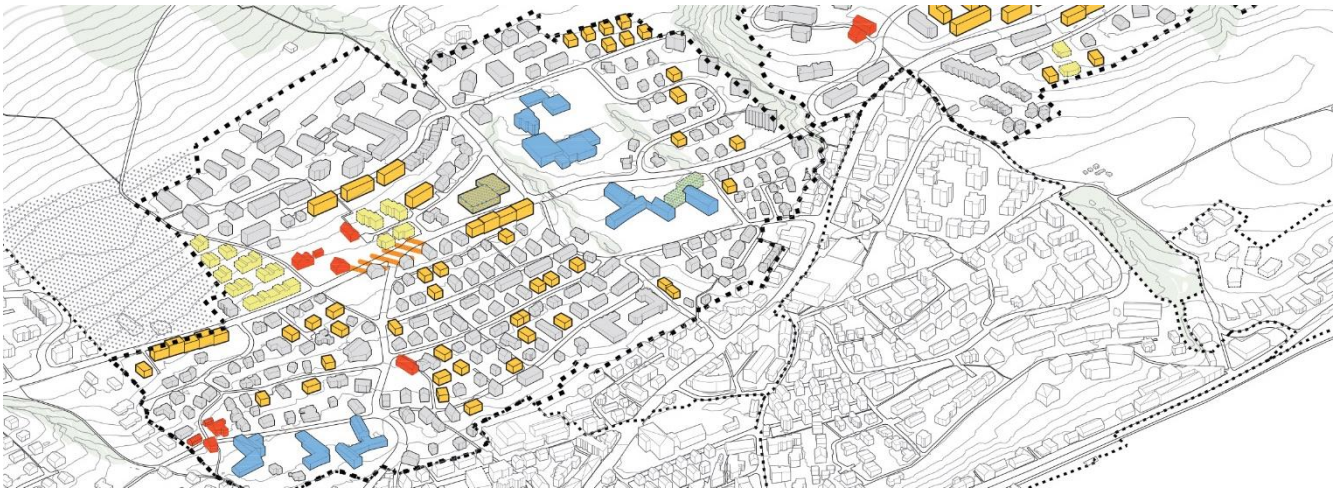
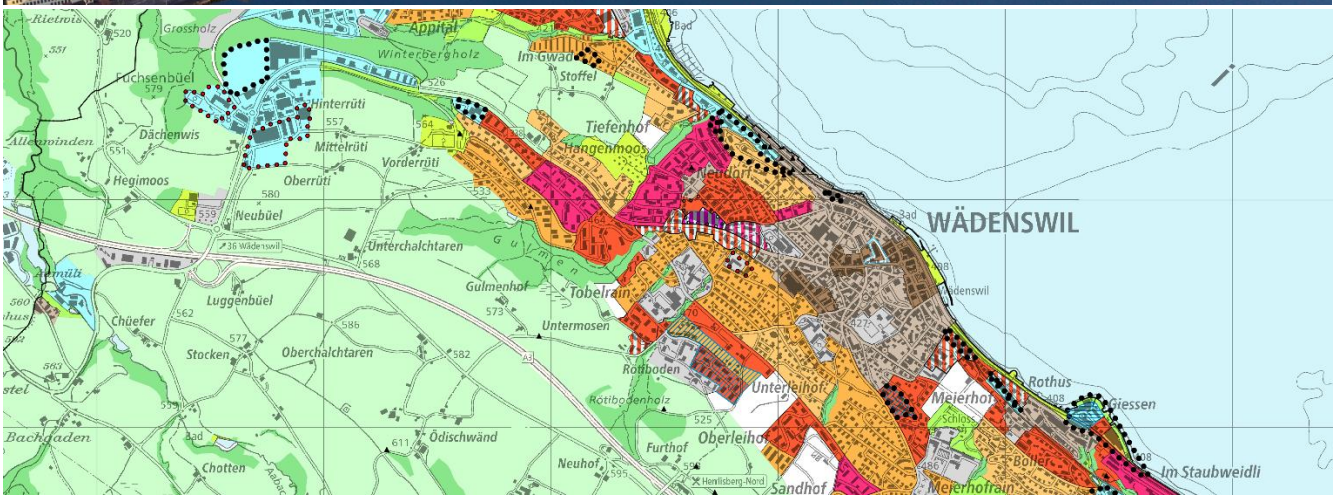
Stadt Wädenswil

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Beschluss Stadtrat zuhanden Gemeinderat
6. März 2023







Projektsteuerung Stadt Wädenswil
Jonas Erni, Stadtrat Werke (ab 2022)
Astrid Furrer, Stadträtin Planen und Bauen (ab 2022)
Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen (bis 2022)
Philipp Kutter, Stadtpräsident
Ernst Brupbacher, Stadtrat Werke (bis 2022)
Rita Newnam, Leiterin Planen und Bauen
Sandro Capeder, Projektleiter Gesamtrevision Nutzungsplanung

Projektteam Stadt Wädenswil
Rita Newnam, Leiterin Planen und Bauen
Sandro Capeder, Projektleiter Gesamtrevision Nutzungsplanung
Jeannine Zeller, Leiterin Bewilligungen Planen und Bauen
Jan Meyer, Leiter Bausekretariat

Bearbeitung EBP

Nouri Abdelgadir
Lukas Beck
Valentina Grazioli
Jonas Hunziker
Laura Kühner

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 23. März 2023
Waedenswil_Gesamtrevision_BZO_Bericht_nach_Art_47_RPV_230306_Stadtrat.docx

Gelbe Stellen werden aktualisiert

Zusammenfassung

Harmonisierung der BZO mit Schönenberg und Hütten

2019 fand der Gemeindezusammenschluss der Gemeinden Schönenberg und Hütten mit der Stadt Wädenswil statt. Zurzeit gelten die drei rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) der zusammengeschlossenen Ortsteile, die eine Vielzahl an unterschiedlichen Bestimmungen enthalten. Mit dem Gemeindezusammenschluss erhielt Wädenswil vom Kanton den Auftrag, die drei BZOs zu einer BZO zusammenzufassen und die Bestimmungen zu harmonisieren.

Überprüfung der raumplanerischen Instrumente

Die BZOs der drei Ortsteile sind unterschiedlich alt. Obschon über die letzten Jahre verschiedene Teilrevisionen erfolgten, besteht Anpassungsbedarf an den Bestimmungen. Die Stadt Wädenswil hat vor einigen Jahren damit begonnen, ihre raumplanerischen Instrumente zu aktualisieren. 2018 wurde der kommunale Richtplan festgesetzt, der gestützt auf die Innenentwicklungs- und die Raumentwicklungsstrategie (IES und RES) die Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung bildet.

Umsetzung neuer raumplanerischer Anforderungen

Mit dem kommunalen Richtplan zeigt die Stadt Wädenswil auch auf wie sie die neuen raumplanerischen Anforderungen umsetzen will, die sich aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und dem kantonale Richtplan (KRP) aber auch aus dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie dem regionalen Richtplan der Region Zimmerberg (RRP ZPZ) ergeben. Die Vorgaben dieser Gesetze und Planungsinstrumente müssen in allen drei Ortsteilen umgesetzt werden.

Aktuelle Herausforderungen angehen

Ebenso müssen verschiedene aktuelle Herausforderungen angegangen werden, die zukünftig noch mehr an Bedeutung gewinnen werden, z. B. der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die damit verbundene Innenentwicklung, die Anpassung an den Klimawandel oder der Schutz der Biodiversität.

Erarbeitung Entwurf Gesamtrevision 2019-2022

Aufgrund der Harmonisierung und dem Umfang des Anpassungsbedarfs entschied sich die Stadt Wädenswil eine Gesamtrevision der BZO durchzuführen. Der Entwurf der Gesamtrevision der BZO wurde zwischen Herbst 2019 und Frühling 2022 unter der Federführung der Abteilung Planen und Bauen erarbeitet. Die Erarbeitung wurde von einem breiten Mitwirkungsprozess begleitet. Es wurden drei Dialoge, sechs Workshops, vier Quartierspaziergänze sowie eine Informationsveranstaltung zu Beginn durchgeführt. Somit hatte die Bevölkerung die Möglichkeit sich stets über den Stand der Arbeiten zu informieren und sich dabei aktiv einzubringen. Der Mitwirkungsprozess wurde auf einer eigenen Webseite laufend dokumentiert (www.stadtneuland.ch).

Separate Teilrevision zum MAG

Parallel zur Erarbeitung der Gesamtrevision wurde 2020 eine vorgezogene eine Teilrevision der BZO zum Mehrwertausgleich erarbeitet. Diese wurde im Juli 2021 vom Gemeinderat der Stadt Wädenswil festgesetzt.

Öffentliche Auflage 2022

Die BZO-Revision wurde vom 1. April bis 31. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die Anhörung der Region und der nebengeordneten Planungsträger sowie die Vorprüfung durch den Kanton statt. Die dabei eingegangenen Einwendungen wurden einzeln im Detail geprüft. Zudem fanden

verschiedene detaillierte Abklärungen statt. Aufgrund dessen wurden verschiedene Anpassungen an der Vorlage vorgenommen.

Verabschiedung zuhanden Gemeinderat

Die Planung wurde im Anschluss vom Stadtrat am 6. März 2023 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Ziele

Mit der BZO-Revision werden die folgenden drei Hauptziele verfolgt: Bestehende Qualitäten erhalten, neue bauliche Möglichkeiten schaffen, städtebauliche Herausforderungen angehen und neue Qualitäten schaffen. Die wichtigsten Änderungen an der BZO zu diesen drei Themen werden nachfolgend zusammengefasst.

Bestehende Qualitäten erhalten

Durchgrünung und Biodiversität erhalten

Die Stadt Wädenswil zeichnet sich durch eine Vielfalt von Qualitäten aus, die weiterhin bestehen bleiben sollen. Dies betrifft zum Beispiel den Erhalt von Grünräumen und wertvollen Baumbeständen. Dazu wird u.a. eine Grünflächenziffer eingeführt. Mit der Grünflächenziffer wird gefordert, dass je nach Zone 20 bis 60 % der Grundstücksfläche begrünt werden muss. Mit einer separaten Unterbauungsziffer wird zudem sichergestellt, dass ein minimaler Teil des Grundstücks von Unterbauungen freibleibt und so qualitativ hochwertige Grünräume und Bäume entstehen. Darüber hinaus müssen auch Flachdächer neu begrünt werden. Zudem werden gegenüber dem heutigen Kernzonenplan zusätzliche ortsbildprägende Grünflächen im Kernzonenplan bezeichnet und gesichert. Im Weiteren soll mit der neuen BZO auch die Biodiversität gefördert werden. So wird ist neu je nach Zone bis zu 25% der anrechenbaren Grundstücksfläche naturnah zu gestalten. Zudem werden für grössere Bäume in Baumschutzgebieten (d.h. in Kernzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen sowie Freihaltezonen) Anforderungen an das Fällen eingeführt. Auch wird neu in den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbezonen sowie in den Industrie- und Gewerbezonen verlangt, dass pro 300 m2 anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch gepflanzt wird.

Erhalt von historischen Gebieten

Ebenso trägt die BZO-Revision dazu bei, die städtebaulichen Qualitäten insbesondere in den historischen Gebieten zu erhalten. Die Bestimmungen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) werden grundeigentümerverbindlich in die Kernzonenpläne umgesetzt. Diese und die zugehörigen Bestimmungen werden überprüft und überarbeitet. Es werden zusätzliche ortsbildprägende Gebäude (sog. « Gebäude mit Profilerhalt» sowie «Gebäude mit Profilangleichung») bezeichnet, dessen wesentlichen Merkmalen bei baulichen Massnahmen erhalten werden sollen. Auch zusätzliche wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume wurden ergänzt. Diese sollen in ihrem Charakter erhalten bleiben und dürfen grundsätzlich nicht bebaut werden.

Sicherung der Aussichtspunkte

Die Stadt Wädenswil verfügt ausserdem über mehrere Aussichtspunkte von denen man die Stadt, den Zürichsee aber auch die umgebende Landschaft bis hin zu den Alpen betrachten kann. Mit der BZO-Revision wird die Aussicht von diesen Punkten mit dem Ergänzungsplan Aussichtsschutz gesichert. Die Bestimmungen beschränkt die maximale Höhe von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen, welche die Aussicht schmälern würden.

Neue bauliche Möglichkeiten schaffen

Bauliche Entwicklung an ausgewählten Orten fördern

Neben dem Erhalt von bestehenden Qualitäten soll in ausgewählten Gebieten die bauliche Entwicklung gefördert werden. Dies ermöglicht, das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufzunehmen und dass die städtebauliche Qualität verbessert wird.

Aufzonungen in verschiedenen Gebieten

Um dies zu erreichen, werden in insgesamt fünf Gebieten in der Wohnzone sowie in Teilen der Kernzonen im Zentrum eine Aufzonung um ein Geschoss vorgenommen. Daneben werden die zulässige Ausnützung in der Industriezone Hintere Rüti und Moosacher erhöht. Die Gebiete, die eine Aufzonung erfahren, leiten sich i.d.R. aus dem kommunalen Richtplan ab. Sie wurden im Rahmen der Erarbeitung der BZO-Revision einzeln auf ihre Eignung für eine Aufzonung geprüft.

Entwicklung Au zu einem Zentrumsgebiet

In der Au werden basierend auf einer zwischen 2019 und 2020 durchgeführten Testplanung ebenfalls verschiedene Um- und Aufzonungen vorgenommen, welche die Entwicklung des Gebiets zu einem gemischt genutzten, dichteren Zentrumsgebiet unterstützen soll.

Bauliche Mehrausnützung durch Harmonisierung

Daneben ergeben sich mit der Zusammenführung der drei Bau- und Zonenordnungen einzelne Abweichungen gegenüber den heutigen baulichen Möglichkeiten. Diese wurden so gering wie möglich gehalten.

Städtebauliche Herausforderungen angehen und neue Qualitäten schaffen

Anpassung der Vorschriften in Wohnzonen

Die BZO ermöglicht eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Wädenswiler Quartiere und Ortsteile. Unbefriedigende Situationen sollen verbessert und neue Qualitäten geschafft werden. So ist das Errichten von Wohnungen bzw. Wohnnutzungen in Untergeschossen, sowie die dafür nötigen Terrainabgrabungen mit der neuen BZO nicht mehr erlaubt. Um dabei Einschränkungen der baulichen Ausnutzung zu verhindern, wird anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Die realisierbare Wohnfläche verändert sich nicht, sie ist jedoch oberirdisch zu errichten. Gleichzeitig wird die traufseitige Fassadenhöhe i.d.R. um 1.5 Meter angehoben, so dass alle Vollgeschosse tatsächlich vollständig oberirdisch realisiert werden können. Auch der Ersatz des grossen Grenzabstandes durch einen allgemein gültigen Grenzabstand und die Einführung des Mehrlängenzuschlags sind wichtige Änderungen, die ermöglichen sollen, dass sich die Wohnquartiere auch zukünftig qualitativ weiterentwickeln. Durch den Ersatz des grossen Grenzabstandes durch einen allgemein gültigen Grenzabstand können Grundstücke baulich flexibler genutzt und die Gebäude freier gestaltet werden. Der Mehrlängenzuschlag dient dazu, den Bau von sehr langen oder monotonen Fassaden nahe an der Grundstücksgrenze zu verhindern.

Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum

Weiter soll mit der Einführung von Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum ein Beitrag zu einer ausgewogenen Bevölkerungszusammensetzung geleistet werden. In vier Gebieten werden Grundstücke bezeichnet, auf denen mind. 20 % der Wohnfläche dem preisgünstigen Wohnraum dienen soll.

Stärkung des Zentrums von Wädenswil

Das Zentrum von Wädenswil wird mit der BZO-Revision gestärkt. Dazu wird auf spezifisch festgelegten Grundstücken ein minimaler Nichtwohnanteil von 20 % gesichert. Zudem wird an spezifischen Lagen verlangt, dass im Erdge-

schoss publikumsorientierte EG-Nutzungen realisiert werden. Auch die Beschränkung von Verkaufsflächen in den Industriezonen trägt zur Stärkung des Zentrums bei. Sie verhindert, dass in den peripher gelegenen Industriezonen auf Kosten des Zentrums Einkaufsnutzungen entstehen.

Formale Ziele

Harmonisierung und Umsetzung IVHB

Neben diesen inhaltlichen Zielen wird mit der BZO-Revision u.a. eine Harmonisierung der Vorschriften der BZOs der drei Ortsteile Schönenberg, Hütten und Wädenswil angestrebt. Daraus ergeben sich verschiedene kleinere Abweichungen von den heutigen Bestimmungen. Zudem werden die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV) eingeführt. Diese Anpassungen an die Begriffe und Messweisen sind in den meisten Fällen redaktioneller Natur.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	11
	1.1 Anlass der Gesamtrevision	11
	1.2 Planungsgegenstand	11
	1.3 Ziele der Gesamtrevision	13
	1.4 Planungsprozess	14
	1.5 Inhalt des erläuternden Berichts	15
2.	Stadtentwicklung Wädenswil	17
	2.1 Bevölkerungsentwicklung	17
	2.2 Beschäftigte	17
	2.3 Siedlungsstruktur und -entwicklung	18
	2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte	20
	2.5 Reserven mit bestehender BZO	21
3.	Rahmenbedingungen für die Gesamtrevision	23
	3.1 Kommunale Rahmenbedingungen	23
	3.2 Konzepte, Sachpläne und Inventare des Bundes	29
	3.3 Kantonaler Richtplan	29
	3.4 Kantonale Inventare	31
	3.5 Regionaler Richtplan	32
	3.6 Weitere Anforderungen	33
4.	Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung	38
	4.1 Anpassungen am Reglement	38
	4.2 Anpassungen am Zonenplan	86
	4.3 Anpassungen an den Ergänzungsplänen	104
5.	Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG	108
	5.1 Ausgangslage	108
	5.2 Übersicht der Regelungsbereiche	108
	5.3 Erläuterungen zum Inhalt der Umsetzungsverordnung	108
6.	Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof	112
	6.1 Ausgangslage	112
	6.2 Konzept Umsetzung	112
	6.3 Festlegungsinhalte kommunale BZO	113

	6.4	Festlegungsinhalte öffentlicher Gestaltungsplan	113
	6.5	Öffentliches Interesse an Erlass der Ergänzungsplanvorschrifttten	116
7.		Auswirkungen der revidierten Bau- und Zonenordnung	117
	7.1	Geschossflächen- und Bevölkerungskapazität	117
	7.2	Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und Ortsbildschutz	120
	7.3	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	121
	7.4	Arbeitsplatz- und Bildungsstandort	122
	7.5	Umwelt	123
	7.6	Mehrwertausgleich	127

1. Ausgangslage

1.1 Anlass der Gesamtrevision

Zusammenschluss von Schönenberg, Hütten und Wädenswil

2019 fand der Gemeindezusammenschluss der Gemeinden Schönenberg und Hütten mit der Stadt Wädenswil statt. Zurzeit gelten die drei rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) der zusammengeschlossenen Ortsteile, die eine Vielzahl an unterschiedlichen Bestimmungen enthalten. So bestehen beispielsweise insgesamt 12 verschiedene Arten von Wohnzonen. Da mit dem Zusammenschluss die Anwendung im Planungs- und Baubewilligungsverfahren durch eine Baubehörde erfolgt, muss die BZO umfassend harmonisiert werden.

Wesentliche Veränderung der Verhältnisse in den drei Ortsteilen

Im Weiteren stammt die BZO von Hütten aus dem Jahr 1993, die von Wädenswil von 1994. Auch wenn seit deren Inkrafttreten verschiedene Teilrevisionen erfolgt sind, haben sich die Ortsteile in verschiedener Hinsicht weiterentwickelt, so dass verschiedene Bestimmungen zu prüfen und anzupassen sind. Die Stadt Wädenswil ist seit mehreren Jahren daran, ihre raumplanerischen Instrumente zu aktualisieren. 2018 wurde der kommunale Richtplan festgesetzt, der gestützt auf die Innenentwicklungs- und die Raumentwicklungsstrategie (IES und RES) die strategischen Stossrichtungen der Stadt definiert. Die BZO von Schönenberg wurde zwar zusammen mit dem kommunalen Richtplan erst im Jahr 2017 revidiert. Durch die Zusammenführung mit Hütten und Wädenswil erweist sich eine Anpassung der BZO jedoch als notwendig.

Neue planerische Rahmenbedingungen

In den letzten Jahren haben sich darüber hinaus die übergeordneten rechtlichen sowie planerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen stark verändert. Insbesondere wurden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), der kantonale Richtplan (KRP), das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie der regionale Richtplan der Region Zimmerberg (RRP ZPZ) revidiert. Die Vorgaben dieser Gesetze und Planungsinstrumente müssen in der BZO umgesetzt werden.

Neue Herausforderungen angehen

Auch müssen verschiedene aktuelle Herausforderungen angegangen werden, die zukünftig noch mehr an Bedeutung gewinnen werden, z. B. der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die damit verbundene Innenentwicklung, die Anpassung an den Klimawandel, der Schutz der Biodiversität und die nachhaltige Entwicklung generell.

Gesamtrevision der BZO notwendig

Vor diesem Hintergrund ist eine Gesamtrevision der BZO notwendig. Mit der Überarbeitung wird auf die beschriebenen wesentlich veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Die drei rechtskräftigen BZOs werden harmonisiert und auf die zu erwartende Entwicklung ausgerichtet.

1.2 Planungsgegenstand

BZO steuert räumliche Entwicklung grundeigentümerverbindlich

Die BZO ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und bildet das wichtigste kommunale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens ordnet.

Damit setzt die Stadt mit der BZO ihre eigenen räumlichen Ziele sowie die übergeordneten Vorgaben grundeigentümerverbindlich um. Die BZO besteht aus dem Reglement und dem Zonenplan samt den dazugehörigen Ergänzungsplänen.

Gesamtes Gemeindegebiet im Fokus

Die Gesamtrevision betrifft das ganze Gemeindegebiet von Wädenswil, inklusive der ehemaligen Gemeinden Schönenberg und Hütten. Dabei werden die Bauordnungen, die Kernzonenpläne sowie die Zonenpläne der drei Ortsteile angepasst. Neue Ergänzungspläne werden eingeführt.

Bestandteile der BZO

Die neue BZO umfasst die nachfolgend aufgeführten Bestandteile. Sie ersetzen die heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Stadt Wädenswil sowie der Gemeinden Schönenberg und Hütten samt den zugehörigen Zonenplänen und Ergänzungsplänen:

Verbindliche Bestandteile

— Bau- und Zonenordnung vom XX.YY.ZZZZ
— Zonenplan Wädenswil im Massstab 1:5’000 vom XX.YY.ZZZZ
— Zonenplan Schönenberg / Wädenswilerberg im Massstab 1:5’000 vom XX.YY.ZZZZ
— Zonenplan Hütten im Massstab 1:5’000 vom XX.YY.ZZZZ
— Kernzonenplan 1 im Massstab 1:3’000 vom XX.YY.ZZZZ
— Kernzonenplan 2 im Massstab 1:2’500 vom XX.YY.ZZZZ
— Kernzonenplan 3 im Massstab 1:2’500 vom XX.YY.ZZZZ
— Ergänzungsplan Aussichtschutz im Massstab 1:3'000 vom XX.YY.ZZZZ
— Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung im Massstab 1:3'000 vom XX.YY.ZZZZ
— Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum im Massstab 1:2'500 vom XX.YY.ZZZZ
— Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof samt Vorschriften im Massstab 1:500 vom XX.YY.ZZZZ (beinhaltet zudem Teilanordnungen eines öffentlichen Gestaltungsplans gestützt auf §83 Abs. 4 PBG i.V.m. §84 Abs.1 PBG)

Erläuternde Bestandteile

— Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom XX.YY.ZZZZ (vorliegend)
— Zonenpläne Wädenswil, Schönenberg / Wädenswilerberg und Hütten inkl. Übersicht Anpassungen vom XX.YY.ZZZZ
— Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung Ortsteil Wädenswil vom XX.YY.ZZZZ
— Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung Ortsteil Schönenberg vom XX.YY.ZZZZ
— Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung Ortsteil Hütten vom XX.YY.ZZZZ

— Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom XX.YY.ZZZZ

— Verordnung Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG vom XX.YY.ZZZZ

Erläuternder Bericht

Der vorliegende erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Teilrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

1.3 Ziele der Gesamtrevision

Inhaltliche Ziele der Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision werden die folgenden Ziele verfolgt. Sie ergeben sich zum einen aus den veränderten übergeordneten Gesetzen und Vorgaben (RPG, kantonaler Richtplan), zum anderen leiten sie sich aus den strategischen Zielen der Stadt gemäss dem kommunalen Richtplan und den grundsätzlichen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung ab.

— **Bestehende Qualitäten erhalten**: Die Stadt Wädenswil zeichnet sich durch eine Vielfalt von Qualitäten aus, die weiterhin bestehen bleiben sollen. Dies betrifft neben landschaftlichen Qualitäten auch Qualitäten im Siedlungsgebiet, wie zum Beispiel die durchgrünten Quartiere oder wertvolle historische Strukturen (ortsbildprägende Gebäude, Frei-, Platz und Strassenräume).

— **Neue bauliche Möglichkeiten schaffen**: Neben dem Erhalt von bestehenden Qualitäten soll in ausgewählten Gebieten die bauliche Entwicklung gefördert werden. Dies ermöglicht, das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufzunehmen und die Siedlungsstruktur aus städtebaulicher Sicht qualitativ zu ergänzen. Um dies zu erreichen, werden im Zentrum von Wädenswil sowie in bestimmten Wohnquartieren und Industriezonen Aufzonungen vorgenommen.

— **Städtebauliche Herausforderungen angehen**: Mit der BZO soll sichergestellt werden, dass sich die Stadt in den nächsten 15 Jahren städtebaulich qualitativ hochwertig weiterentwickelt und dass unbefriedigende Situationen verbessert werden können. So soll es z. B. zukünftig nicht mehr möglich sein, in Untergeschossen Wohnungen zu errichten. Auch Terrainveränderungen werden eingeschränkt. Darüber hinaus soll das Zentrum samt seinen Misch- und Erdgeschossnutzungen gestärkt werden. Weiter wird mit der BZO ein Beitrag zu einer ausgewogenen Bevölkerungszusammensetzung geleistet. Die BZO beinhaltet darum Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum.

Formale Ziele

Neben diesen inhaltlichen Zielen werden folgende formale Ziele verfolgt:

— **Harmonisierung** der Vorschriften der BZOs der drei Ortsteile Schönenberg, Hütten und Wädenswil

— Anpassung an die **neuen Begriffe und Messweisen** gemäss PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV)[1]

— Anpassung der Zonenpläne an die **Verordnung über die Darstellung** von Nutzungsplänen (VDNP)

— **Redaktionelle Anpassungen** sowie Anpassung der Reihenfolge der Artikel der Bauordnung zur Verbesserung der Lesbarkeit, der Verständlichkeit sowie der Anwendung durch die Baubehörde.

1.4 Planungsprozess

Kommunaler Richtplan 2018

Basierend auf der Räumlichen Entwicklungsstrategie (erarbeitet im Jahr 2012) sowie auf der Innenentwicklungsstrategie (2014) erarbeitete die Stadt Wädenswil 2018 einen kommunalen Richtplan. Dieser ist eine der zentralen Grundlagen für die BZO-Revision.

2018 BZO-Revision Schönenberg

Die Gemeinde Schönenberg revidierte ihre BZO sowie ihren kommunalen Richtplan im Jahr 2017.

Teilrevision Mehrwertabgabe

2020 wurde eine Teilrevision der BZO zum Mehrwertausgleich erarbeitet und im Juli 2021 vom Gemeinderat der Stadt Wädenswil festgesetzt sowie am 28.01.2022 durch den Kanton genehmigt. Die Änderung trat am 23. April 2022 in Kraft. Mit dieser Teilrevision wurde die rechtliche Grundlage für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe in der Stadt Wädenswil geschaffen. Die Bestimmungen gelten für die drei Ortsteile Wädenswil, Schönenberg und Hütten. Sie werden mit der Gesamtrevision in die neue BZO integriert.

Testplanung Zentrum Ortsteil Au

Zwischen April 2019 und Juni 2020 wurde mittels einer Testplanung analysiert, ob und wie das Gebiet um den Bahnhof Au zu einem Mischquartier transformiert und verdichtet werden kann. Die Erkenntnisse der Testplanung wurden anschliessend vertieft. Mit den Anpassungen an der BZO im Rahmen der Gesamtrevision wird die beabsichtigte Entwicklung im Gebiet Au gemäss den Erkenntnissen der Testplanung teilweise ermöglicht.

Federführung

Der Entwurf der Gesamtrevision der BZO für die öffentliche Auflage und Vorprüfung wurde zwischen Herbst 2019 und Frühling 2022 unter der Federführung der Abteilung Planen und Bauen erarbeitet. Die Projektsteuerung nahm die politische und strategische Projektführung wahr.

Begleitung durch die Stadtentwicklungskommission

Die Erarbeitung der Gesamtrevision wurde von der Stadtentwicklungskommission begleitet. Diese wurde regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert und diente als «Soundingboard» für die verschiedenen Schwerpunktthemen.

Externe Unterstützung durch EBP in Zusammenarbeit mit Metron

Die Planungsarbeiten wurden durch das Planungsbüro EBP unterstützt. In der ersten Phase der Gesamtrevision wurde das Planerteam von der Metron AG unterstützt. Metron erarbeitete verschiedene Analysen, die als Grundlage für die Anpassung der Bauordnung und des Zonenplans dienten.

---

1 Seit 1. März 2017 gelten die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und ABV bzw. gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Diese müssen bis 2025 von den Gemeinden umgesetzt werden.

Mitwirkungsprozess

Die Erarbeitung wurde von einem breiten Mitwirkungsprozess begleitet, der von Michael Emmenegger (Ampio Partizipation GmbH) gemeinsam mit verschiedenen an der Planung Beteiligten konzipiert und moderiert wurde. Es wurden drei Dialoge, sechs Workshops, vier Quartierspaziergänze sowie eine Informationsveranstaltung zu Beginn durchgeführt. Zum Start der öffentlichen Auflage wurden ausserdem zwei Informationsveranstaltungen organisiert. Somit hatte die Bevölkerung die Möglichkeit sich stets über den Stand der Arbeiten zu informieren und sich dabei aktiv einzubringen. Aufgrund der Covid-19 Pandemie musste ein Quartierspaziergang abgesagt werden, zwei Workshops fanden digital statt. Der Mitwirkungsprozess wurde auf einer eigenen Webseite laufend dokumentiert (www.stadtneuland.ch).

Ortsplanungsgespräche ARE

Die Anforderungen des Kantons an die Gesamtrevision der BZO wurden im Rahmen von vier Gesprächen mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) im Juni 2020, im Februar, Mai und September 2021 besprochen.

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen zur Gesamtrevision wurden gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 1. April bis 31. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Im selben Zeitraum wurde die Vorlage der Region und den Gemeinden zur Anhörung unterbreitet. Die dabei eingegangenen Einwendungen wurden einzeln geprüft. Zudem fanden verschiedene detaillierte Abklärungen statt. Aufgrund dessen wurden verschiedene Anpassungen an der Vorlage vorgenommen. Im separaten Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird der Umgang mit den Einwendungen, die nicht berücksichtigt wurden, dokumentiert und begründet.

Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 22.07.2022 vor. Die Einwendungen des Kantons wurden parallel zur Auswertung der öffentlichen Auflage geprüft. Zudem fand im Herbst 2023 ein Gespräch mit dem ARE statt, in dem Fragen zur Vorprüfung geklärt wurden. Der Umgang mit den Anliegen des Kantons wird ebenfalls im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen dokumentiert und begründet.

Verabschiedung zuhanden Gemeinderat

Die Vorlage wurde anschliessend überarbeitet und finalisiert. Der Stadtrat verabschiedete die Planung am 6. März 2023 zuhanden des Gemeinderats.

1.5 Inhalt des erläuternden Berichts

Zweck des erläuternden Berichts

Der erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Gesamtrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Inhalt gemäss Art. 47 RPV

Mit dem erläuternden Bericht ist gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde aufzuzeigen, wie die Nutzungsplanung insbesondere folgende Themen und Aspekte berücksichtigt:

— Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetzes (RPG)

— Anregungen aus der Bevölkerung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG

— Sachpläne und Konzepte des Bundes gemäss Art. 13 RPG sowie den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG)

— Anforderungen des übrigen Bundesrechts

— Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen und Massnahmen zur Mobilisierung dieser Reserven

Dokumentation für BZO-Anwendung und in Rechtsmittelverfahren

Der Bericht dient daneben den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Bauherrschaften und weiteren Interessierten als Orientierungshilfe. Darüber hinaus dient er der Baubehörde bei der künftigen Anwendung der BZO. In einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers. Der Bericht dokumentiert entsprechend die vorgenommenen Interessenabwägungen.

Berichtsstruktur

Der Bericht ist folgendermassen aufgebaut: Zur besseren Einordnung der Änderungen werden in Kapitel 2 der räumliche Kontext und die bestehenden Verhältnisse im Gemeindegebiet erläutert. Kapitel 3 fasst die kommunalen und übergeordneten planungsrechtlichen Anforderungen zusammen. Die vorgenommenen Anpassungen an der BZO werden anschliessend in Kapitel 4 bis 6 dokumentiert. Deren Auswirkungen hält das darauffolgende Kapitel 7 fest.

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen, welche im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung eingebracht wurden, sind im separaten Bericht über dokumentiert und begründet. Dort wird auch die kantonale Vorprüfung dokumentiert.

2. Stadtentwicklung Wädenswil

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum seit der Jahrtausendwende

Nach einer Phase starken Bevölkerungswachstums in Wädenswil in den 1960er und 1970er Jahren stagnierte die Bevölkerung längere Zeit, bis die Bevölkerung um 2008 wieder etwas stärker zu wachsen begann. 2018 betrug die Bevölkerungszahl ca. 21'600. Mit den Eingemeindungen von Schönenberg und Hütten Anfang 2019 kamen nochmals 2’730 Einwohner dazu. Zwischen 2013 und 2018 nahm die Bevölkerung von Wädenswil, Schönenberg und Hütten um ca. 600 Personen zu, was einem Wachstum von knapp 3 % entspricht. Ende 2021 betrug die Bevölkerungszahl gesamthaft 24'931.

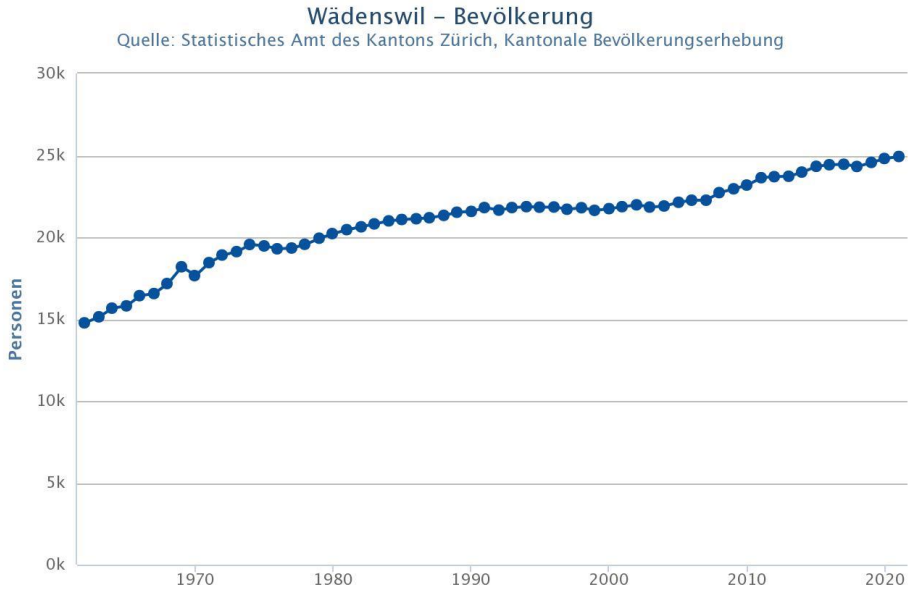


Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung Wädenswil (inkl. Schönenberg & Hütten) 1962-2019 (Daten: Statistik ZH, 2020)

Anhaltendes Bevölkerungswachstum

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich geht für die Region Zimmerberg von einem anhaltenden Wachstum aus. Bis 2040 wird gemäss dem mittleren Szenario ein Bevölkerungswachstum um ca. 26‘000 Personen bzw. 21 % erwartet[2]. Damit liegt die Region etwa im kantonalen Durchschnitt. Ausgehend von der kantonalen Bevölkerungsprognose ist zu erwarten, dass das Bevölkerungswachstum in Wädenswil weiter anhält (vgl. Kapitel 7.1, Abschätzung Bevölkerungskapazität).

2.2 Beschäftigte

Knapp unterdurchschnittlicher Anteil Dienstleistungssektor

In Wädenswil arbeiten knapp 10'000 Beschäftigte in ca. 1’900 Arbeitsstätten. Die Anzahl Beschäftigte war in den letzten Jahren stabil. Der Anteil des Dienstleistungssektor liegt mit knapp 80 % geringfügig unter dem kantonalen Durchschnitt. Demgegenüber weisen der Sekundär- und insbesondere der Primärsektor überdurchschnittliche Anteile auf (Gemeindeporträt, Statistik ZH, 2018). Der grösste Teil der Betriebe sind sogenannte Mikrobetriebe mit

2 Bevölkerungsprognosen des Kantons Zürich 2018-2040 (Statistik ZH, 2019).

weniger als neun Vollzeitäquivalenten (VZÄ). Sie machen 91 % aller Betriebe aus. Grossbetriebe mit 250 oder mehr VZÄ sind in Wädenswil keine vorhanden (Gemeindeporträt, Statistik ZH, 2018).

2.3 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Historisches Ortsbild im Zentrum

Die konstante Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit widerspiegelt sich auch im Siedlungswachstum der Stadt. Das Ortszentrum von Wädenswil entwickelte sich über die letzten ca. 150 Jahre von einem Bauerndorf zu einem wichtigen Zentrum am Zürichseeufer. Der Stadtkern von Wädenswil verfügt mit zahlreichen Bauwerken aus dem 17., 18. und 19. Jahrhundert über ein historisches Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Siedlungswachstum ab 1960

In den letzten 60 Jahren dehnte sich die Siedlungsfläche stark aus. Insbesondere während des Baubooms in den 1960er bis 1980er Jahren entstanden zahlreiche neue Quartiere.

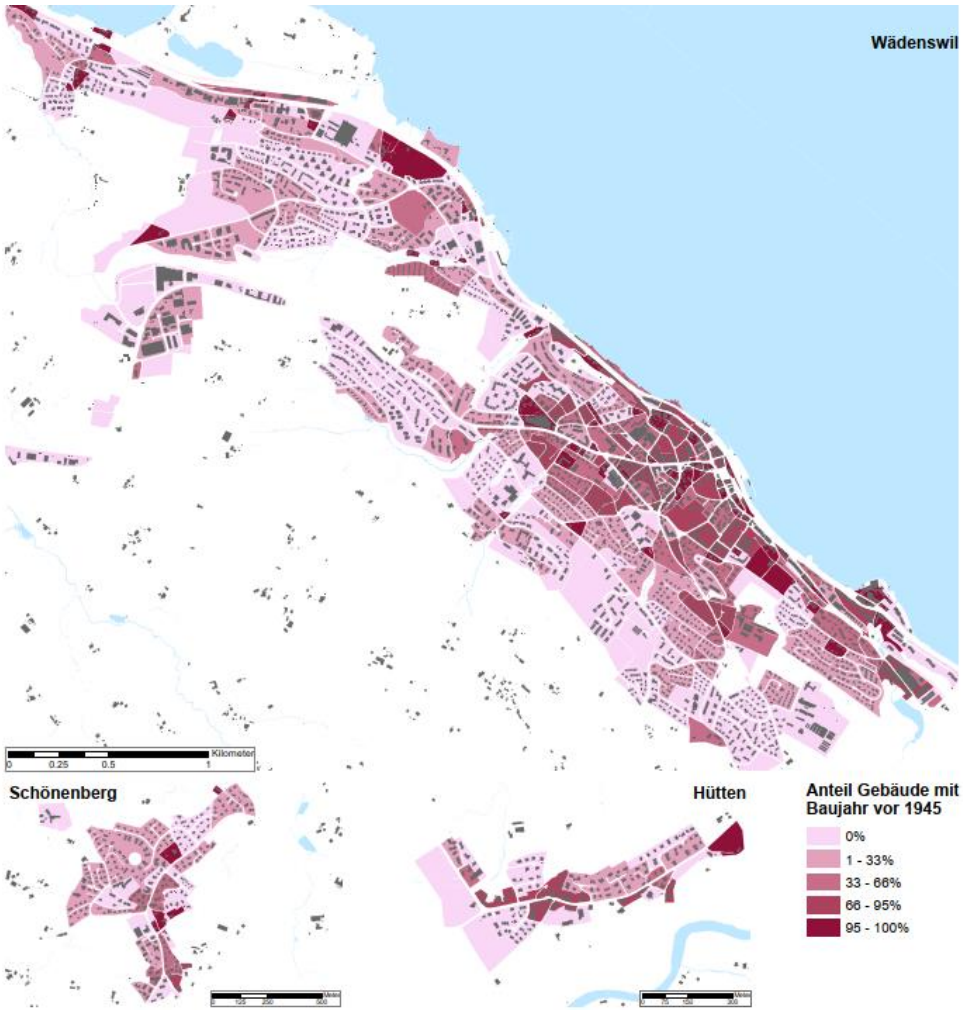


Abbildung 2 Gebäudealter: Anteil Gebäude mit Baujahr vor 1945 (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

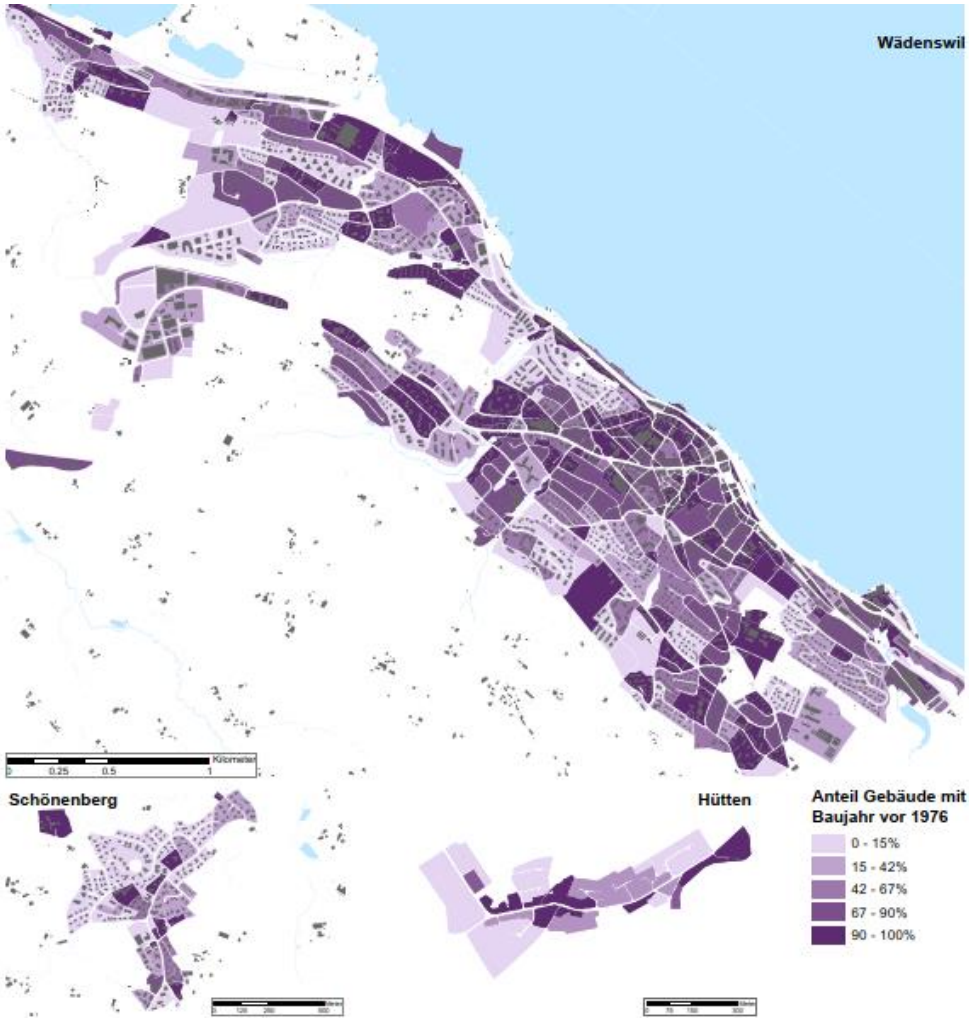


Abbildung 3 Gebäudealter: Anteil Gebäude mit Baujahr vor 1976 (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

Unterschiedliche Siedlungsstrukturen in verschiedenen Teilen der Stadt

Die Ortsteile der Stadt Wädenswil unterscheiden sich zum Teil deutlich hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur. Der Stadtkern Wädenswil und die angrenzenden Zentrumsgebiete zeichnen sich durch eine historisch gewachsene, urbane Bebauung aus, die über viele historische Strukturen verfügt. Der Ortsteil Au ist geprägt von Einfamilienhausgebieten und von Mehrfamilienhaussiedlungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Daneben existieren grössere Neubaugebiete aus dem 21. Jahrhundert, etwa entlang der Johannes-Hirt-Strasse. Ausserhalb des Stadtzentrums liegen verschiedene Stadt- und Gartenquartiere an den Hanglagen, die grösstenteils zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden.

Schönenberg und Hütten

Schönenberg und Hütten sind vor allem durch Wohnnutzungen geprägt. Sie verfügen neben den überschaubaren historischen Ortskernen über grössere Einfamilienhausquartiere und einzelne Mehrfamilienhaussiedlungen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind innerhalb des Siedlungsgebiets kaum vorhanden.

Weiler ausserhalb des Hauptsiedlungsgebiets

Neben den Hauptsiedlungsgebieten in Wädenswil, Schönenberg und Hütten, gibt es auf dem Gemeindegebiet eine Vielzahl von kleineren Ortsteilen und Weilern, die ländlich und teilweise noch landwirtschaftlich geprägt sind.

Bautätigkeit der letzten Jahre

Die Bautätigkeit in Wädenswil war in den vergangenen Jahren hoch. Dies liegt zum einen an der attraktiven Wohnlage. Zum anderen befinden sich viele Quartiere aufgrund des Gebäudealters in einer Sanierungs- und Erneuerungsphase.

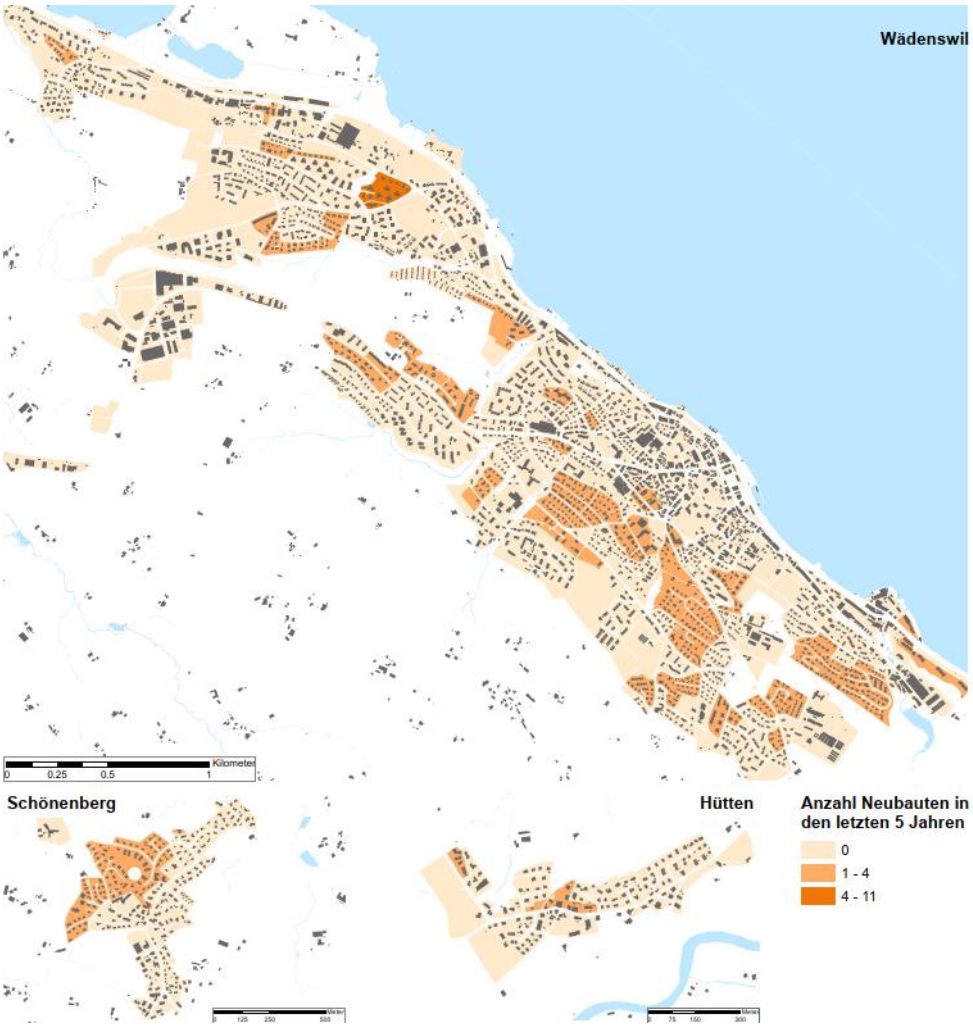


Abbildung 4 Anzahl Neubauten zwischen 2013 und 2018 (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte

Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte

Wädenswil ist seit dem Gemeindezusammenschluss mit Schönenberg und Hütten Anfang 2019 flächenmässig die drittgrösste Gemeinde des Kantons. Die höchsten Bevölkerungs- und Beschäftigtendichten werden mit teilweise über 500 Einwohnerinnen und Beschäftigten pro Hektare im Stadtkern von Wädenswil erreicht. Ebenfalls hohe Dichten bestehen östlich des Stadtzentrums von Wädenswil, im Quartier Tiefenhof sowie vereinzelt in der Au.

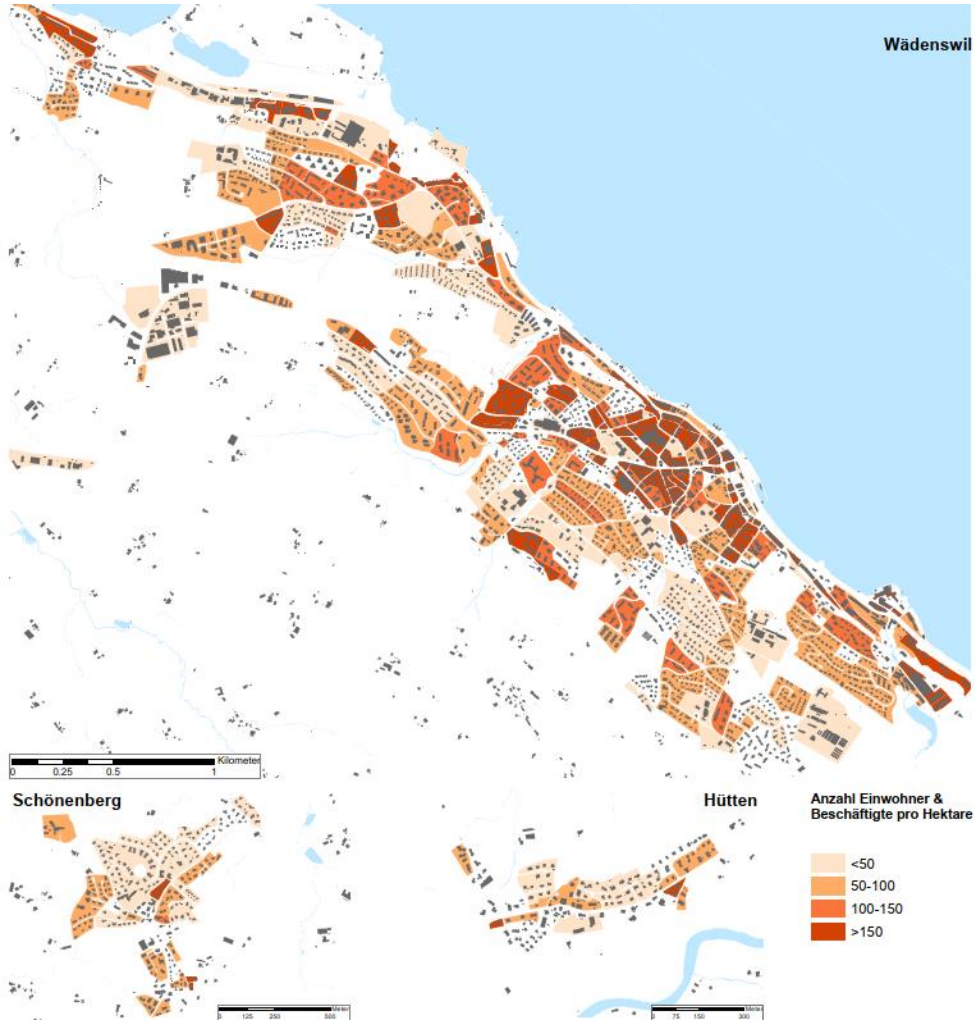


Abbildung 5 Einwohnerinnen und Beschäftigte pro Hektare (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

Hohe Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte im Zentrum

Insgesamt ist die Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte im Zentrum von Wädenswil höher als in den umliegenden Quartieren und als in der Au, in Schönenberg und in Hütten. Dies liegt vor allem an höheren Anteilen an Einfamilienhäusern ausserhalb des Stadtzentrums.

2.5 Reserven mit bestehender BZO

Insgesamt eher hoher Ausbaugrad

Die gebaute Geschossfläche in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen betrug 2020 rund 1.6 Millionen Quadratmeter. Die bestehende BZO umfasst rund 0.14 Millionen Quadratmeter Geschossflächenreserven im Bestand. Das umfasst sowohl Reserven auf unbebauten Grundstücken sowie Geschossflächenreserven auf überbauten, aber nicht vollständig ausgenützten Grundstücken. Der Ausbaugrad, also der Anteil der gebauten Geschossfläche an der baurechtlich insgesamt zulässigen Geschossfläche, beträgt damit rund 80 %.

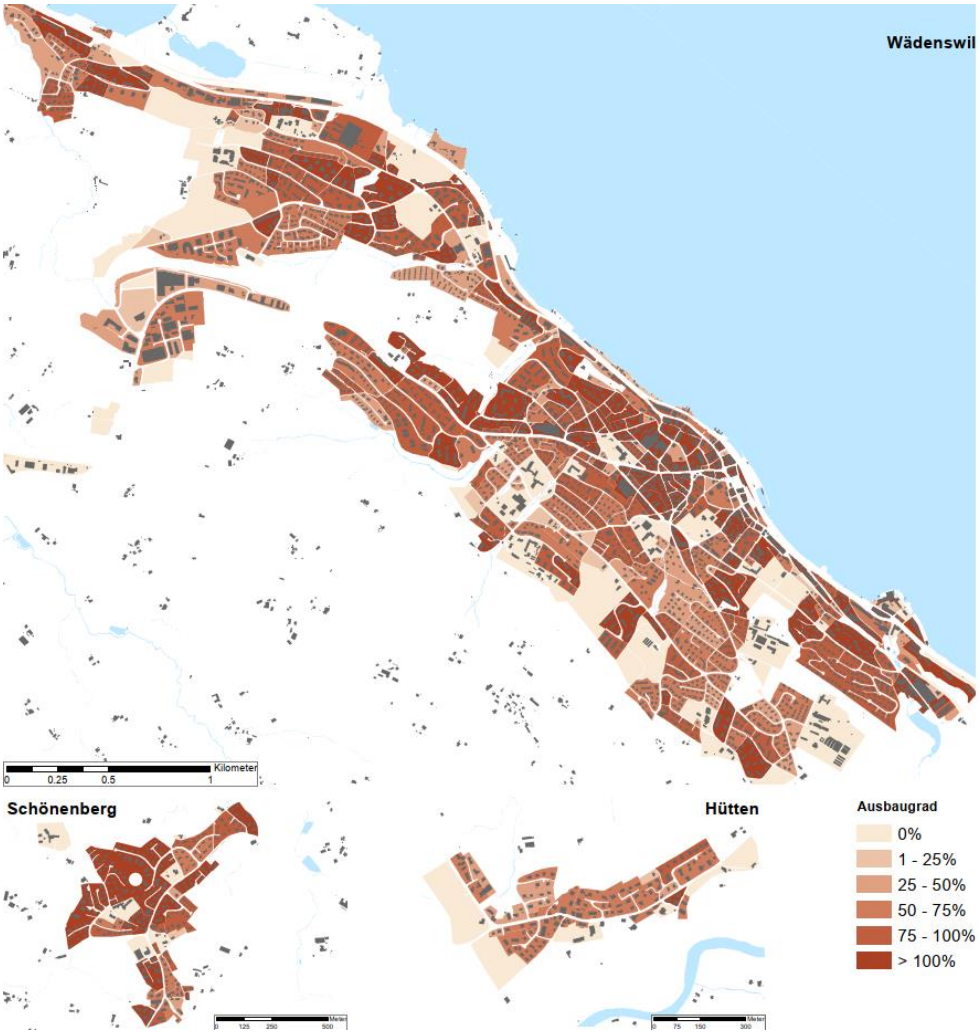


Abbildung 6 Ausbaugrad in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; Reservezonen sind mit einem Ausbaugrad von 0 % dargestellt (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2018)

Einzelne, vor allem periphere Gebiete mit grossen Reserven

Der Ausbaugrad variiert allerdings stark von Ortsteil zu Ortsteil und von Quartier zu Quartier. Insbesondere im historischen Ortskern mit alter Bausubstanz sowie in den neueren Quartieren in der Au und östlich des Zentrums von Wädenswil ist der Ausbaugrad sehr hoch. In diesen Gebieten bestehen heute oft keine Geschossflächenreserven mehr. Demgegenüber sind in den Einfamilienhausgebieten und in einzelnen, älteren Mehrfamilienhausquartieren noch grössere Reserven vorhanden.

3. Rahmenbedingungen für die Gesamtrevision

3.1 Kommunale Rahmenbedingungen

3.1.1 RES und Innenentwicklungsstrategie

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) 2012

Die räumliche Entwicklungsstrategie wurde im Jahre 2012 vom Stadtrat genehmigt und bezeichnet drei Entwicklungsgrundsätze: «Mehr als Wohnen» (Bewahrung der Wohnquartiere mit geringer und mittlerer Dichte, Entwicklung der Zentren), «Energiestadt» (Steigerung der Energieeffizienz sowie Pflege der Grünräume) sowie «Qualität gestalten» (Fokus auf qualitative Siedlungsentwicklung).

Innenentwicklungsstrategie (IES) 2014

Die Innenentwicklungsstrategie (IES) wurde aufbauend auf der RES 2014 erarbeitet. Die IES orientiert sich dabei an einer Vision der räumlichen Entwicklung, welche eine grobe Einteilung der Stadt in die drei Gebiete «urbanes Stadtzentrum», «Ortsteil Au» sowie «Ortsteil Wädenswil Ost» vorsieht.

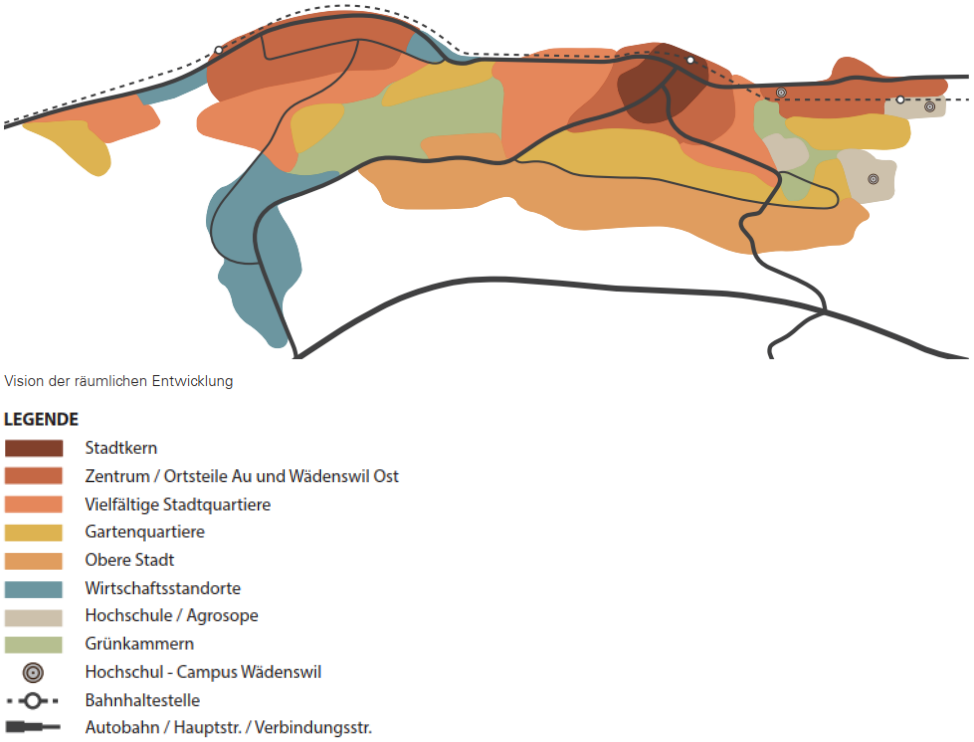


Abbildung 7 Vision der räumlichen Entwicklung, (Quelle: IES, 2014)

Die IES legt verschiedene Ziele für die Siedlungsentwicklung fest:

— Siedlungswachstum durch Innenentwicklung

— Differenzierte Siedlungsentwicklung

— Stadt der kurzen Wege

— Freiräume und Ökologie als Teil einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung

— Zukunftsweisender Bildungs- und Forschungsstandort und innovativer Gewerbe- und Dienstleistungsstandort

— Wohnen für alle Bevölkerungskreise

3.1.2 Kommunaler Richtplan Wädenswil

Kommunaler Richtplan als zentrale Grundlage

Der Kommunale Richtplan wurde 2018 vom Gemeinderat festgesetzt. Er konkretisiert sowohl die Vorgaben aus dem regionalen Richtplan (vgl. Kapitel 3.5) wie auch aus der RES und der IES und bildet die zentrale Grundlage für die Erarbeitung der BZO-Revision. Wichtige Inhalte sind dabei die Strategien für die differenzierte Siedlungsentwicklung samt den Zielsetzungen für die einzelnen Gebiete sowie das Zielbild Nutzungsdichte.

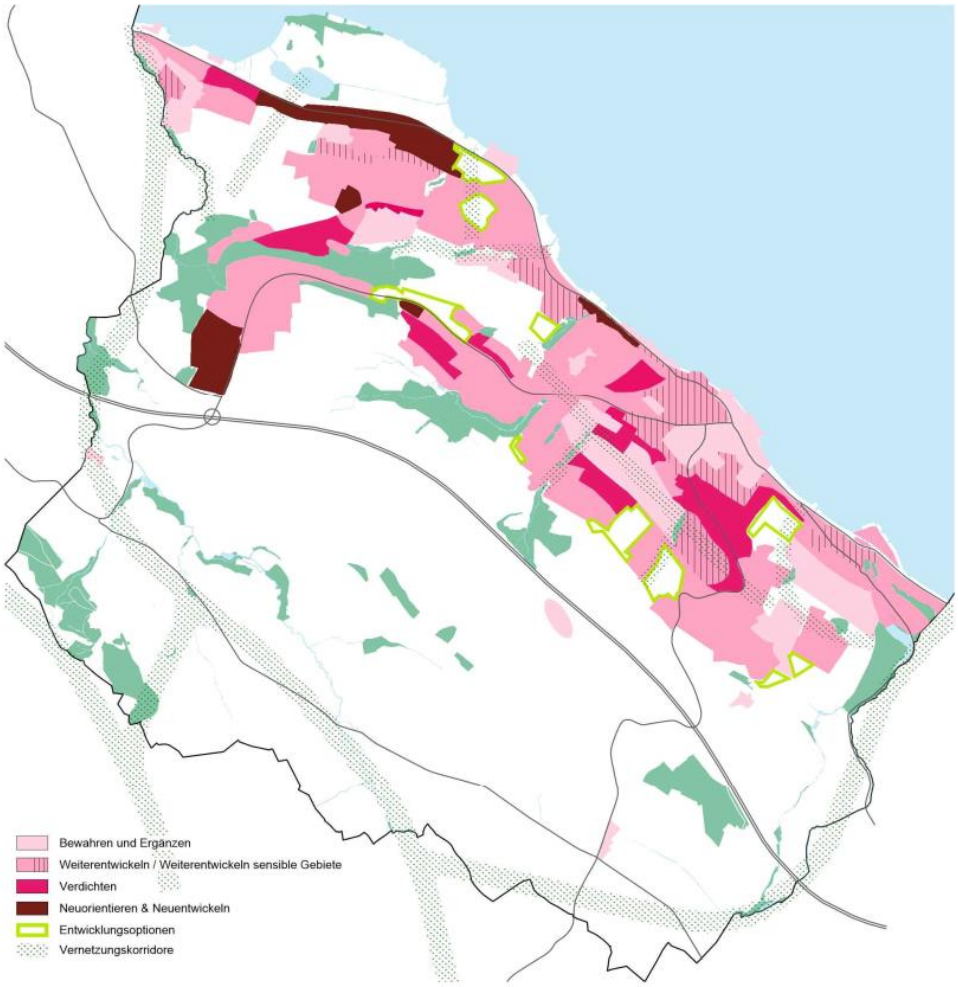


Abbildung 8 Strategien für die differenzierte Siedlungsentwicklung gemäss kommunalem Richtplan Wädenswil

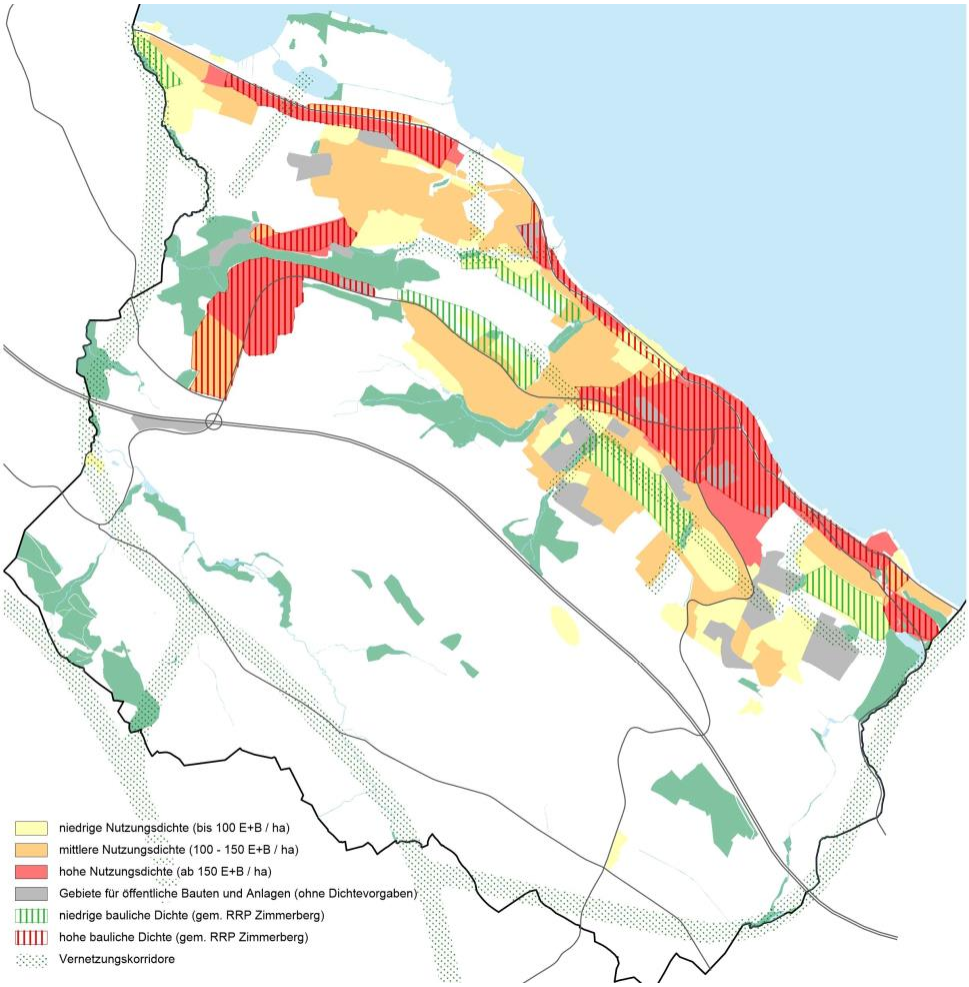


Abbildung 9 Differenzierung des Stadtkörpers, Zielbild Nutzungsdichte gemäss kommunalem Richtplan Wädenswil

Einige der wichtigsten Aufträge aus der kommunalen Richtplanung für die BZO-Revision sind:

— Qualitätsvolle Verdichtung sichern und fördern

— Misch- und Zentrumsgebiete umsetzen und minimalen Gewerbeanteil von 20-25 % sichern (gemäss regionalem Richtplan)

— Zentrumsnutzung mit dem schutzwürdigen Ortsbild abstimmen

— Entwicklungsplanung Zentrumsgebiet Ortsteil Au umsetzen

— Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne überprüfen und anpassen

— Nutzweise in Industrie- und Gewerbezonen differenzieren

— Aussichtspunkte sichern, Aussichtschutzpläne erstellen

— Erholungsgebiete durch Erholungs- und Freihaltezonen sowie Einträge in den Kernzonenplänen sichern

— Landschafts- und Naturschutzgebiete mittels Freihaltegebieten sichern

— Vernetzungskorridore auch innerhalb des Siedlungsgebietes umsetzen

3.1.3 Kommunale Vorgaben in Schönenberg und Hütten

Kommunaler Richtplan Schönenberg

Der kommunale Richtplan Schönenberg fusst auf einer Entwicklungsstrategie aus dem Jahr 2013 und bildete die Grundlage für die 2017 durchgeführte BZO-Revision in Schönenberg. Schönenberg verfügt damit über ein relativ aktuelles Planungswerk. Im Rahmen der BZO-Revision steht die Zusammenführung mit Wädenswil und Schönenberg sowie die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben (neue Begriffe und Messweisen) im Vordergrund.

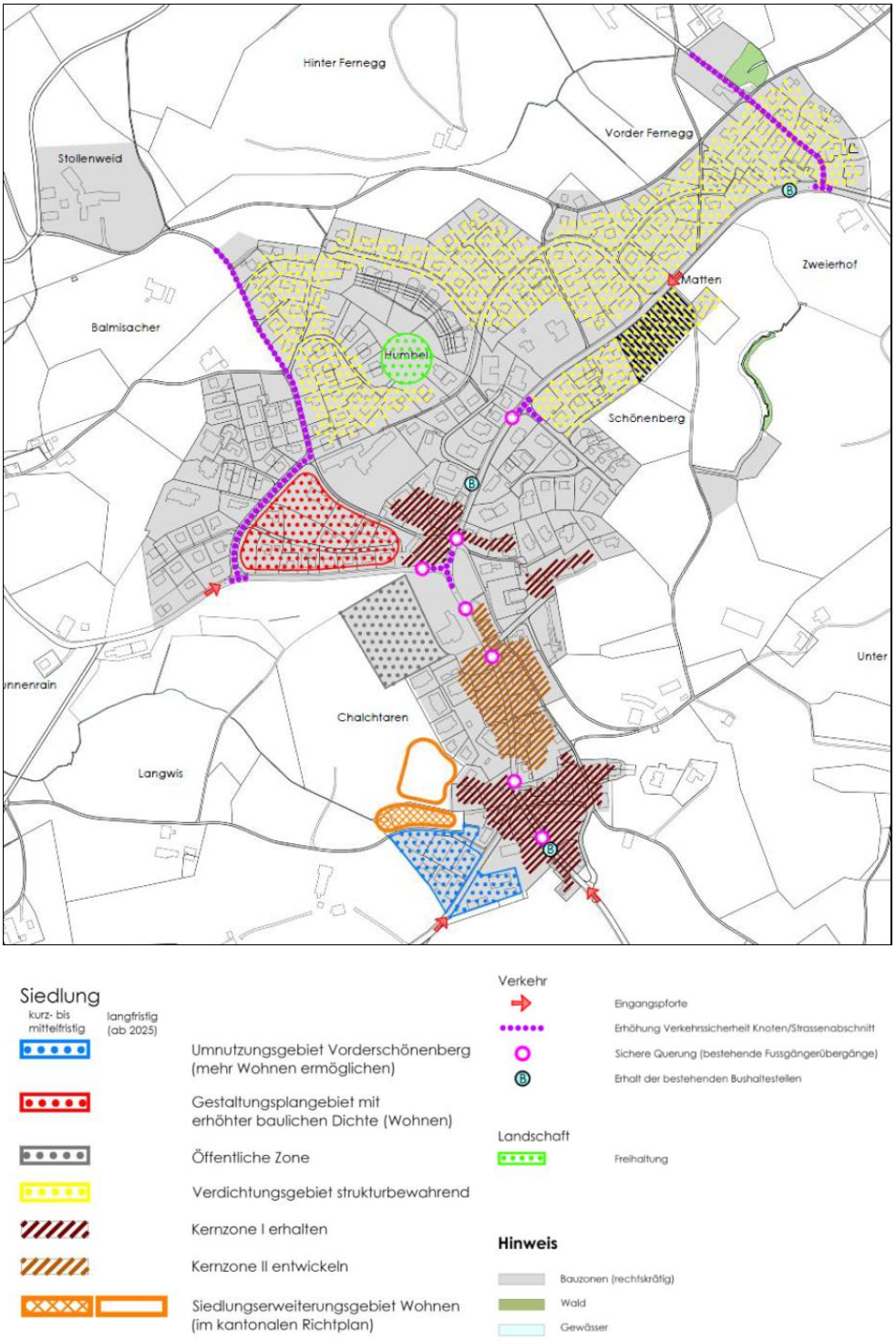


Abbildung 10 Entwicklungsstrategie Schönenberg ZH gemäss kommunalem Richtplan Schönenberg

Hütten verfügt demgegenüber über keinen kommunalen Richtplan.

3.1.4 Kommunale Inventare

Kommunales Denkmalinventar

Das Inventar der schützenswerten Bauten in Wädenswil hat die Grundlage in den frühen 1980er Jahren auf Basis von bestehenden Sammlungen. Es umfasst etwa 500 Inventarblätter mit rund 700 Gebäuden, was einem Inventarisierungsgrad von rund 15 % aller Gebäude entspricht, zusätzlich sind rund 4 % der Bauten im überkommunalen Inventar enthalten. Die festgesetzten Inventare (Listen und Inventarblätter) sind öffentlich.

Sämtliche inventarisierten Gebäude der Stadt Wädenswil sind im digitalen Stadtplan auf der Website www.waedenswil.ch aufgeschaltet. Zusätzlich können die einzelnen Inventarblätter aufgerufen werden. Das Inventar beschreibt grundsätzlich zu erhaltende Objekte in Bezug auf Stellung, Volumen, und Erscheinungsbild und benennt wichtige Aussenräume und Fassadenfluchten. Wird neu gebaut oder umgebaut, werden im Rahmen der Abklärungen zur Schutzwürdigkeit zulässige Abweichungen festgelegt.

3.1.5 Testplanung Au

Durchführung einer Testplanung

Das heute mehrheitlich gewerblich-industriell genutzte Gebiet um den Bahnhof Au wird sowohl im regionalen wie auch im kommunalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. Damit wird dem grosse Veränderungspotenzial Ausdruck verliehen. Um Ideen für eine mögliche Bebauung, Erschliessung, Nutzung und Freiraumgestaltung zu erhalten, hat die Stadt Wädenswil zwischen April 2019 und Juni 2020 eine Testplanung mit drei Planungsteams durchgeführt. Ziel war es, herauszufinden, ob sich das Gebiet für eine Verdichtung und eine Entwicklung zu einer gemischt genutzten "Neuen Mitte" für das Quartier Au eignet.

Verdichtung und Entwicklung eines Zentrums

Die Testplanung für das heute noch mehrheitlich der Industriezone zugeteilte Gebiet um den Bahnhof Au zeigte, dass sich der heutige Bestand baulich verdichten lässt und die erwünschte Zentrumsfunktion mit neuen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten und dem Öffnen des Gebietes für eine Wohnnutzung entwickelt werden kann. Dabei wurde auch deutlich, dass sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und die Nutzungen im Gebiet je nach Bereich unterscheiden. Der Stadtrat hat den Schlussbericht der Testplanung im März 2020 und den Bericht zur Vertiefung im März 2021 zur Kenntnis genommen.



Abbildung 11 Teilbereiche gemäss Testplanung Au

Die wichtigsten Aussagen gemäss der Testplanung sind:

— Die Seestrasse soll aufgewertet und als siedlungsorientierte Strasse gestaltet werden. Die sanierungsbedürftige Aubrücke soll rückgebaut werden.

— Im Bereich «Unterort» soll sich die bestehende Nutzung Wohnen weiterentwickeln können.

— Im Bereich «Landschaftsfenster» soll eine Zäsur im Siedlungsgebiet entstehen, welche die Landschaftskammer Schönbüel-Steinacher mit der Halbinsel Au mittels unbebauten Grünräumen verbindet. Der Bereich Landschaftsfenster soll frei von Bauten bleiben.

— Im Bereich «Bahnhof Au» besteht das Potenzial für die Entwicklung eines kleinen und kompakten Zentrums mit Geschäften, Läden und Cafés und Treffpunktfunktion.

— Der Bereich Mittelort eignet sich für eine gemischte Nutzungen. Kurz- bis mittelfristig soll ein höherer Gewerbeanteil bestehen bleiben. Mittel- bis langfristig soll ein höherer Wohnanteil realisiert werden können. Allerdings ist der Stadtrat der Ansicht, dass entgegen dem Zielbild der Testplanung Au, der Nutzungsschwerpunkt im Gebiet auch mittel- bis langfristig auf gewerblichen Nutzungen liegen soll.

Untersuchung der Umsetzung in Vertiefungsbericht

Im Rahmen der BZO-Revision sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung geschaffen werden. Der Vertiefungsbericht untersucht die mögliche Umsetzung in der BZO und macht konkrete Vorschläge.

3.1.6 Kommunaler Mehrwertausgleich

30 % kommunaler Mehrwertausgleich

Die Stadt Wädenswil hat 2021 mit der Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich die planungsrechtliche Grundlage für den kommunalen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten geschaffen. Der Gemeinderat hat die Teilrevision am 12. Juli 2021 festgesetzt. Die Vorlage trat am 23. April 2022 in Kraft. Es wurde ein Abgabesatz von 30 % und eine Freifläche gemäss §19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz von 2'000 m^2 festgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision der BZO werden die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in die neue BZO integriert. Der Gemeinderat hat gleichzeitig mit dem Erlass der Teilrevision auch das Fondsreglement erlassen.

3.2 Konzepte, Sachpläne und Inventare des Bundes

BLN & Flachmoore

Der Ortsteil Wädenswil grenzt am südwestlichen Rand an die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Hirzel (Nr. 37) und an die Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl Höhronenkette (BLN 1307). Die Ortsteile Schönenberg und Hütten liegen zu einem grossen Teil innerhalb des BLN-Gebiets 1307. Folgende Gebiete sind im Flachmoor-Inventar von nationaler Bedeutung erfasst:

— Ausee und Vorder Au

— Chaltenboden

— Geeristeg-Sennhusrain-Spitzenmoos

— Rechbergmoosbachriede

— Hinterbergried

— Gubelried

— Sagenhölzliriede

— Mülibachried

— Hüttner Seeli

IVS

In Wädenswil sind auch zwei Einträge im Inventar der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung vorhanden:

— ZH 12 (Zürich -) Oberrieden - Schindellegi (- Einsiedeln)

— ZH 116.1 Alte Landstrasse

3.3 Kantonaler Richtplan

Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ist Bestandteil des kantonalen Richtplans. Es teilt das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen ein und formuliert für diese unterschiedliche Handlungsanweisungen. Das Siedlungsgebiet von Wädenswil ist der «urbanen Wohnlandschaft» zugeteilt. die Hügellagen werden als «Landschaft unter Druck» bezeichnet. Schönenberg und Hütten befinden sich in den Raumtypen Kulturlandschaft und Naturlandschaft.

Ziele für unterschiedliche Raumtypen

Während sich die urbanen Wohnlandschaften massvoll entwickeln und zusammen mit den Stadtlandschaften einen grossen Anteil (80%) des prognostizierten Bevölkerungswachstums aufnehmen sollen, stehen für die Landschaft unter Druck der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen und die Sicherung von landschaftlichen Qualitäten im Vordergrund. In diesen Räumen sollen gemäss kantonalem Raumordnungskonzept noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufgewertet werden. In den Ortskernen soll die Nutzung brachliegender Gebäude ermöglicht werden. In den Naturlandschaften stehen der Schutz und die naturnahe Aufwertung der Gebiete im Vordergrund.



Abbildung 12 Ausschnitt kantonales Raumordnungskonzept (Quelle: Kantonaler Richtplan Zürich)

Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Gemeinden müssen ihre Bau- und Reservezonen innerhalb dieses Gebiets anordnen. Das bedeutet, dass Einzonungen nur innerhalb des Siedlungsgebiets möglich sind. Bestehende Reservezonen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind aufzuheben.

Kantonale Vorgaben Arbeitsplatzgebiet Neubühl

Das Gebiet Neubühl soll als Arbeitsplatzgebiet genutzt werden. Es wird als kantonales Arbeitsplatzgebiet festgelegt. Der kantonale Richtplan hält dazu fest, dass verkehrsintensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen auszuschliessen sind. Darüber hinaus soll eine Abstimmung mit Deponiestandorten erfolgen, die Beteiligung mehrerer Gemeinden vorgesehen und die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt werden.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss kantonalem Richtplan stellen die Regionen für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 der schweizerischen Raumplanungsverordnung (RPV) sicher und sorgen damit für eine

haushälterische Nutzung der Arbeitszonen. Dazu muss bei Anpassungen an Arbeitszonen eine Stellungnahme der Region eingeholt werden (vgl. Merkblatt zur Arbeitszonenbewirtschaftung des Amts für Raumentwicklung).

3.4 Kantonale Inventare

Inventare KOBI Wädenswil und Giessen

Der Kanton führt ein kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar, KOBI). Neben dem Stadtzentrum von Wädenswil ist auch der Ortskern Giessen im KOBI enthalten. Das Inventar beschreibt die wichtigsten Elemente, die die Struktur und die Erscheinung des Ortes prägen. Darunter fallen z. B. prägende Firstrichtungen, Fassaden, Plätze und Strassenräume sowie wichtige Freiräume. Das KOBI wurde kürzlich überarbeitet und 2020 durch das Amt für Raumentwicklung festgesetzt. Das KOBI muss im Rahmen der BZO-Revision sachgerecht umgesetzt werden, d.h. es muss grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Der Inventarplan und der Ortsbildbeschrieb zum KOBI sind auf dem kantonalen GIS-Browser einsehbar.

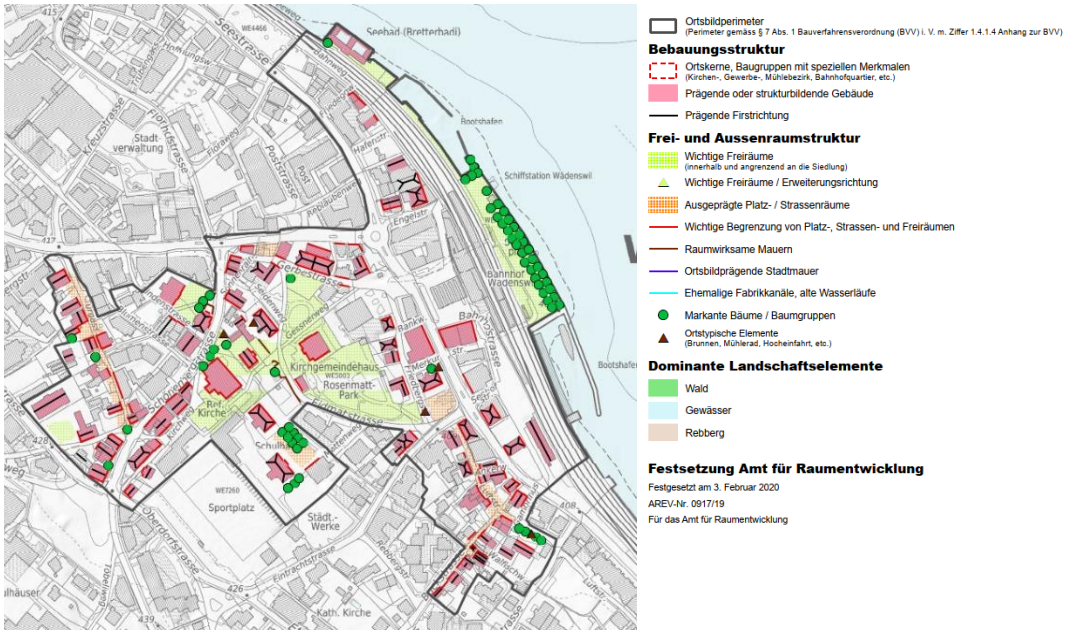


Abbildung 13 KOBI Wädenswil (festgesetzt durch das Amt für Raumentwicklung am 3.2.2020)

Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte) listet diejenigen Bauten und Gärten auf, die aufgrund ihrer geschichtlichen oder baukünstlerischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Auf dem Gemeindegebiet von Wädenswil sind aktuell 284 Objekte im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte aufgeführt. Der Kanton Zürich überprüft dieses Inventar zurzeit. Die Revision berücksichtigt Bauten und Gärten, die bis ca. 1980 erstellt wurden. Nach dessen Festsetzung ist zu überprüfen, ob und wie Anpassungen an der BZO vorzunehmen sind.

Inventar der Natur- und Landschafts-schutzgebiete

Die Naturschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung werden im entsprechenden kantonalen Inventar (Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Inventar 80)) bezeichnet und sind über die entsprechende Schutzverordnung und die dafür ausgewiesenen Schutzzonen geschützt. Total 29 Naturschutzgebiete sind auf dem Gebiet von Wädenswil als von überkommunaler Bedeutung bezeichnet. Dazu gehören neben den Gebieten der Moorlandschaft Hirzel z. B auch die Feuchtgebiete Naglikerried, Auried & Seeried. Neu sind die Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung nicht mehr im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980, sondern im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte bezeichnet (festgesetzt im Januar 2022). Dieses scheidet für Wädenswil vier geomorphologisch geprägte Landschaften in den Ortsteilen Au, Schönenberg und Wädenswil aus, zwei Gewässerlandschaften (das Sihltal und der Aabachtobel bei Horgen) sowie zwei Hochstammobstlandschaften, insbesondere Hochstammobstlandschaft Steinacher & Haldenhof im Ortsteil Au.

3.5 Regionaler Richtplan

Gesamtrevision RRP

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden im regionalen Richtplan (RRP) der Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) differenziert und präzisiert. Im November 2016 hat die Delegiertenversammlung der ZPZ den gesamthaft revidierten regionalen Richtplan zuhanden des Regierungsrats des Kantons Zürich verabschiedet, welcher diesen 2018 festsetzte. Der RRP enthält die folgenden wichtigsten Festlegungen aus Sicht Wädenswil:

Zentrums- und Mischgebiete

Das Bahnhofsgebiet Au bis Areal Aupark sowie das Bahnhofsgebiet Wädenswil/Zugerstrasse/Oberdorfstrasse werden als Zentrumsgebiete von regionaler Bedeutung bezeichnet. Die beiden Gebiete sollen in ihrer Funktion gestärkt und verdichtet werden. In den regionalen Zentrums- und Mischgebieten gelten minimale Gewerbeanteile von 20-25 %. Sie werden im kommunalen Richtplan übernommen.

Anzustrebende bauliche Dichten

Der regionale Richtplan legt anzustrebende bauliche Dichten fest. In den Einzugsbereichen um die Bahnhöfe Au und Wädenswil sowie in den Gebieten Seestrasse – Tiefenhof, Neubüel und Steinacher ist eine hohe bauliche Dichte festgelegt. Im Baugebiete nördlich der Hauptstrasse in Hütten, in den Gebieten Sunnenrain- / Kirchhügel in Schönenberg sowie in den Gebieten Im Boden / alte Landstrasse, Hangenmoos / Zopf – Gwad, Fuhr – Leihof und Meierhof-Säntis in Wädenswil wird eine niedrige Dichte festgelegt. In den übrigen Gebieten wird eine mittlere bauliche Dichte vorgegeben. In den Gebieten mit niedriger Dichte ist eine Unterschreitung der gemäss PBG vorgesehenen Mindestdichte möglich.

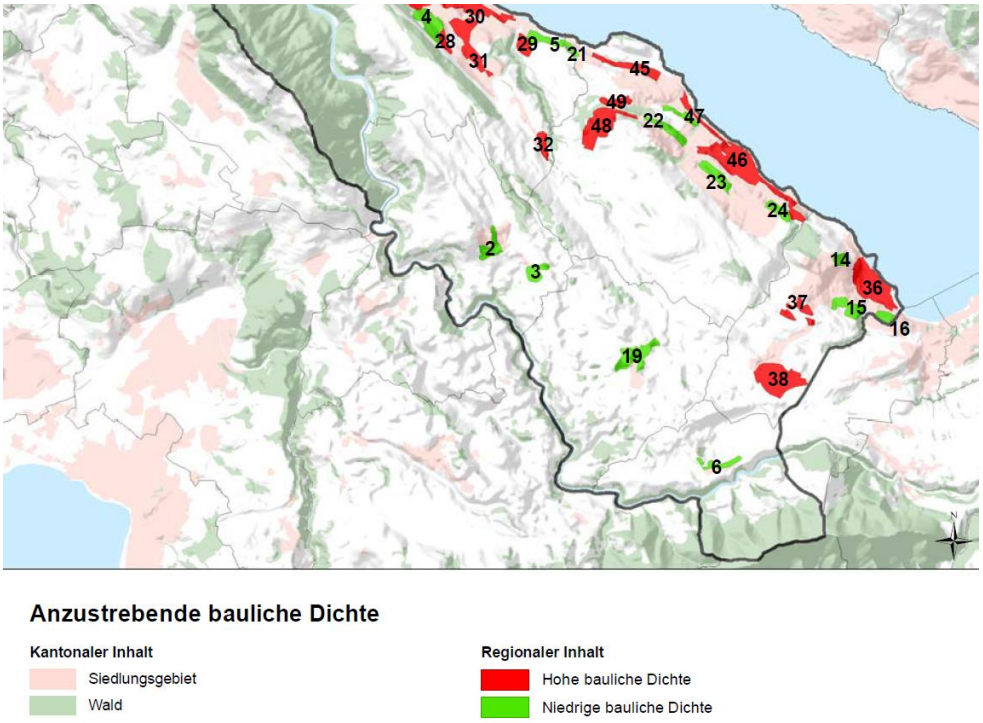


Abbildung 14 Ausschnitt regionaler Richtplan ZPZ

Regionale Arbeitsplatzgebiete

Das Gewerbegebiet Hinter Rüti, das Arbeitsplatzgebiet Neubüel sowie das Gebiet Steinacher (südlich Strasse) werden als Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung bezeichnet. Deren Nutzung soll primär auf produzierende und gewerbliche Betriebe ausgerichtet sein.

Weitere Festlegungen

Daneben bestehen im regionalen Richtplan verschiedene weitere Festlegungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung und Öffentliche Bauten und Anlagen. Sie sind für die BZO-Revision von untergeordneter Bedeutung und werden aus diesem Grund hier nicht näher erläutert.

3.6 Weitere Anforderungen

3.6.1 Fruchtfolgeflächen

Die Übersichtskarte Fruchtfolgeflächen (FFF) gibt Auskunft über Lage, Umfang und Qualität der FFF im Kanton Zürich. Gemäss Kapitel 3.2 des kantonalen Richtplans gewährleisten die Gemeinden, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Qualität der zu beanspruchenden Böden in die Interessensabwägung einbezogen wird. Einzonungen sollen vorrangig auf anthropogenen Böden – d. h. Böden, die durch menschliche und v.a. bauliche Eingriffe in Struktur, Aufbau oder Mächtigkeit wesentlich verändert wurden – oder in bereits belasteten Gebieten erfolgen. Die FFF in Wädenswil befinden sich grösstenteils zwischen Wädenswil und Schönenberg am sogenannten Wädenswilerberg.

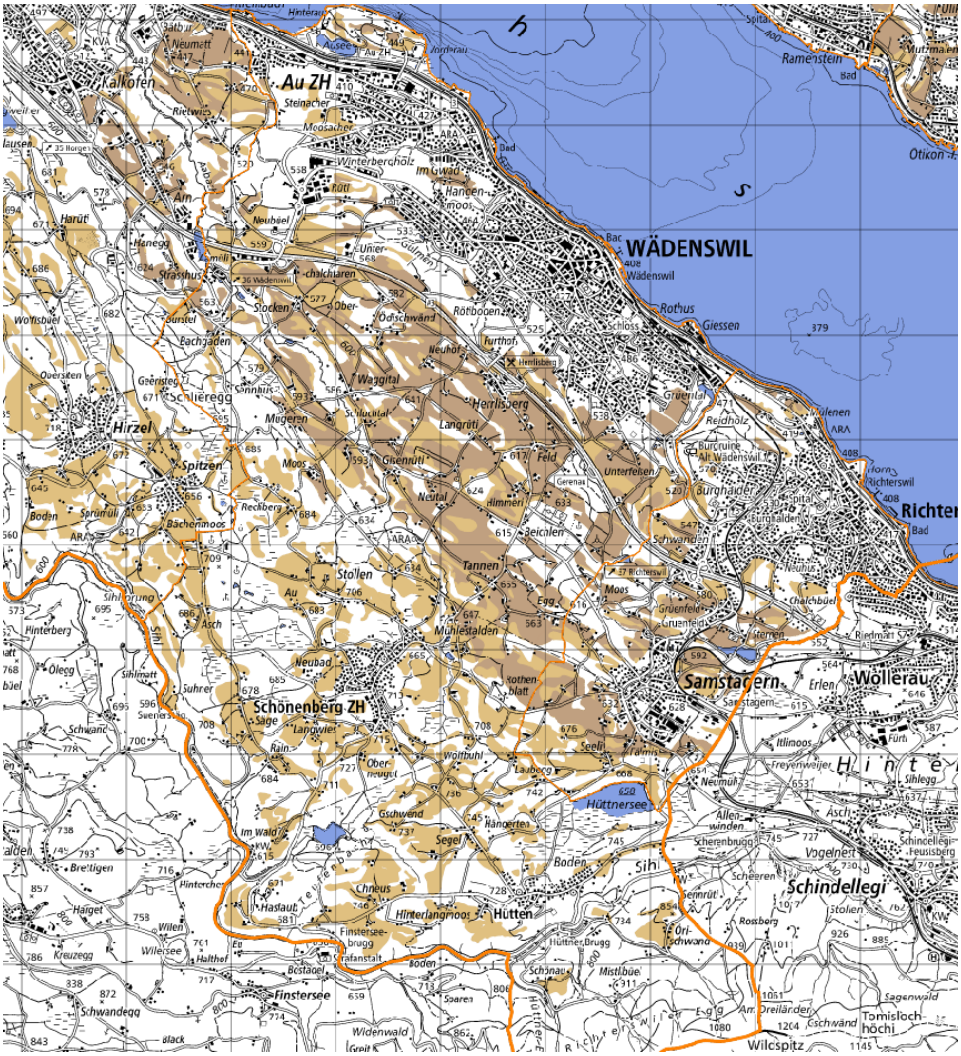


Abbildung 15 Übersichtskarte FFF (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.6.2 Gewässer

Festlegung des Gewässerraums

Am 1. Januar 2011 ist die Revision des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) in Kraft getreten. Das Gesetz wird mit der Gewässerschutzverordnung (GSchV) konkretisiert, welche auf den 1. Juni 2011 durch den Bundesrat in Kraft gesetzt wurde. Die Kantone müssen demnach entlang allen Gewässern den sogenannten Gewässerraum festlegen. Dieser verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden, und schützt ihre Uferbereiche. Im Kanton Zürich wird zunächst der Gewässerraum im Siedlungsgebiet festgelegt. Die Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets folgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Separates Verfahren

Die Gemeinden müssen den Gewässerraum von kleinen Gewässern im Siedlungsgebiet selbst ausscheiden. Die Festlegung des Gewässerraums bildet nicht Teil der BZO-Revision, sondern wird in einem separaten Verfahren verfolgt. Bis der Gewässerraum rechtskräftig festgelegt ist, gelten für den

Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die Übergangsbestimmungen sehen in der Regel grössere Abstandsvorschriften vor als der Gewässerraum.

Gewässerschutz

Bei Planungen und Bauvorhaben sind die Gewässerschutzbereiche gemäss Anhang 4 zur GSchV sowie allfällige Grundwasserschutzzonen zu beachten (vgl. maps.zh.ch).

3.6.3 Störfall

Chemie-Risikokataster

Der Risikokataster des Kantons Zürich stellt stationäre und mobile chemische Risiken im Kanton Zürich dar. Im Kataster sind auf dem Gebiet Wädenswils verschiedene Einträge für störfallrelevante Anlagen vorhanden:

— Nationalstrasse A3

— Eisenbahnstrecke 720 ZH Langstrasse – Thalwil – Ziegelbrücke

— Chemiebetrieb Blattmann Schweiz AG

Risiko muss tragbar bleiben

Gebiete mit sehr hoher und hoher baulicher Dichte sind so zu entwickeln, dass die Störfallvorsorge sichergestellt ist. Bei planerischen Vorhaben – insbesondere bei Ein- und Aufzonungen – innerhalb der Konsultationsbereiche dieser Anlagen, ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Störfallvorsorge nachzuweisen, dass durch die Planung das Störfallrisiko tragbar bleibt.

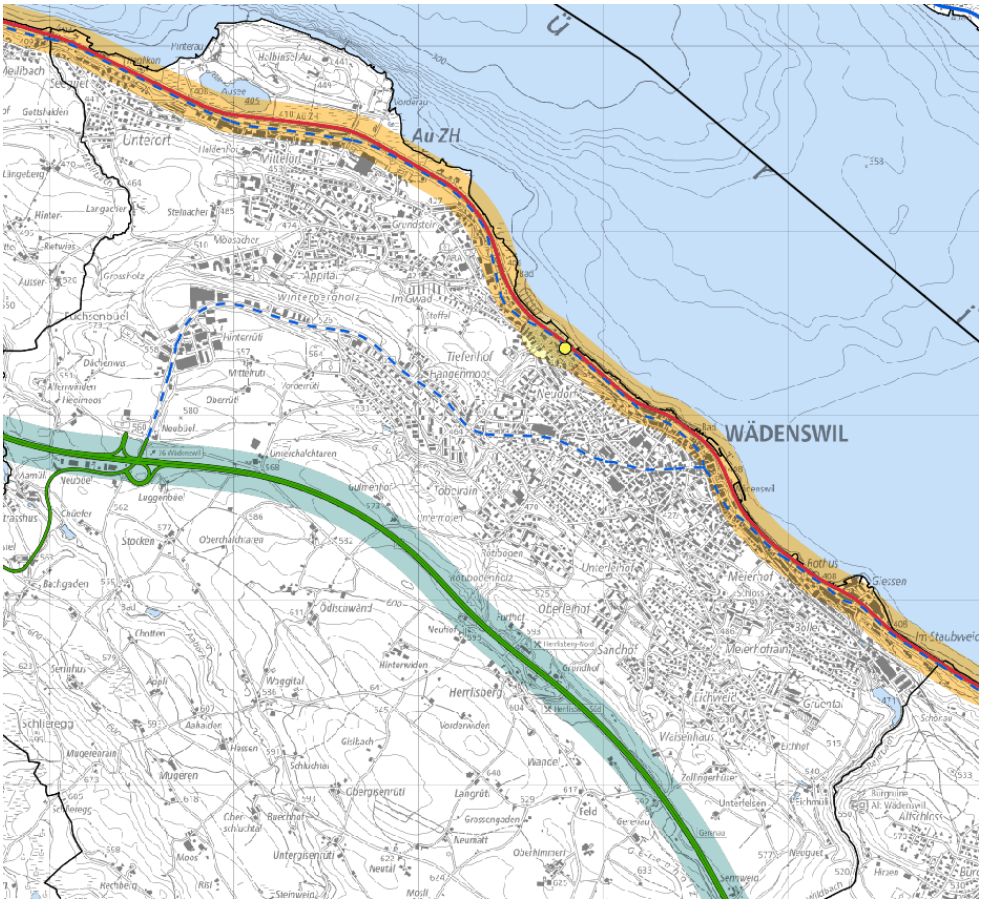


Abbildung 16 Ausschnitt Chemierisikokataster des Kantons Zürich (Quelle: maps.zh.ch)

3.6.4 Archäologie

Zahlreiche Verdachtsflächen vorhanden

Die archäologischen Zonenpläne stellen ein Informations- und Koordinationsinstrument dar, in dem bekannte und vermutete archäologische Fundstellen verzeichnet sind. Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen bedürfen einer Bewilligung durch die Baudirektion. In Wädenswil sind zahlreiche Verdachtsflächen vorhanden.

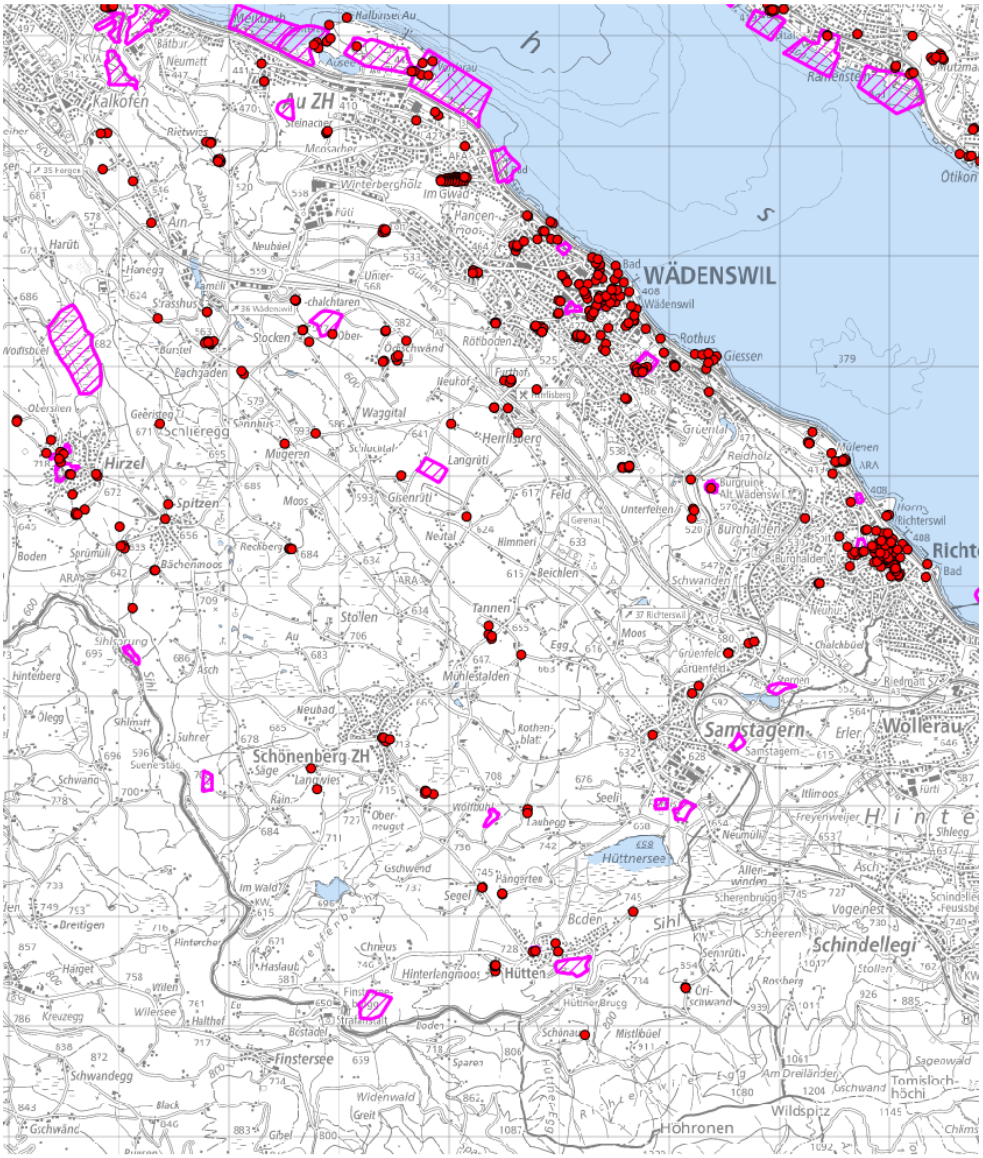


Abbildung 17 Archäologische Zonen (pink schraffiert) und überkommunale Denkmalschutzobjekte (rote Punkte) (Quelle: maps.zh.ch)

3.6.5 Neue Begriffe und Messweisen (IVHB)

IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen schweizweit zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden die Harmonisierung umzusetzen. Per 1. März 2017 traten die Anpassungen an den entsprechenden Erlassen

– namentlich am PBG, an der ABV sowie an der Bauverfahrensordnung (BVV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) – in Kraft.

Anpassung kommunale BZO bis 2025

Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu bis am 25. Februar 2025 Zeit. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die BZO an die neuen Baubegriffe angepasst (vgl. Kapitel 4.1.1).

3.6.6 Planen und Bauen am Zürichsee

Umsetzung bauliche Prinzipien entlang Zürichseeufer

In den Jahren 2014/15 wurde eine regionsübergreifende Gebietsplanung auf der Basis des Leitbildes Zürichsee 2050 durchgeführt. Dabei wurden Prinzipien für die Bebauung entlang des Zürichseeufers ausgearbeitet. Mit § 67a PBG wurde die rechtliche Grundlage für die Umsetzung dieser Prinzipien in den BZOs der Gemeinden. Die Umsetzung erfolgt basierend auf der Einteilung der Seeuferabschnitte gemäss dem regionalen Richtplan. Die entsprechende Revision des regionalen Richtplans wird 2023 erwartet.

3.6.7 Weitere

Daneben gilt es verschiedene weitere Grundlagen zu beachten. Diese werden in der nachfolgenden Liste summarisch aufgeführt. Eine detaillierte Erläuterung an dieser Stelle wird als nicht zielführend beurteilt.

— Gefahren: Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich (AWEL, Kanton Zürich)

— Luft: Umweltschutzgesetz (USG), Umweltschutzverordnung (USV)

— Lärm: Lärmbelastungskataster von Kantons- und Gemeindestrassen (Tiefbauamt, Kanton Zürich), Gebiet mit höheren Anforderungen an Schallschutz nach 5. und 6. Kapitel LSV.

4. Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung

4.1 Anpassungen am Reglement

Allgemeine und zonenspezifische Anpassungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Anpassungen am Reglement beschrieben. Kapitel 4.1.1 und Kapitel 4.1.2 erläutern die neuen Begriffe und Messweisen sowie die Harmonisierung der Zonensystematik. Diese Anpassungen betreffen alle Zonen. Ab Kapitel 4.1.3 werden die Anpassungen an den einzelnen Zonen bzw. Abschnitten des Reglements erläutert.

Dokumentation kleinere Anpassungen in Synopse

Kleinere Anpassungen sowie redaktionelle Anpassungen am Reglement werden in der Synopse erläutert. Die Anpassungen am Zonenplan oder an den Ergänzungsplänen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Anpassung Kapitelreihenfolge

Die Reihenfolge der Abschnitte und der Artikel im Entwurf der BZO orientiert sich grundsätzlich an der heutigen BZO von Wädenswil. In Schönenberg und Hütten ergeben sich dadurch einige Anpassungen in der Struktur. Auch die Reihenfolge der BZO von Wädenswil erfährt einige Veränderungen. Die Reihenfolge wird so gewählt, dass die Struktur möglichst einfach nachvollziehbar ist. Die Verschiebungen können in der Synopse nachvollzogen werden.

4.1.1 Anpassungen aufgrund neuer Begriffe und Messweisen

Wichtigste Änderungen aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen

Die Anpassung der BZO an die neuen Begriffe und Messweisen (IVHB) (vgl. Kapitel 4.1.1) führen neben den rein begrifflichen Anpassungen teilweise auch zu materiellen Änderungen.

— **Kleinbauten**: Bisher wurde der Begriff «Besondere Gebäude» verwendet. Dieser wird gemäss IVHB durch den Begriff «Kleinbauten» ersetzt. Die Grösse von besonderen Gebäuden wurde im Planungs- und Baugesetz (PBG) bisher nicht begrenzt. Gemäss IVHB dürfen Kleinbauten neu eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten und die Gesamthöhe darf höchstens 4 m bzw. 5 m bei Schrägdächern betragen. Sie dürfen nur Nebennutzflächen umfassen (z. B. Waschküchen, Abstellräume, Schutzräume, Garagen etc.).

— **Fassadenhöhe**: Mit der IVHB ersetzt der Begriff der «traufseitigen Fassadenhöhe» die bisherige «Gebäudehöhe». Als oberer Messpunkt der traufseitigen Fassadenhöhe wird neu die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion verwendet. Bisher wurde die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und dem Dachaufbau verwendet (vgl. Abbildung 18). Aufgrund des neuen Messpunkts können Gebäude zukünftig geringfügig höher werden. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe gemäss IVHB neu bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

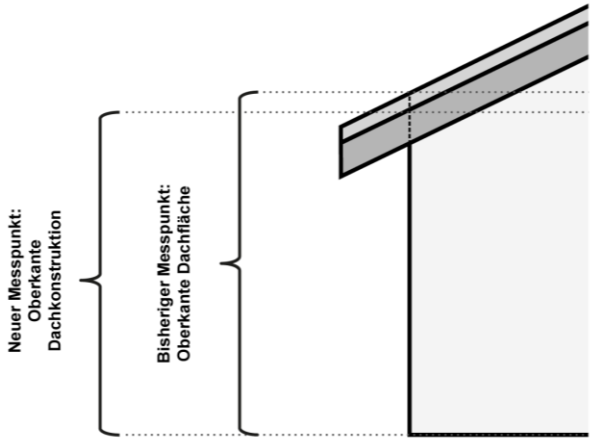


Abbildung 18 Änderung des Messpunkts Gebäudehöhe vs. traufseitige Fassadenhöhe

— **Giebelseitige Fassadenhöhe**: Bisher ergab sich die zulässige Höhe des Giebels bzw. des Firsts aus der Gebäudehöhe plus Firsthöhe. Den Begriff der Firsthöhe gibt es gemäss IVHB nicht mehr. An seine Stelle tritt die «giebelseitige Fassadenhöhe». Sie wird gleich gemessen wie die traufseitige Fassadenhöhe. Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe wird in der BZO spezifisch pro Zone festgelegt. Bei Attikageschossen wird in der BZO keine Bestimmung zur giebelseitigen Fassadenhöhe festgelegt. Es gilt entsprechend § 279 PBG, wonach sich die traufseitige Fassadenhöhe bei Attikageschossen auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m erhöht.

— **Dachgestaltung**: Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen werden Bestimmungen zum Dachprofil nötig. Ohne eine Bestimmung in der BZO könnten Schrägdächer gemäss IVHB deutlich steiler als heute gestaltet werden und dadurch dominanter in Erscheinung treten. In der BZO wird die Neigung der Dachfläche von Schrägdächern aus diesem Grund auf 45° beschränkt. In Kernzonen und Zentrumszonen sind Ausnahmen davon möglich, wenn damit eine bessere Einordnung in das Ortsbild gewährleistet wird. Die Ausnahmebestimmung ermöglicht, dass z. B. im Zentrum weiterhin Mansarddächer erstellt werden können.



Abbildung 19 Mögliche Erscheinung des Daches gemäss der aktuellen Regelung (links) und gemäss IVHB (rechts)

— **Dachaufbauten**: Gemäss IVHB darf die zulässige Breite von Dachaufbauten neu die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge umfassen. Bisher war es ein Drittel. Die Verbreiterung der Dachaufbauten hat einen geringeren Einfluss auf die Erscheinung des Dachgeschosses als eine steilere Neigung der Dachfläche. Aus diesem Grund wird zwar die Dachneigung auf 45° begrenzt (vgl. oben), das Mass für Dachaufbauten wird mit der BZO aber nicht verschärft. Dachaufbauten dürfen neu also die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge umfassen.

— **Attika**: Heute muss ein Attikageschoss auf den fiktiven Traufseiten um das Mass seiner Höhe (d.h. 45°-Winkel) zurückversetzt werden. Gemäss IVHB muss es nur noch um die halbe Höhe zurückversetzt werden und könnte deutlich dominanter in Erscheinung treten. Die Gemeinden des Kantons Zürich können gemäss §49 PBG Dachgestaltungsbestimmungen erlassen. Die Gestaltung des Attikageschosses ist für die Dachgestaltung, die Erscheinung der Gebäude sowie der Dachlandschaften zentral. Attikageschosse sollen folglich nicht dominanter als heute in Erscheinung treten. Gestützt auf §49 PBG wird in der BZO folglich eine Bestimmung ergänzt, die besagt, dass auch die Neigung der fiktiven Dachflächen bei Attikageschossen maximal 45° betragen darf. Die fiktive Dachfläche von Attikageschossen bestimmt sich durch die Verbindung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe sowie den traufseitigen Messpunkten der Gesamthöhe bei einem Attikageschoss.

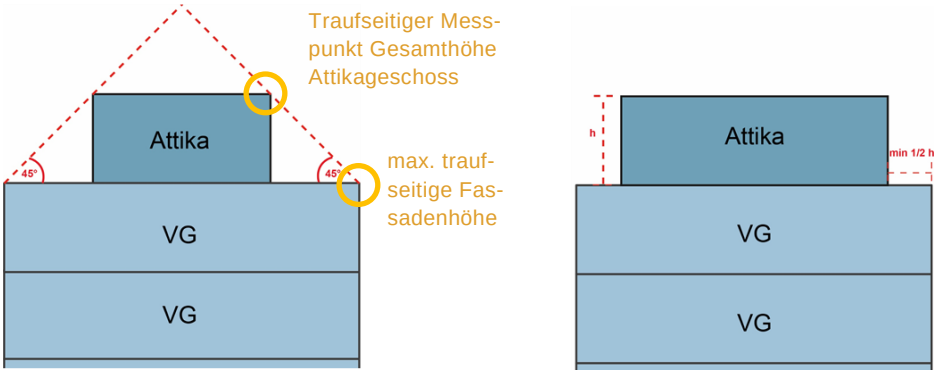


Abbildung 20 Erscheinung des Attikas gemäss der neuen Regelung gemäss BZO (links) und gemäss IVHB (rechts)

— **Vorspringende Gebäudeteile**: Vorspringende Gebäudeteile dürfen gemäss IVHB max. 2 m von der Fassadenflucht herausragen und in den Abstandsbereich ragen. Gemäss IVHB sind vorspringende Gebäudeteile neu auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher ein Drittel). Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile mit IVHB auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z. B. ganze Treppenhäuser). Der Abstand von vorspringenden Gebäudeteilen gegenüber Nachbargrundstücken wird in der BZO darum verschärft. Vorspringende Gebäudeteile müssen neu mindestens den minimalen kantonalrechtlichen Abstand gemäss § 270 PBG einhalten.

— **Massgebendes Terrain**: Gemäss IVHB wird anstelle des «gewachsenen Bodens» der Begriff «massgebendes Terrain» verwendet. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Das heisst,

es ist nicht mehr der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens massgeblich, sondern der natürlich gewachsene bzw. der «historische Verlauf» des Terrains. Das massgebende Terrain wird weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen verändert.

4.1.2 Harmonisierung der Zonensystematik

Harmonisierung der Zonentypen und Vorschriften

Die drei BZOs der Ortsteile Wädenswil, Schönenberg und Hütten werden im Rahmen der BZO-Revision zu einer BZO für das gesamte Gemeindegebiet zusammengeführt. Dabei werden die heute sehr unterschiedlichen Zonentypen und die Zonenbestimmungen vereinheitlicht. Ziel ist es, die Bestimmungen möglichst weitgehend zu harmonisieren und die Anzahl unterschiedlicher Zonen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, die materiellen Abweichungen gegenüber den heutigen Bauvorschriften so gering wie möglich zu halten.

Planbeständigkeit im Ortsteil Schönenberg

Aus der Harmonisierung ergeben sich auch Anpassungen, die die ehemalige Gemeinde Schönenberg betreffen, obwohl dessen BZO erst kürzlich revidiert wurde. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision wurde darauf geachtet, dass die Planbeständigkeit möglichst weitgehend gewährleistet werden kann. Der Zusammenschluss mit Wädenswil und Hütten und die sich daraus ergebende Zusammenführung der BZOs ist als wesentliche Veränderung der Verhältnisse zu betrachten. Die erneute Revision ist dadurch aus rechtlicher Sicht als verhältnismässig einzustufen.

Ausnützungsziffer als Hauptnutzungsziffer für alle Ortsteile

In allen Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen wird neu die Ausnützungsziffer verwendet. In Wädenswil kommt bereits heute die Ausnützungsziffer zur Anwendung. In Schönenberg wurde bisher in der Regel die Baumassenziffer verwendet, in Hütten die Überbauungsziffer. Die Übersetzung von der Baumassen- und Überbauungsziffer zur Ausnützungsziffer erfolgte rechnerisch.

Zusammenfassung von Zonen

Zonen mit ähnlichem baulichem Charakter und ähnlichen Zonenbestimmungen werden mit der BZO-Revision zusammengefasst. Nachfolgende Tabelle zeigt, welche Zonen wie zusammengefasst werden. Eine detaillierte Übersicht der Harmonisierung mit den sich daraus ergebenden Anpassungen bzw. den Abweichungen an den Zonenvorschriften befindet sich in Anhang A1):

Bezeichnung rechtskräftiger Zonentyp	Ortsteil	Bezeichnung Zonentyp gemäss BZO-Revision
Kernzonen		
Kernzone	Hütten	Kernzone 2
Kernzone I	Schönenberg	Kernzone 3
Kernzone II	Schönenberg	Kernzone 2
-	-	Kernzone 5 (neu)
Kernzone A	Wädenswil	Kernzone 4
Kernzone B	Wädenswil	Kernzone 3
Kernzone C	Wädenswil	Kernzone 2
Kernzone D	Wädenswil	Spezialkernzone S

Bezeichnung rechtskräftiger Zonentyp	Ortsteil	Bezeichnung Zonentyp gemäss BZO-Revision
Kernzone E	Wädenswil	Kernzone B (Brauerei-Areal)
Zentrumszone		
-	-	Zentrumszone 5 (neu)
Wohnzonen		
W1A, W1B und W2C	Hütten	W2 30 %
W2A	Schönenberg	
W2 30 %	Wädenswil	
W2B	Schönenberg	W3A / 35 %
W2C	Schönenberg	W3B / 45 %
W2 40 % *	Wädenswil	
W2A, W2B	Hütten	W3C / 60 %
W2 40 % *	Wädenswil	
W3 55 %	Wädenswil	W4 / 70 %
W4 70 %	Wädenswil	W5 / 85 %
Wohn- und Gewerbezonen		
WG2	Schönenberg	WG3A / 45 %
WG3A	Schönenberg	
WG3B	Schönenberg	WG3B / 70 %
WG3 55 %	Wädenswil	
WG4 70 %	Wädenswil	WG4 / 85 %
WG5 85 %	Wädenswil	WG5 / 100 %
Quartiererhaltungszone		
Q	Hütten	aufgehoben
Industrie- und Gewerbezonen		
IA	Wädenswil	IGA
IB	Wädenswil	aufgehoben
IC	Wädenswil	IGB
GA	Wädenswil	IGB
GB	Wädenswil	aufgehoben
Gewerbezone	Hütten	aufgehoben
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen		
Oe	Wädenswil, Schönenberg, Hütten	Oe
Erholungszonen		
E	Wädenswil, Schönenberg, Hütten	E
Provisorische Weilerzone		
-	-	Prov. WZ
Freihaltezone		

Bezeichnung rechtskräftiger Zonentyp	Ortsteil	Bezeichnung Zonentyp gemäss BZO-Revision
F	Wädenswil, Schönenberg, Hütten	F
Reservezone		
R	Wädenswil, Schönenberg, Hütten	R
Landwirtschaftszone kommunal		
L (k)	Wädenswil	L (k)
Lw	Hütten	

Tabelle 1 Übersicht Harmonisierung der Zonensystematik (* Die W2 40 % wird im Regelfall der W3C zugewiesen und nur in ausgewählten Fällen der W3B, vgl. Kapitel 4.2.5)

Geringfügige Änderungen der baulichen Ausnützung

Bedingt durch die Harmonisierung der drei BZO, erfährt die W2 40 % in Wädenswil, dort wo diese in eine W3C 60 % umgezont wird, eine geringfügige Erhöhung der tatsächlich zulässigen Ausnützung um ca. 10 %. Die Anzahl zulässiger Wohngeschosse (in Voll- oder Untergeschossen) wird hingegen nicht verändert. In den übrigen Zonen sind die Anpassungen an der Ausnützung marginal

Reduktion der BMZ in der IC

In Kapitel 4.1.8 wird erläutert, dass aufgrund der Zusammenführung das Gebiet in der Industriezone IC zwischen Seestrasse und Gleisanlage in der Au eine Reduktion der Baumassenziffer erfährt.

4.1.3 Kernzonen

Die nachfolgenden Erläuterungen treffen auf die Kernzonen K2 – K5 und enthalten allgemeine Erläuterungen. Die Spezialkernzonen und die Kernzone Brauereiareal werden in Kapitel 4.1.4 erläutert.

Harmonisierung der Vorschriftenart sowie redaktionelle und inhaltliche Präzisierungen

Unterschiedliche Vorschriftenarten, ähnliche «Vorschriften-Strenge»

Die Kernzone bezweckt u.a. den Schutz des Ortsbilds und die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung. Die Kernzone umfasst aus diesem Grund neben konkreten, quantitativ überprüfbaren Vorschriften auch verschiedene qualitative Bestimmungen und Einordnungsvorgaben. Die drei BZOs von Wädenswil, Schönenberg und Hütten unterscheiden sich heute jedoch in Bezug auf die Art der Vorschriften. So beinhalten die Kernzonenvorschriften von Schönenberg und Hütten etwa detaillierte, quantitative Dachgestaltungsbestimmungen. In Wädenswil sind die Kernzonenvorschriften dagegen eher qualitativer Natur und etwas offener formuliert. Mit der BZO-Revision wird die Art der Vorschriften an jene von Wädenswil angelehnt. Dies bedeutet nicht, dass die Vorschriften zwingend lockerer werden.

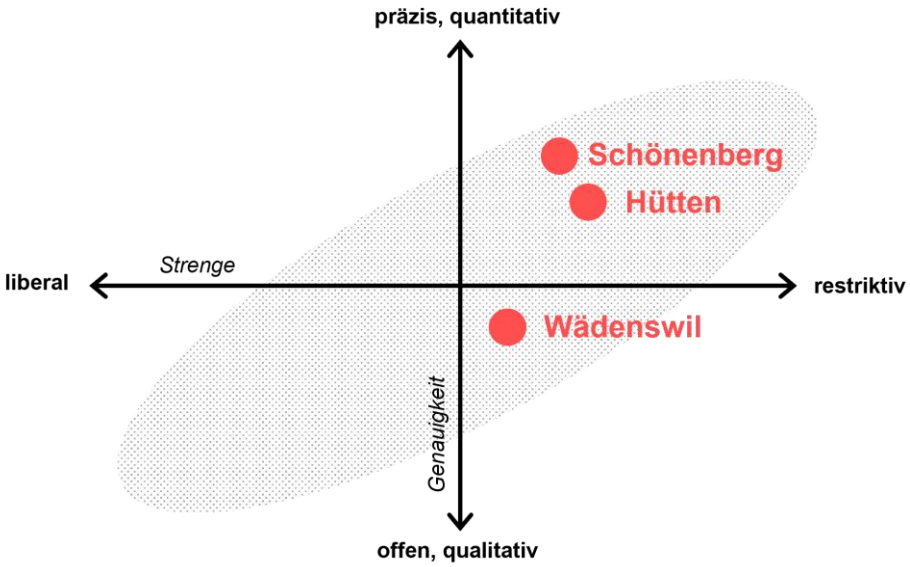


Abbildung 21 Einschätzung Genauigkeit und Strenge der heutigen Kernzonenvorschriften

Präzisierung der Kernzonenbestimmungen mittels Leitbilder

Es ist vorgesehen, dass für ausgewählte Teile der Kernzonen künftig ortsbauliche Leitbilder ausgearbeitet werden. Diese Leitbilder halten die wichtigsten Charakteristika der Gebiete fest, die es bei Bauvorhaben zu berücksichtigen gilt. Zudem sollen sie die Ziele beschrieben werden, die mit der baulichen Entwicklung verfolgt werden. Diese Inhalte können nicht in der BZO aufgenommen werden, sondern müssen in einem separaten Instrument festgehalten werden. Die ortsbaulichen Leitbilder sollen sowohl Bauherrschaften als auch den beurteilenden Instanzen (Baubewilligungsbehörde, Stadtbild- und Denkmalpflegekommission) als Hilfestellung dienen.

Erhalt von ortsbaulich wertvollen bestehenden Gebäuden

Bezeichnung von Gebäuden, die für das Ortsbild wichtig sind

In den Kernzonen bzw. im Kernzonenplan werden bestehende Gebäude bezeichnet, die in ihrer Gesamtheit für das Ortsbild bzw. Teile des Ortsbilds wichtig sind. Die wesentlichen Merkmale dieser Gebäude müssen darum bei baulichen Massnahmen erhalten werden. Sowohl in Wädenswil («braune» und «gelbe» Gebäude) wie auch in Schönenberg und Hütten werden in den heute rechtskräftigen Kernzonenplänen solche Gebäude bezeichnet.

Gebäude mit Profilerhalt

Die Bestimmungen für diese Gebäude werden angepasst und harmonisiert. Die BZO unterschiedet neu zwischen Gebäuden vom Typ «Profilerhalt» und «Profilangleichung». Bei Gebäuden der ersten Kategorie müssen bei Ersatz- oder Umbauten die Stellung und Kubatur sowie die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes übernommen werden. Zur Stellung gehört die Lage des Gebäudes. Zur Kubatur zählen Länge, Höhe, Breite des Baukörpers, inkl. Vor- und Rücksprünge sowie Firstrichtung, Dachform inkl. Aufbauten oder Einschnitten. Zu den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds zählen insbesondere die Anzahl Geschosse oder der Verlauf der Trauflinie.

Geringfügige Abweichungen

Geringfügige Abweichungen vom Profilerhalt sind möglich, wenn dies im Interesse der gestalterischen Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand ist oder wenn dies überwiegenden Interessen der Verkehrssicherheit dient, d.h. die Abweichung führt zu einer besonders wichtigen oder notwendigen Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Gebäude mit Profilangleichung

Gebäude vom Typ «Profilangleichung» müssen sich bei Um- und Ersatzbauten an Stellung und Kubatur sowie an den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes orientieren. D.h. es besteht eine grössere Flexibilität als bei Gebäuden vom Typ «Profilerhalt». Die Gebäude sind aber (wie in der ganzen Kernzone) so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung resultiert.



Abbildung 22 Gebäude mit Profilerhalt an der Schönenbergstrasse in Wädenswil (die ersten vier Gebäude von links nach rechts) (Quelle: EBP)



Abbildung 23 Gebäude mit Profilangleichung an der Glärnischstrasse in Wädenswil (Quelle: EBP)

Übrige Gebäude

Für die übrigen Gebäude, die im Kernzonenplan nicht bezeichnet werden, gelten die zonengemässen Bauvorschriften. Gemäss diesen Bauvorschriften kann auch gebaut werden, wenn ein Grundstück in der Kernzone unbebaut oder nicht vollständig überbaut ist und keine anderweitigen Einschränkungen (z. B. Bezeichnung eines Freiraums) dagegensprechen. Spezielle Bestimmungen gelten hingegen für die nicht bezeichneten Gebäude in der Spezialkernzone (siehe Kapitel 4.1.4).

Anpassungen der Gebäudezuteilung

Die Zuteilung der Gebäude zum Profilerhalt bzw. zur Profilangleichung wurde gesamthaft in allen Kernzonen überprüft. Die Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.3.1 erläutert.

Pflichtbaulinie

Neben den Gebäuden mit Profilerhalt oder Profilangleichung gibt es auch Gebäude, die mit einer Pflichtbaulinie bezeichnet sind. Hauptgebäude müssen bei Ersatz oder Neubau an die Pflichtbaulinie gebaut werden.

Erhalt von wichtigen Freiräumen und ausgeprägten Platz- und Strassenräumen

Sicherung von spezifischen Freiräumen sowie Platz- und Strassenräumen

Neben bestehenden Gebäuden werden in den Kernzonen bzw. im Kernzonenplan auch bestehende wichtige Freiräume sowie ausgeprägte Platz- und Strassenräume bezeichnet, die für das Ortsbild bzw. Teile des Ortsbilds wichtig sind. Dies ist bereits in den bestehenden Kernzonenplänen der Fall. Diese Räume gilt es weiterhin zu erhalten. Sie sollen nach Möglichkeit angemessen aufgewertet werden. D.h. dass im Rahmen von Bauvorhaben eine ortsbildkonforme Gestaltung zu realisieren ist oder dass bestehende Störelemente entfernt werden. Die einzelnen Räume wurden gesamthaft überprüft. Dabei wurden Ergänzungen sowie Entlassungen vorgenommen. Die Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.3.1 erläutert.

Untergeordnete Kleinbauten und Anlagen

In den speziell bezeichneten Freiräumen sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig. Tlw. sind in diesen Freiräumen aber bereits heute

kleinere Gebäude oder Anlagen vorhanden. Entsprechend können dem Freiraum untergeordnete Kleinbauten, Anbauten oder Anlagen zugelassen werden. Unter dem Begriff «untergeordnet» ist u.a. zu verstehen, dass solche Bauten und Anlagen sehr zurückhaltend dimensioniert werden müssen, den Charakter als Freiraum nicht einschränken dürfen oder die Sicht auf ihn oder auf ortsbaulich wichtige Elemente der Umgebung nicht beeinträchtigen dürfen. Es dürfen keine ortsbildfremden Bauten und Anlagen erstellt werden.



Abbildung 24 Wichtiger Freiraum an der Türgass in Wädenswil (Quelle: EBP)

Einführung einer Grünflächenziffer ab 500 m² Grundstücksgrösse

Neben der Sicherung der im Kernzonenplan spezifisch bezeichneten Freiräume wird neu eine Grünflächenziffer von 20 % auf Grundstücken mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von über 500 m² eingeführt. Die Regelung bezweckt, dass auf grösseren Grundstücken in der Kernzone ein Minimum an Grünflächen realisiert bzw. gesichert wird. Grünflächen sind gerade in der Kernzone im Zentrum sowohl für das Ortsbild als auch für das Lokalklima wichtig. Auf kleineren Grundstücken gestaltet es sich in der Kernzone allerdings schwierig, Grünflächen zu erstellen. Grundstücke unter 500 m² werden aus diesem Grund von der Regelung befreit.

Erhalt der historischen Umgebungsgestaltung

Historische Umgebungsgestaltung

Die Kernzonen von Wädenswil verfügen häufig über eine gut erhaltene historische Umgebungsgestaltung mit entsprechenden Elementen. Dazu zählen etwa Einzelbäume, Mauern oder Einfriedungen oder Brunnen. Die Umgebungsgestaltung ist jedoch nicht überall von gleich hoher Qualität. Die historischen Elemente befinden sich verstreut über die Kernzone. Entsprechend wird ein allgemeiner Grundsatz formuliert wonach die historischen Eigenarten der Umgebungsgestaltung zu erhalten sind.

Abgrenzung der Kernzonen überprüfen

Fokussierung der Kernzone auf Gebiete mit historischen Qualitäten

Verschiedene Bereiche der heutigen Kernzonen weisen keine historische Bebauung auf oder verfügen nicht über besondere ortsbauliche und historische Qualitäten. Die Abgrenzung der Kernzonen wird aus diesem Grund so

angepasst, dass die Kernzone die Gebiete umfasst, die über historische Qualitäten verfügen. Die Gebiete und Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.2 erläutert.

Aufzonung in der Kernzone im Zentrum Wädenswil

Aufzonung um ein Geschoss als Erneuerungsanreiz

Im Zentrum von Wädenswil wird im Bereich der Kernzone ausserhalb des Perimeters des Ortsbilds von kantonaler Bedeutung (KOBI) eine Aufzonung um ein Geschoss vorgenommen, um einen Anreiz zur Erneuerung und ortsbaulichen Verbesserung zu schaffen. Die Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.1 erläutert. Es gilt zu beachten, dass auf inventarisierte und geschützte Gebäude besonders Rücksicht zu nehmen ist (vgl. §238 PBG). Die Massvorschriften für Neubauten gemäss Art. 7 nBZO können nur so weit in Anspruch genommen werden, wie die Rücksichtnahme auf geschützte Gebäude gewährleistet ist. Entsprechend wird in Art. 4 nBZO ein neuer Artikel zum Verhältnis zu geschützten Objekten eingefügt.

Diverse weitere Anpassungen

Reduktion des Grenzabstands und Ermöglichung Grenzbau

Die Kernzonen weisen historisch eine dichte Bebauung auf. Viele Gebäude stehen auf oder nahe an den Strassen- oder Grundstücksgrenzen. Diese bauliche Eigenschaft soll erhalten werden. Die heute relativ grossen Grenzabstände wirken dem entgegen. Bei Neubauten oder Ersatzbauten von nicht bezeichneten Gebäuden gelten daher neu in allen Kernzonen die gemäss PBG geltenden Mindestgrenzabstände von 3.5 m. Aus demselben Grund wird in Art. 8 Abs. 3 nBZO eine Regelung zur zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau eingeführt.

Aufhebung zweites anrechenbares Dachgeschoss

Heute sind in allen Kernzonen zwei «anrechenbare Dachgeschosse» zulässig. Das sind Dachgeschosse, in denen Wohn- und Arbeitsräume zulässig sind. Aufgrund der Belichtungsvorschriften für Wohn- und Arbeitsräume ist es häufig schwierig, vorschriftsgemässe Räume im zweiten Dachgeschoss zu erstellen. Bei Neubauten mit zwei anrechenbaren Dachgeschossen in der Kernzone entstehen Konflikte mit den Dachgestaltungsvorgaben. Um die Belichtung des zweiten Dachgeschosses zu ermöglichen, müssen Dachfenster, Dacheinschnitte oder Dachaufbauten erstellt werden. Diese sind in der Kernzone aus ortsbaulichen Überlegungen aber nur eingeschränkt möglich. Neu ist aus diesem Grund in allen Zonen nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Damit kann gleichzeitig die Dachgeschosszahl in allen Zonen harmonisiert werden. Auch mit dieser Anpassung ist es möglich, ein zweites Dachgeschoss zu erstellen und z. B. als Estrich zu nutzen. Das zweite Dachgeschoss darf aber keine Wohn- und Arbeitsräume (sog. Anrechenbare Räume) umfassen.

Ausschluss von Wohnnutzung im anrechenbaren Untergeschoss

Die Kernzone dient sowohl dem Wohnen als auch Gewerbe- bzw. Arbeitsnutzungen. In gewerblich genutzten Gebäuden werden Flächen, die mit den Gewerbenutzungen im Zusammenhang stehen häufig im Untergeschoss angeordnet. Es handelt sich etwa um Toiletten eines Geschäfts oder einer Gaststätte. Diese Flächen gelten als «anrechenbare Flächen». In der Kernzone ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, d. h. ein Untergeschoss, in dem anrechenbare Flächen erlaubt sind. Ohne das anrechenbare Untergeschoss müssten diese Flächen im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen angeordnet werden und würden so zulasten von Verkaufs- oder

Gaststättenflächen gehen. In den Kernzonen von Wädenswil ist bereits heute ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. In den Kernzonen von Schönenberg und Hütten ist dies neu. Das anrechenbare Untergeschoss soll jedoch in erster Linie für Flächen verwendet werden, die im Zusammenhang mit Gewerbenutzungen stehen. Wohnnutzungen sollen dagegen nicht im Untergeschoss angeordnet werden. Wohnnutzungen werden im anrechenbaren Untergeschoss aus diesem Grund ausgeschlossen. Einzelne dem Wohnen dienende Räume sollen dagegen weiterhin möglich sein.

Höhenlage der Erdgeschosse

Eine neue Bestimmung unter Art. 9 nBZO bezweckt, dass die Höhenlage der Erdgeschosse in den Kernzonen möglichst ebenerdig (bzw. max. 1.5 m über der Fassadenlinie oder max. 0.5 m darunter[3]) angesetzt wird. Das Erdgeschoss muss zudem mehrheitlich über dem massgebenden Terrain liegen.

Verhältnis zu §275 Abs. 3 PBG

Das PBG legt in §275 Abs. 3 fest, wann ein Geschoss als Untergeschoss definiert wird und wann als Vollgeschoss. In Art. 9 nBZO wird hingegen die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens festgelegt. Die Regelung führt dazu, dass das Erdgeschoss in jedem Fall gemäss der Definition in §275 PBG als Vollgeschoss zu definieren ist. Die Bestimmung gemäss §275 PBG, wann ein Geschoss als Untergeschoss und wann als Vollgeschoss gilt, wird mit Art. 9 nBZO jedoch nicht tangiert oder angepasst.

Anpassung der Dachgestaltungsvorgaben

Es bestehen heute zahlreiche verschiedene Dachgestaltungsbestimmungen. Mit der BZO-Revision werden in der Kernzone die heute rechtskräftigen Bestimmungen gemäss der BZO von Wädenswil übernommen. Zudem werden Präzisierungen in Bezug auf Dachaufbauten oder Dachfenster vorgenommen. Nachfolgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen den Bestimmungen zur Dachform auf Hauptgebäude heute und gemäss Entwurf BZO:

	KS	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**KB**
Bestehende BZO	Wädenswil (KB, KC, KD): i.d.R. Schrägdächer, andere zulässig, wenn sie sich aus der Umgebung ergeben (Mansard) Schönenberg (KI, KII): nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-50° Hütten (K): nur Satteldächer			Wädenswil: i.d.R Schrägdächer, andere zulässig, wenn sie sich aus der Umgebung ergeben (Mansard) Schönenberg und Hütten: keine K4, K5, KB bezeichnet		
Entwurf BZO	In der Regel Schrägdächer. Andere Dachformen, wenn sie sich in Bezug auf die umgebenden Bauten rechtfertigen. Auf Hauptgebäuden keine gemischten Dachformen. In Schönenberg und Hütten nur Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung.					

Tabelle 2 Übersicht Bestimmungen zur Dachform gemäss heutigen BZO und Entwurf BZO

Klärung Zulässigkeit von Balkonen

Zur Zulässigkeit von Balkonen und Erkern werden konkrete Bestimmungen aufgenommen, da dies in der BZO von Wädenswil bisher ungenügend geregelt war.

3 Die Fassadenlinie bezeichnet den Bereich, wo die Fassadenflucht (d.h. die Fassade) und das massgebende Terrain sich schneiden.

4.1.4 Spezialkernzone und Kernzone Brauereiareal

Spezialkernzone KS

Umbenennung KD zu KS

Die heutige KD entlang der Seestrasse bzw. am Seeufer werden in die Spezialkernzone KS umbenannt. Die heutige KD umfasst weiter auch Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets (Zollingerhüser, Strasshus und Beichlen). In diesen Gebieten gelten ab Inkrafttreten der kantonalen Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen (vgl. Kapitel 4.1.11) **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**die Bestimmungen dieser Übergangsordnung. Entsprechend befinden sich nur noch einzelne Gebiete entlang der Seestrasse bzw. am Seeufer in der KD bzw. in der neu benannten KS.

Präzisierung und Verschärfung der Bestimmungen

Aufgrund der sensiblen Lage am Seeufer dürfen Gebäude dort nur umgebaut oder erneuert werden. In den Bestimmungen zur KS wird entsprechend präzisiert, dass – im Falle von Wohngebäuden – keine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten stattfinden darf. Neubauten oder Ersatzneubauten sind wie bisher nicht zulässig. Die Umnutzung ist in der geltenden BZO unzureichend geregelt. Eine Umnutzung von Gebäuden zu Wohnnutzungen wird neu explizit ausgeschlossen.



Abbildung 25 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der KS Seestrasse

Kernzone Brauereiareal

Untergeordnete Anpassungen Kernzone Brauerei-Areal

Bei der heutigen KE handelt es sich um eine massgeschneiderte Spezialkernzone, die das Brauerei-Areal umfasst. Sie wird umbenannt in KB. Es werden lediglich marginale Anpassungen an der KE bzw. neu KB vorgenommen, die sich aus anderen Anpassungen an der BZO oder übergeordneten Vorgaben ergeben (Umsetzung Baubegriffe und Bezeichnung von Nutzungsanteilen, vgl. Kapitel 4.1.16).

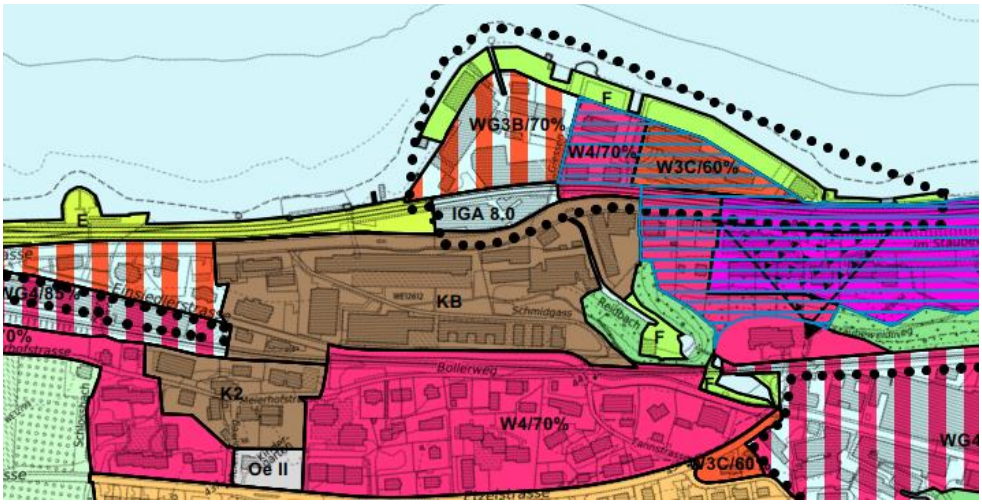


Abbildung 26 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich Kernzone Brauereiareal KB

4.1.5 Zentrumszone

Einführung einer Zentrumszone

In der BZO wird neu eine Zentrumszone eingeführt. Sie wird in einem Bereich südseitig der Oberdorfstrasse (Bereich Migros und angrenzende Grundstücke) sowie am Bahnhof Au festgelegt.

Gleiche Grundmasse wie K5

Bei der Zentrumszone handelt es sich um eine Mischzone, d. h. es sind sowohl Wohnnutzungen als auch höchstens mässig störende Arbeitsnutzungen zulässig. Die Grundmasse der Zentrumszone sind gleich wie in der Kernzone 5.

	Zentrumszone 5	**Kernzone 5**
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung	III	III
Vollgeschosse max.	5	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1
Traufseitige Fassadenhöhe	16.5 m	16.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	22 m	22 m
Grenzabstand min.	3.5 m	3.5 m
Grünflächenziffer	20 %	20 %

Tabelle 3 Vergleich der Grundmasse der Zentrumszone 5 und der Kernzone 5 gemäss Entwurf neue BZO

Befriedigende statt besonders gute Gestaltung

Die Zentrumszone soll eine dichte Bebauung und gemischte Nutzungen ermöglichen. Der Erhalt des Ortsbilds steht nicht im Vordergrund. In der Zentrumszone gilt entsprechend § 238 PBG, wonach Bauten, Anlagen und Umschwung eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen müssen. In der Kernzone müssen Bauten und Anlagen dagegen eine besonders gute Gestaltung aufweisen.

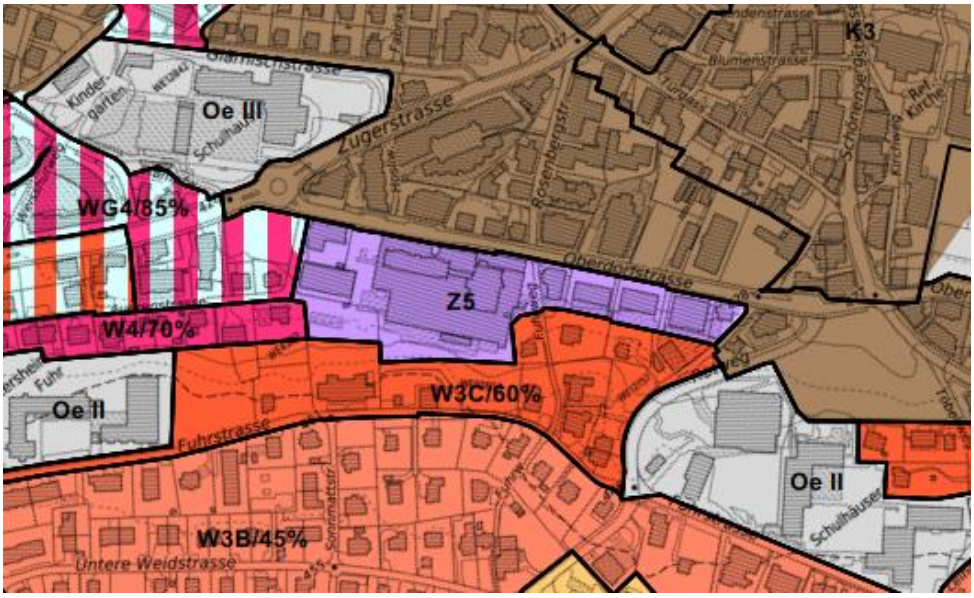


Abbildung 27 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Zentrumszone Z5 im Zentrum von Wädenswil

4.1.6 Wohnzonen

Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses

Häufig geringe Qualität der Erdgeschosse

In Wädenswil weisen die Erdgeschosse in den Wohnzonen häufig eine ungenügende Qualität auf. Sie sind nicht ebenerdig, sondern liegen etwas unterhalb des Strassenniveaus. Der Grund liegt zum einen darin, dass zusätzlich zur vorgegebenen Anzahl Vollgeschosse ein sogenanntes «anrechenbares Untergeschoss» erstellt werden darf. Dabei handelt es sich um ein Untergeschoss, in dem Wohn- oder Arbeitsnutzungen erlaubt sind. In einer dreigeschossigen Wohnzone sind damit de facto nicht drei, sondern vier Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsnutzungen zulässig. Zum andern ist aber die Gebäudehöhe so geregelt, dass nur drei Geschosse vollständig oberirdisch realisiert werden können. Das Erdgeschoss wird darum oft in den Boden gebaut und kommt teilweise unterhalb des Strassenniveaus zu liegen. Damit trotzdem genug Licht in die Wohnungen gelangt, werden häufig grosszügige Abgrabungen vorgenommen. Diese Situation ist stadträumlich unattraktiv (grosse Abgrabungen, Erdgeschosse sind aufgrund der Einsehbarkeit oft abgeschottet) und führt gleichzeitig zu wenig attraktiven Wohnräumen (Lage unterhalb Erdgeschossniveau).



Abbildung 28 Beispiele von Untergeschossen mit Wohnnutzungen (Quelle: EBP)

Aufhebung anrechenbares Untergeschoss und Kompensation durch zusätzliches Vollgeschoss

Die neue BZO ändert dies und verbessert so die Siedlungs- und Wohnqualität. Die Erdgeschosse sollen in Zukunft möglichst ebenerdig angesetzt werden. Das ermöglicht eine direkte Beziehung des Erdgeschosses mit dem umgebenden Strassen- oder Freiraum und eine klare Adressierung der Gebäude. In den Wohnzonen wird dazu die bisher gültige Regelung, dass in Untergeschossen Wohnnutzung zulässig sind (Zulässigkeit eines anrechenbaren Untergeschosses), aufgehoben. Damit in diesen Zonen gleich viel Wohnraum wie bisher erstellt werden kann, erhalten die entsprechenden Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe (neu: traufseitige Fassadenhöhe) i.d.R. um 1.5 Meter angehoben. So ist es möglich, dass alle Vollgeschosse vollständig oberirdisch realisiert werden können. Die Gebäude können damit aber 1.5 Meter höher in Erscheinung treten (vgl. Abschnitt Reduktion Firsthöhe unten).

Keine Anpassung des zulässigen Umfangs an Wohn- und Arbeitsflächen

Die Anpassung hat zur Folge, dass die zulässige Ausnützungsziffer angepasst werden muss. Gemäss PBG müssen grundsätzlich nur Flächen in Vollgeschossen an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Untergeschosse müssen i.d.R. nicht angerechnet werden. Da das anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt wird, wird die zulässige Ausnützungsziffer im Umfang eines Vollgeschosses erhöht. Das insgesamt zulässige Mass an Wohn- und Arbeitsflächen wird dadurch nicht vergrössert.

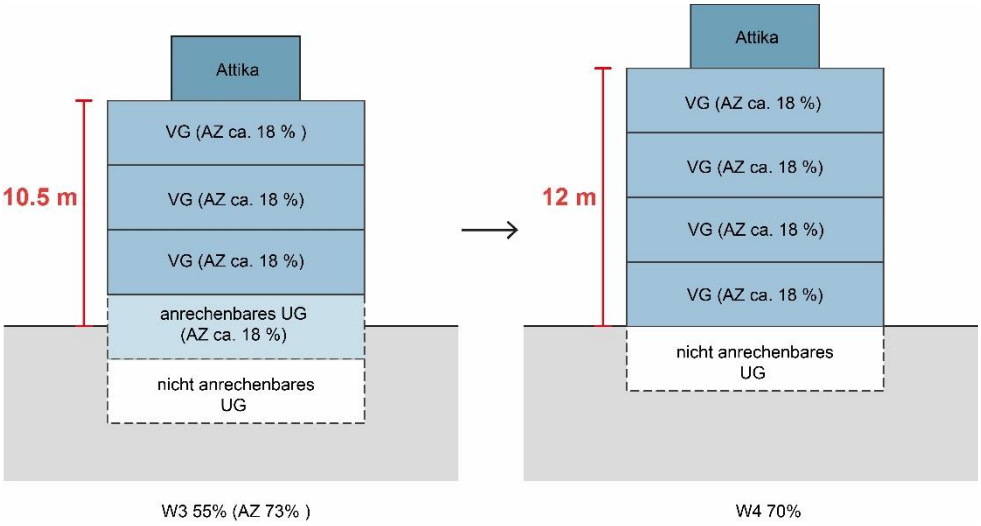


Abbildung 29 Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses am Beispiel der W3 55 % (neu: W4 70 %), die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses wird auch in anderen Zonen vorgenommen (siehe Anhang A1) (Quelle: EBP)

Keine Anpassung der Geschossigkeit in W2 30 %, Harmonisierung Gebäudehöhe

In Wohnzonen, in denen heute kein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, wird die beschriebene Anpassung nicht vorgenommen. In diesen Zonen sind wie bisher zwei Vollgeschosse zulässig. Zur Harmonisierung der Zonensystematik wird in diesen Zonen die Gebäudehöhe um 1.5 m reduziert. Die Gebäudehöhe in diesen Zonen war bisher so ausgestaltet, dass das Erdgeschoss um 1.5 m angehoben werden kann. Neu wird die Gebäudehöhe in allen Zonen mit 3 m pro zulässiges Vollgeschoss angesetzt.

Aufhebung zweites anrechenbares Dachgeschoss

Unterschiedliche Regelungen und unbefriedigende Gestaltung

Wie in der Kernzone sind in verschiedenen Wohnzonen zwei sogenannte «anrechenbare Dachgeschosse» zulässig. Auch in der Wohnzone ist es aufgrund der Belichtungsvorschriften für Wohn- und Arbeitsräume häufig schwierig, vorschriftsgemässe Räume im zweiten Dachgeschoss zu erstellen. Neue Gebäude in der Wohnzone werden darum in der Regel nur mit einem Dachgeschoss oder einem Attikageschoss erstellt. Bei Neubauten mit zwei anrechenbaren Dachgeschossen wird die Dachgestaltung häufig auf unbefriedigende Art und Weise gelöst. Es werden häufig grosse Dachfenster, Dacheinschnitte oder Dachaufbauten erstellt.

Reduktion auf ein anrechenbares DG in allen Zonen

Wie in den übrigen Zonen ist neu auch in den Wohnzonen nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Auch mit dieser Anpassung ist es möglich, ein zweites Dachgeschoss zu erstellen und z. B. als Estrich zu nutzen. Das zweite Dachgeschoss darf aber keine Wohn- und Arbeitsräume (sog. Anrechenbare Räume) umfassen.

Aufhebung Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand

Die BZOs von Wädenswil, Schönenberg und Hütten unterscheiden heute zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand. An welcher Gebäudeseite der grosse und an welchen Seiten der kleine Grenzabstand einzuhalten ist, wird in allen drei BZOs anders geregelt. Zudem unterscheiden sich die konkreten Masse. Die Grenzabstandsbestimmungen in der Wohn-

zone werden mit der BZO-Revision vereinheitlicht. Dazu wird die Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand aufgehoben. Neu gilt mit Ausnahme der neuen W2 30 % in allen Zonen ein allseitiger Grenzabstand von 5 m. Die Aufhebung des grossen Grenzabstands ermöglicht, dass die Grundstücke baulich flexibler genutzt und die Gebäude freier gestaltet werden können.

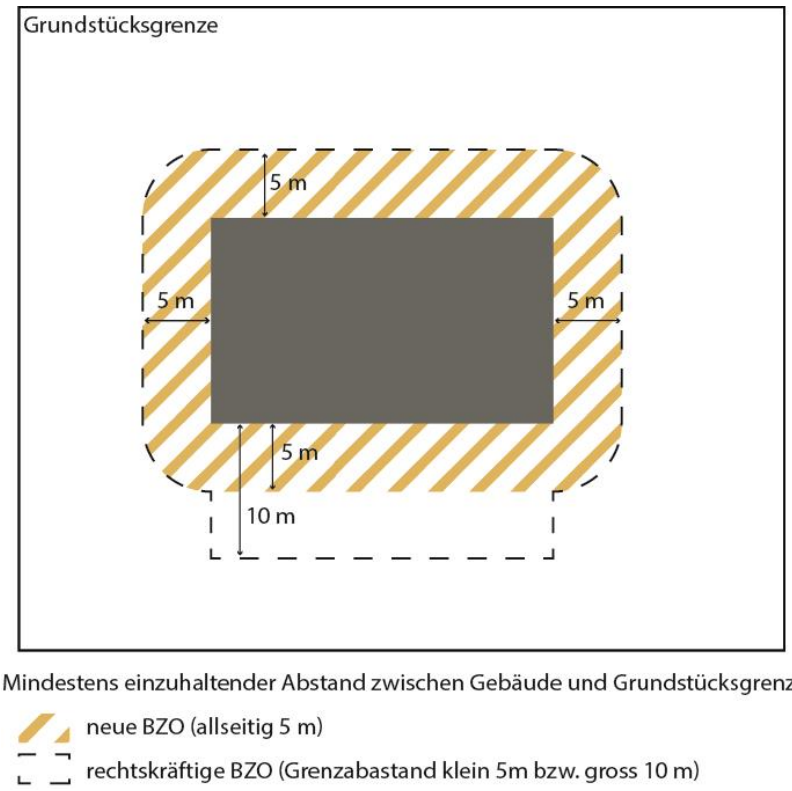


Abbildung 30 Aufhebung des grossen Grenzabstands: Unterschied Grenzabstand gemäss neuer und rechtskräftiger BZO, beispielhaft an einer W4 (Quelle: EBP)

Grünflächenziffer und Unterbauungsziffer

Unterbauung zugunsten Grünflächen und Bäumen einschränken

In den Wohnzonen (wie auch in anderen Zonen) werden eine Grünflächenziffer und Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich eingeführt. Diese Anpassungen werden in Kapitel 4.1.13 erläutert. Ergänzend dazu wird eine Unterbauungsziffer eingeführt. In den vergangenen Jahren wurde festgestellt, dass in Wädenswil häufig grosse Teile der Grundstücke unterbaut werden (etwa mit Tiefgaragen oder anderen unterirdischen Gebäudeteilen). Dies schränkt zum einen den natürlichen Bodenaufbau und die Versickerung ein. Zum anderen ist die Grünraumqualität auf unterbauten Flächen geringer. So wachsen kaum grosskronige Bäume und in sommerlichen Trockenphasen, trocknen solche Flächen rasch aus. Die Unterbauungsziffer schränkt den unterbaubaren Teil eines Grundstücks ein und stellt so sicher, dass qualitativ gute Grünflächen entstehen und Bäume gut gedeihen können. Das Mass der Unterbauungsziffer orientiert sich an der Höhe der Grünflächenziffer. Je höher die Grünflächenziffer, desto tiefer die Unterbauungsziffer.

Harmonisierung und Anpassung der Dachgestaltungsbestimmungen

Orientierung an heutiger BZO

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Wohnzone werden präzisiert und u.a. aufgrund der Zusammenführung der drei BZO harmonisiert. Die

neuen Bestimmungen orientieren sich dabei an den heute geltenden Regeln. Während in Wädenswil die Wahl der Dachform wie bisher grundsätzlich frei ist, sind in Schönenberg und Hütten wie bisher nur Schrägdächer zulässig.

Einordnungsbestimmung zur Dachgestaltung

Neu wird eine allgemeine Einordnungsbestimmung eingeführt. Sie verlangt, dass sich die Dachgestaltung in Wohnzonen harmonisch ins Gebäudevolumen einfügt und in den ortsbaulichen Kontext einordnet. Insbesondere sollen in allen Ortsteilen gemischte Dachformen ausgeschlossen werden. Die neue Bestimmung vermeidet, dass auf einem Gebäude oder auf einem Gebäudeteil mehrere unterschiedliche Dachtypen miteinander kombiniert werden. Unterschiedliche Dachtypen sind zum Beispiel: Tonnendach, Satteldach, Mansarddach, Pultdach.

Flexibilisierung Erstellung von Dachaufbauten an Hanglagen

Für Dachaufbauten von Attikageschossen an Hanglagen wird eine Regelung eingeführt, die mehr bauliche Flexibilität ermöglicht. Die Anpassungen werden in Kapitel 4.1.15 erläutert.

Aufzonungen in der Wohnzone

In den Wohnzonen werden in Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan punktuelle Aufzonungen um ein Geschoss vorgenommen. Die Gebiete und Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.1 erläutert.

Diverse weitere Anpassungen

Harmonisierung der Firsthöhe

Die Firsthöhe in den unterschiedlichen Wohnzonen von Wädenswil, Schönenberg und Hütten beträgt heute zwischen 4.5 m und 7 m. Aufgrund der Zusammenführung und Harmonisierung wird dieses Mass in allen Zonen auf 5.5 m festgelegt. Dies hat in verschiedenen Zonen eine Reduktion oder geringfügige Erhöhung zur Folge (vgl. Übersicht Zonensystematik Anhang A1). Die Firsthöhe wird aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen nicht mehr als eigenes Mass festgelegt, wird aber durch die Festlegung einer giebel- und traufseitigen Fassadenhöhe bestimmt.

Sonderregelung zur Fassadenhöhe im Gelände in der W2 30 %

Aufgrund der Harmonisierung der Zonenbestimmung und der Untergeschossregelung reduziert sich in einigen Zonen die Gebäudehöhe (neu = traufseitige Fassadenhöhe) um 1.5 m (vgl. Abschnitt «Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses»). Dies kann bei Gebäuden in steileren Hanglagen zu Schwierigkeiten führen, da die traufseitige Fassadenhöhe von Gebäuden dort häufig höher als 6 m ist. Aus diesem Grund wird eine Spezialregelung eingeführt: Beträgt die durchschnittliche Hangneigung eines Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 30 %, ist in den Zonen W2 30 % eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m bzw. eine max. giebelseitige Fassadenhöhe von 13 m zulässig.

Harmonisierung und Anpassung Gebäudelängen

Die Gebäudelängen werden ebenfalls harmonisiert. Die Gebäudelänge orientiert sich dabei neu an der bisherigen Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise. Es wird keine Differenzierung mehr vorgenommen zwischen der zulässigen Gebäudelänge bei offener oder bei geschlossener Bauweise.

Einführung eines Mehrlängenzuschlags

In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezonen wird ein Mehrlängenzuschlag auf den Grundgrenzabstand eingeführt. Längere Gebäude müssen damit entweder «abgestuft» oder gesamthaft von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden. Der Mehrlängenzuschlag verhindert, dass sehr lange oder monotone Fassaden nahe an der Grundstücksgrenze liegen.

Gegenüber Strassen- und Wegabstand und Verkehrsbaulinien gilt der Mehrlängenzuschlag nicht. Ebenso muss bei Arealüberbauungen kein Mehrlängenzuschlag eingehalten werden.

4.1.7 Wohn- und Gewerbezonen

Aufhebung des Gewerbebonus

Mischzonen

Bei den Wohnzonen mit Gewerbe (neu: Wohn- und Gewerbezonen bzw. WG-Zonen) handelt es sich um sogenannte Mischzonen, in denen sowohl Wohnnutzungen als auch (höchstens mässig störende) Arbeitsnutzungen zulässig sind.

Gewerbebonus verhindert nicht 100 % Wohnen

In der Wohnzone mit Gewerbe der BZO Wädenswil galt bisher ein Ausnützungsbonus für Gewerbe (Gewerbebonus). Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöhte sich demnach die Ausnützungsziffer um 15 %. Auch in den WG-Zonen in Schönenberg besteht gemäss aktueller BZO ein solcher Ausnützungsbonus. Mit der Regelung wurde ein Anreiz zur Realisierung von Arbeits-/ Gewerbenutzungen geschaffen. Die Regelung stellte allerdings nicht sicher, dass auch tatsächlich Arbeitsnutzungen realisiert werden. Wenn der Ausnützungsbonus nicht in Anspruch genommen wurde, war es möglich, dass in einem Gebäude keine Arbeitsnutzungen und stattdessen zu 100 % Wohnnutzungen realisiert werden.

Minimale Nichtwohnanteile statt Anreiz

Die Wohn- und Gewerbezone beinhaltet keinen Gewerbebonus mehr. Stattdessen werden neu in ausgewählten Gebieten minimale Nichtwohnanteile festgelegt. Somit wird die gemäss regionalem Richtplan geforderte Sicherung von Nichtwohnnutzungen umgesetzt (vgl. Kapitel 4.2.3). Die Nichtwohnanteile müssen in jedem Fall eingehalten werden und ersetzen den bisherigen Anreizmechanismus.

Verhinderung von Abzonung

Da der Ausnützungsbonus in vielen Gebieten in Anspruch genommen wurde, wird die Ausnützungsziffer in den Wohn- und Gewerbezonen im Umfang des bisherigen Bonus erhöht. Damit wird sichergestellt, dass die Gebiete mit der Aufhebung des Bonus keine Abzonung erfahren. Die maximal mögliche Ausnützungsziffer bleibt in diesen Gebieten also gleich wie heute. Dies trifft auch für jene Gebiete zu, in denen kein minimaler Nichtwohnanteil festgelegt wird.

Gemeinsame Anpassungen Wohnzone und WG-Zone

Die Wohn- und Gewerbezone (WG-Zone) ist eine Unterzone der reinen Wohnzone. Entsprechend werden die folgenden Anpassungen in beiden Zonen vorgenommen (siehe Kapitel 4.1.6):

— Aufhebung zweites anrechenbares Dachgeschoss

— Aufhebung Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand

— Harmonisierung und Anpassung der Dachgestaltungsbestimmungen

— Einführung Mehrlängenzuschlag

— Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich

— Einführung Unterbauungsziffer

Weitere Anpassungen in der Wohn- und Gewerbezone

Keine Aufhebung anrechenbares UG

In gewerblich genutzten Gebäuden werden Flächen, die im Zusammenhang mit Arbeitsnutzungen stehen häufig im Untergeschoss angeordnet. Es handelt sich etwa um Toiletten eines Geschäfts oder einer Gaststätte. Diese Flächen gelten als «anrechenbare Flächen». In der WG-Zone ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, d. h. ein Untergeschoss, in dem anrechenbare Flächen erlaubt sind. Ohne das anrechenbare Untergeschoss müssten diese Flächen im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen angeordnet werden und würden so zulasten der Verkaufs- oder Gaststättenfläche gehen. Im Unterschied zur reinen Wohnzone wird das anrechenbare Untergeschoss in der Wohn- und Gewerbezone darum nicht aufgehoben. Wohnnutzungen werden im anrechenbaren Untergeschoss in der WG-Zone jedoch ausgeschlossen.

4.1.8 Industrie- und Gewerbezonen

Zusammenlegung und Umbenennung

2 statt 6 Industrie- und Gewerbezonen

Mit der Zusammenführung von Schönenberg, Hütten und Wädenswil werden auch die Industrie- und Gewerbezonen zusammengeführt und harmonisiert. Aufgrund der verschiedenen Um- und Aufzonungen fallen gewisse Zonen weg (vgl. Kapitel 4.1.2). Neu wird es darum nur noch zwei Industrie- und Gewerbezonen geben. Diese werden umbenennt in Industrie- und Gewerbezone A (IGA) und B (IGB). In der IGA sind stark störende Betriebe zulässig, während in der IGB höchstens mässig störendes Gewerbe erlaubt ist.

Reduzierung der baulichen Möglichkeiten in der IC

Aufgrund der Harmonisierung wird die heutige IC in eine IGB überführt. Damit erfahren jene Gebiete, die heute in der IC liegen und nicht in eine andere Zone umgezont werden, eine Reduktion der Baumassenziffer von heute 5.0 m^3/m^2 auf 4.0 m^3/m^2. Dies betrifft nur den Bereich zwischen Seestrasse und Gleisanlage in der Au, der heute in der IC liegt.

Erhöhung der Baumassenziffer in IGA

Verdichtung ohne Erhöhung der Gebäudehöhe

In der heutigen IA (neu: IGA) gilt eine Baumassenziffer von 6.0 m^3/m^2 sowie eine Gebäudehöhe (bei Flachdächern) von 22 m. Im Vergleich zu anderen Industriezonen mit enstprechender Gebäudehöhe ist dies eine eher geringe Baumassenziffer. Die Baumassenziffer wird darum auf 8.0 m^3/m^2 erhöht. Sämtliche Grundstücke, die heute in der IA liegen und nicht in eine andere Zone umgezont werden erfahren damit eine Aufzonung. Die Aufzonung verbessert die Ausnützungsmöglichkeit der Grundstücke in der Industriezone A ohne, dass die Gebäude höher werden. Sie ermöglicht damit eine Verdichtung in der IGA und mehr somit Spielraum für die Entwicklung des Gewerbes.

	IGA (Wädenswil Entwurf BZO)	**IA** (Wädenswil heute)	**I7** (Horgen)	**IC** (Kilchberg)	**I** (Dietikon)
Gebäudehöhe max.	22 m	22 m	21.5 m	21.5 m	21.5 m
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)	8.0	6.0	7.0	9.0	8.0

Tabelle 4 Vergleich der Baumassenziffer in Industriezonen mit rund 20-22 m Gebäudehöhe

Um- und Aufzonungen in den Industrie- und Gewerbezonen

Um- und Aufzoungenn

Neben der Erhöhung der Baumassenziffer in der IA werden einzelne Um- und Aufzonungen vorgenommen, die zu einer Veränderung der baulichen Möglichkeiten führen. Diese werden in Kapitel 4.2 erläutert.

Umsetzung Misch- und Zentrumsgebiete gemäss Richtplanung

Öffnung Arbeitsplatzgebiete für Wohnnutzungen

Verschiedene Gebiete in den Industrie- und Gewerbezonen werden gemäss regionalem und kommunalem Richtplan als Mischgebiet oder Zentrumsgebiet bezeichnet. Sie werden entsprechend in Mischzonen umgezont. Damit sind Wohnnutzungen bis zu einem gewissen Anteil erlaubt. Die Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.3 erläutert.

Überprüfung der Nutzungsbestimmungen

Grundsatz gemäss PBG

Industrie- und Gewerbezonen sind gemäss § 56 PBG in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt. Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen, in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsgewerbe. Diese Nutzungen sind entsprechend auch in den IG-Zonen in Wädenswil zulässig.

Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig

In der BZO werden darüber hinaus grundsätzlich auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Spezielle Bestimmungen gelten dabei aber für Verkaufsgeschäfte (siehe unten).

Keine Einschränkung für Dienstleistungen

Der kommunale Richtplan hält fest, dass Einschränkungen für Dienstleistungen erlassen werden sollen. Die IG-Zonen sind allerdings weitgehend bebaut. Es befinden sich in diesen Gebieten bereits heute überwiegend produzierende Betriebe. Das Risiko einer Ansiedlung eines reinen Dienstleistungsbetriebs wird aufgrund der Lage der IG-Zonen als gering eingestuft. Zudem bestehen Abgrenzungsschwierigkeiten, was als Dienstleistungsbetrieb zu betrachten ist. Der Nutzen einer Einschränkung von Dienstleistungen in der IG-Zone wird darum als gering angesehen. An der BZO wird keine Anpassung in dieser Hinsicht vorgenommen.

Begrenzung von Verkaufsflächen

Verkaufsflächen i.d.R. nur in Zusammenhang mit Gewerbebetrieb

Heute sind in allen Industrie- und Gewerbezonen (IG-Zonen) Verkaufsgeschäfte des Detailhandels bis max. 1'000 m^2 Verkaufsfläche zulässig. Dies möchte die Stadt ändern. Verkaufsflächen stellen in verschiedener Hinsicht eine Herausforderung dar: Sie ziehen i.d.R. ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich und tragen so zur Verkehrsproblematik in den Gebieten Moosacher und Hintere Rüti bei. Diese Gebiete weisen zwar eine gute MIV-Erschliessung, jedoch nur eine ungenügende oder mittlere ÖV-Erschliessung auf. Zudem befindet sich die Verkehrskapazität zwischen dem Kreisel Zuger / Steinacherstrasse und Autobahnanschluss an der Belastungsgrenze. Darüber hinaus konkurrenzieren Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten mit Verkaufsflächen im Zentrum.

Verkaufsflächen bis max. ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche

In Zukunft sind mit einigen Ausnahmen Verkaufsflächen und ähnliche Flächen in den IG-Zonen stark begrenzt, ausser sie stehen in einem Zusammenhang mit einem Industrie- oder Gewerbebetrieb. Konkret dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume und übrige betriebsnotwendige Verkaufsgeschäfte bzw. Verkaufsflächen nur von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben realisiert werden. Die Bestimmung «vor Ort produzierend oder tätig» soll sicherstellen, dass jene Betriebe ihre Verkaufsflächen in den IG-Zonen realisieren können, die z. B. in Wädenswil eine Forschungs- und Entwicklungsabteilung betreiben aber andernorts produzieren. Die Flächen sind ausserdem auf maximal ein Drittel der realisierten oberirdischen Geschossfläche pro Gebäude begrenzt. Für übrige Betriebe, wie zum Beispiel reine Detailhandelsgeschäfte, gilt eine maximale Verkaufsfläche von 150 m^2. Die Regelung ist angelehnt an die Regelung gemäss dem Gestaltungsplan «Werkstadt Zürichsee».



Abbildung 31 Industriegebiet Hintere Rüti (Quelle: Metron AG)

Ausnahme für Verkaufsläden mit sperrigem Warenangebot

Verkaufsläden mit einem sperrigen Warenangebot wie Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel dürfen eine Verkaufsfläche von max. 1'000 m^2 pro Objekt realisieren, sofern sie im Vergleich zu reinen Detailhandelsgeschäften keine entsprechende Personenbelegung und damit keinen entsprechenden Publikumsverkehr generieren. Die Ausnahme stellt sicher, dass Läden in der Industriezone realisiert werden können, die aufgrund ihres Warenangebots viel Platz brauchen wie etwa ein Verkaufsgeschäft für Landmaschinen. Die Regelung und die Begrifflichkeiten sind angelehnt an §4 Abs. 2 der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II).

Ausnahme im Zentrum Au

Ausgenommen von dieser Regelung ist ausserdem die IGA in der Au. Diese Industriezone liegt direkt angrenzend an den Bahnhof bzw. das Zentrum Au. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels tragen zur Zentrumsfunktion bei und werden dort aus diesem Grund weiterhin zugelassen. Die maximale Grösse wird wie heute auf 1'000 m^2 pro Objekt begrenzt.

Schutz des Gewerbes, Stärkung des Zentrums

Die Stadt stellt mit der Begrenzung von Verkaufsflächen sicher, dass die IG-Zonen dem Gewerbe und der Industrie vorbehalten bleiben und keine Verdrängung durch wertschöpfungsstärkere Verkaufsnutzungen stattfindet. Gleichzeitig wird damit das Zentrum von Wädenswil und in der Au gestärkt. Verkaufsgeschäfte sollen vorwiegend in den Zentren liegen und nicht in den peripherereren Industrie- und Gewerbegebieten.

Entschärfung Verkehrsproblematik Hintere Rüti

Darüber hinaus tragen die Anpassungen dazu bei, dass die Verkehrsproblematik in den Arbeitsplatzgebieten, insbesondere im Gebiet Hintere Rüti, wo Kapazitätsengpässe an Kreuzungen und Zufahrten bestehen, entschärft wird. Heute bestehen in einzelnen Arbeitsplatzgebieten Kapazitätsengpässe und Leistungsgrenzen an Kreuzungen/Zufahrten.

Aufhebung SBV

Aufgrund der Anpassungen bei den Verkaufsflächenbestimmungen werden die heute geltenden Sonderbauvorschriften Hintere Rüti aufgehoben. Die Überlegungen dazu befinden sich in Kapitel 4.1.18.

Einführung von Grünflächenbestimmungen und Unterbauungsziffer

GFZ und ökologischer Ausgleich

Wie in den Wohnzonen oder WG-Zonen sollen auch in den IG-Zonen Anforderungen zum Grünraum und zum ökologischen Ausgleich bestehen (vgl. Kapitel 4.1.14). Damit qualitativ hochwertige Grünflächen entstehen, wird darüber hinaus wie in den anderen Zonen eine Unterbauungsziffer eingeführt.

Weitere Anpassungen und bestehende planerische Festlegungen

Die folgenden bestehenden Festlegungen und Anpassungen an der BZO haben Auswirkungen auf die Industrie- und Gewerbezonen bzw. die entsprechenden Gebiete:

— Bereits erfolgte Festlegung der Planungszone Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel vom 23. Juni 2020: Die Planungszone östlich der Zugerstrasse kann aufgehoben werden, sobald die vorliegende BZO-Revision in Kraft tritt. Die Erschliessungsfragen im westlichen Teil sind in einem separaten Verfahren zu klären.

4.1.9 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Präzisierungen zum Grenzabstand

Präzisierung Bestimmung zum Grenzabstand

Die Bestimmungen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) erfahren mit der neuen BZO lediglich zwei Anpassungen. Einerseits soll der Grenzabstand neu die Hälfte der «effektiven Gesamthöhe», anstatt der «Gebäudehöhe» betreffen. Somit wird der Begriff «Gebäudehöhe», der von der IVHB nicht mehr vorgesehen ist, mit «Gesamthöhe» ersetzt. Dies hat keine materiellen Folgen, denn in den Zonen für öffentliche Bauten entspricht die Gebäudehöhe (bzw. neu gemäss IVHB «Fassadenhöhe») in der Regel auch der Gesamthöhe. Andererseits wird präzisiert, dass die tatsächlich realisierte Gesamthöhe (und nicht die maximal realisierbare Gesamthöhe gemäss PBG) für die Berechnung massgebend ist.

Ökologischer Ausgleich

Darüber hinaus wird neu auch in den Zonen für öffentliche Bauten ein minimaler Anteil an ökologischer Ausgleichsfläche gefordert. Diese Bestimmung ermöglicht, auf den relativ grossen Parzellen dieser Zonen einen Beitrag zur

Biodiversität zu leisten, ohne die Bebaubarkeit der Grundstücke einzuschränken.

4.1.10 Erholungszone

Zweck der Erholungszone

Der kommunale und der regionale Richtplan bezeichnen wichtige Erholungsräume sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Siedlungsgebiets und definieren ihre Funktion. Diese Räume sind in der BZO mit Erholungszonen zu sichern. In den Erholungszonen sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig. Die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.



Abbildung 32 Erholungszone Strandbad Seegüetli (Quelle: Metron AG)

Präzisierung der Bestimmungen

Die Harmonisierung der BZOs von Wädenswil, Schönenberg und Hütten ist bzgl. den Erholungszonen ohne grössere Abweichungen möglich, insbesondere weil die Bestimmungen spezifisch pro Gebiet festgelegt werden. Die zulässigen Nutzungen für jedes Gebiet wurden entsprechend den Vorgaben der Richtplanung überprüft und präziser formuliert. Ebenfalls werden die Gebietsbezeichnungen präzisiert. Die baulichen Möglichkeiten für Bauten und Anlagen in diesen Gebieten werden teilweise geringfügig gelockert. Es sind allerdings nur Bauten und Anlagen zulässig, die den in der BZO konkret beschriebenen Nutzungen dienen. Mit dieser Anpassung wird ermöglicht, dass Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zonen dienen ohne übermässige Einschränkungen realisiert werden können. In einzelnen Zonen wird neu die Gesamthöhe begrenzt.

Neben der Harmonisierung der Bestimmungen werden gewisse Gebiete neu der Erholungszone zugewiesen (Siehe Kapitel 4.2.5). Eine Übersicht der Erholungszonen und deren Benennung ist in Anhang A2 ersichtlich.

4.1.11 Provisorische Weilerzone

Kleinsiedlungen ausserhalb Siedlungsgebiet

In Wädenswil und Schönenberg gibt es verschiedene Kleinsiedlungen, die sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden, aber einer rechtskräftigen Bauzone (Kernzonen) zugewiesen sind. Es

handelt sich um die Gebiete Zollingerhüser, Strasshus, Tanne und Beichlen. In den entsprechenden Zonen gelten tlw. spezielle Bestimmungen.

Überprüfung der Kleinsiedlungen durch Kanton

Gemäss bundesrechtlichen Kriterien gelten Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets als Nichtbauzonen, in denen Neubauten unzulässig sind. Die Baudirektion überprüft aus diesem Grund derzeit sämtliche eingezonten Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets im Kanton Zürich auf ihre Zonenzugehörigkeit.

Übergangsregelung definiert Bauvorschriften in Kleinsiedlungen

Die Baudirektion erarbeitet zudem eine Übergangsregelung, welche die zulässigen baulichen Massnahmen in diesen Kleinsiedlungen definiert. Kleinsiedlungen, die gemäss den bundesrechtlichen Kriterien als Weiler eingestuft werden können, werden mit der Übergangsordnung einer sogenannten provisorischen kantonalen Weilerzone mit detaillierten Bestimmungen zugewiesen.

Übergangsregelung übersteuert BZO

Die Übergangsregelung tritt per 1. Juni 2023 in Kraft. Die Übergangsregelung übersteuert die kommunale BZO. Entsprechend definiert sie, welche Bauvorschriften in den Wädenswiler Kleinsiedlungen Zollingerhüser, Strasshus, Tanne und Beichlen gelten werden. Die Übergangsregelung gilt so lange, bis die Gemeinden Weilerzonen mit bundesrechtskonformen Bestimmungen erlassen. Solche Weilerzonen können aktuell aber noch nicht erlassen werden, weil dafür die Rechtsgrundlage im PBG fehlt.

Kreisschreiben ARE

Gemäss Kreisschreiben vom 21. August 2021 empfiehlt das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich den Gemeinden darum vorerst keine Anpassungen an den baulichen Bestimmungen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets vorzunehmen.

Übernahme heutiger Bestimmungen nicht möglich

Mit der BZO-Revision und insbesondere aufgrund der Zusammenführung der drei BZOs werden allerdings umfassende Anpassungen an der Struktur und den Bestimmungen der Kernzone vorgenommen. Dies hat auch Auswirkungen auf die Gebiete Zollingerhüser, Strasshus, Tanne und Beichlen. Mit der neuen Struktur der BZO ist es nicht möglich, die Bestimmungen für diese Gebiete unverändert zu belassen bzw. in die neue BZO zu integrieren. Die Integration der bisherigen Bestimmungen würde zu Unklarheiten etwa betreffend die allgemeinen Kernzonenvorschriften oder die allgemeinen Bauvorschriften führen. Entsprechend werden die vier Gebiete mit der BZO-Revision einer provisorischen Weilerzone zugewiesen. Die BZO hält fest, dass für die provisorische Weilerzone die Bestimmungen der kantonalen Übergangsordnung gelten. Mit der BZO-Revision wird entsprechend keine materielle Anpassung gegenüber dem vorgenommen, was gemäss kantonaler Gesetzgebung ohnehin bereits gilt. Sobald die kantonale Gesetzgebung angepasst wird, kann die Stadt Wädenswil, die definitiven Zonenbestimmungen in diesen Gebieten in der BZO festlegen und den Verweis auf die Übergangsordnung streichen.

4.1.12 Freihaltezone

Bestimmungen gemäss PBG

Neben den Erholungsgebieten werden mit der BZO auch kommunale und kantonale Freihaltegebiete sowie Naturschutzgebiete gesichert, die in den Richtplänen festgelegt sind. Die BZO enthält keine Bestimmungen zu den Freihaltezonen. Damit gelten die Bestimmungen gemäss § 61 ff. PBG. Die

Anpassungen an den Perimetern der Freihaltezonen werden in Kapitel 4.2.5 dokumentiert.

4.1.13 Reservezone

Abgleich Reservezonen

Mit der Reservezone werden mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen kenntlich gemacht. Die Reservezonen zeigen auf, wo in Zukunft Einzonungen geprüft werden sollen. Da Einzonungen nur innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets möglich sind, werden die bestehenden Reservezonen im Rahmen der BZO-Revision mit dem Siedlungsgebiet sowie mit den strategischen Absichten gemäss dem kommunalen Richtplan abgeglichen. Die Erläuterungen zu den einzelnen Umzonungen der Reservezonen sind in Kapitel 4.2.5 enthalten. Es gilt allerdings festzuhalten, dass durch die Ausscheidung von Reservezonen kein Anspruch für spätere Einzonungen abgeleitet werden kann. Es muss bei einer tatsächlichen Einzonung in jedem Fall geprüft werden, ob diese nach Art. 15 Abs. 4 RPG zugelassen werden kann.

4.1.14 Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

Grün- und Freiräume als Qualität

Der grosse Anteil an Grün- und Freiräumen sowie die Baumbestände sind wichtige Merkmale von Wädenswil. Grün- und Freiräume und deren hohe Qualität sollen mit der BZO-Revision gesichert und gefördert werden. Das war auch ein zentrales Anliegen aus den Workshops mit der Bevölkerung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Hochwertige Grün- und Freiräume sind nicht nur ein wichtiger Beitrag für den Erhalt des typischen Ortsbildes und der Wohnqualität, es können damit auch das Stadtklima verbessert und die Biodiversität gefördert werden.

Schutz von Bäumen und Baumneupflanzungen

Drei Zonen integral als Baumschutzgebiete bezeichnet

Die Gemeinden können in ihrer BZO den Schutz näher bezeichneter Baumbestände festlegen. Mit der BZO-Revision werden die folgenden Zonen integral zu Baumschutzgebieten erklärt:

— Kernzonen: In den Kernzonen gibt es in vielen Bereichen einen wertvollen, historischen Baumbestand, der sowohl aus ökologischer Sicht wie auch aus Ortsbildgründen wichtig ist. Gerade in der Kernzone im Zentrum von Wädenswil leisten die dort vorhandenen Bäume einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung und gegen den Wärmeinseleffekt. Der Baumbestand in diesen Gebieten geniesst mit der Einführung von Baumschutzgebieten erhöhten Schutz.

— Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Zwar weisen die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen i.d.R. keine überdurchschnittlichen Baumbestände auf. Mit der Bezeichnung eines Baumschutzgebiets in diesen Zonen leistet die öffentliche Hand oder andere öffentliche Nutzungen ebenfalls einen Beitrag zum Erhalt des Baumbestands.

— Erholungszonen und Freihaltezonen: Diese Zonen sind generell von einem hohen Grünanteil und grösseren Baumbeständen geprägt, die es zu erhalten gilt.

Bewilligungspflicht und Ersatzpflanzung

In Baumschutzgebieten ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (einen Meter über dem massgebenden Terrain gemessen) bewilligungspflichtig. Die Erteilung der Bewilligung ist an Vorgaben geknüpft. Gleichzeitig muss ein nach Standort und Baumart angemessener Ersatz geleistet werden. Das heisst, es muss ein Standort gewählt werden, an dem die Ersatzpflanzung so gedeiht, dass sie den gefällten Baum dereinst tatsächlich angemessen ersetzen kann. Die Ersatzpflanzung wird im Grundbuch vermerkt. Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume oder Baumgruppen negativ beeinflussen, wie etwa Grabungsarbeiten, die das Wurzelwerk der Bäume beschädigen, sind zu unterlassen.



Abbildung 33 Die Kernzone von Wädenswil mit ihrem wertvollen Baumbestand (Quelle: Metron AG)

Neupflanzung von Bäumen

Neu verlangt die BZO auch, dass in verschiedenen Zonen neue Bäume oder hochwachsende Büsche gepflanzt werden. Bisher wurde dies lediglich in den Industrie- und Gewerbezonen von Wädenswil verlangt. Der Stadtrat kann in einem Ausführungsreglement die detaillierten Anforderungen festlegen, etwa dazu, welche Buscharten zulässig sind.

Einführung einer Grünflächenziffer

Hoher Grünanteil

Viele Quartiere in Wädenswil weisen hohe Anteile an Grünräumen auf. Der kommunale Richtplan bezeichnet denn auch Gartenquartiere, in denen der hohe Grünanteil erhalten werden soll. Ebenso bezeichnet er Vernetzungskorridore im Siedlungsgebiet.

Zunahme von stark versiegelten und unterbauten Grundstücken

Allerdings gibt es auch einzelne Grundstücke, auf denen der Grünflächenanteil sehr gering ist, etwa weil die gesamte Umgebungsfläche versiegelt ist. Zudem gibt es viele Grundstücke, die zu einem grossen Teil unterbaut sind. Gerade bei jüngeren Überbauungen ist dies häufig der Fall. Die darüber liegenden Flächen sind aufgrund der geringeren Mächtigkeit des Bodens häufig schwierig zu begrünen. Grosskronige Bäume wachsen auf unterbauten Flächen kaum.



Abbildung 34 Falschfarbeninfrarotaufnahme des Zentrums von Wädenswil vom Sommer 2020. In dieser Darstellungsart werden bewachsene Flächen rot dargestellt. Befestigte Flächen erscheinen grau-blau. Die Abbildung lässt erkennen, dass Wädenswil einen hohen Anteil an Grünflächen aufweist, insbesondere in den weniger dichten Quartieren am Hang (Quelle: www.maps.zh.ch)

Definition der GFZ

In verschiedenen Zonen wird zum Erhalt der Grünräume eine Grünflächenziffer (GFZ) vorgegeben, die auf die spezifische Ausgangslage der Gebiete abgestimmt ist. Die GFZ wird übergeordnet, d.h. im PBG definiert. Auf kommunaler Ebene besteht kein Regelungsspielraum betreffend die Anrechenbarkeit von Flächen an die GFZ. Die GFZ ist der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfläche (anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche). Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss §57 PBG natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche genutzt werden. Parkplätze, Terrassen oder Einfahrten zählen nicht zur Grünfläche. Wo die Grünflächen auf dem Grundstück angeordnet werden, kann der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin grundsätzlich selbst bestimmen.

Präzisierende Bestimmungen

Die Grünflächenziffer beträgt in den Wohnzonen zwischen 40 und 60 %. In den dichteren bzw. höher zonierten Gebieten ist die GFZ mit 40 % etwas tiefer. Art. 36 nBZO enthält zudem präzisierende Bestimmungen zur quantitativen Vorgabe:

— Es wird klargestellt, dass die Grünflächenziffer nicht nur bei der Baubewilligung / Bauabnahme nachgewiesen werden muss, sondern dauerhaft zu erhalten ist. Dies bedingt auch, dass die Grünflächen fachgerecht unterhalten werden. Dies kann durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer selbst erfolgen und muss nicht durch Beizug einer spezialisierten Fachperson geschehen.

— Um eine grössere Flexibilität zu ermöglichen, kann in jenen Zonen, wo eine GFZ von 60 % gilt (W2, W3A, W3B, W3C), die GFZ auf 50 % reduziert werden. Im Gegenzug muss die Mindestfläche, die im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten ist (siehe unten), im gleichen Umfang (d.h. um gleich viele Quadratmeter) erhöht werden.

Einschränkungen v.a. bei der Umgebungsgestaltung

Die Höhe der GFZ wird so gewählt, dass die zulässige Ausnützung in den jeweiligen Zonen nicht eingeschränkt wird. Auch bei einer Grünflächenziffer von 60 % kann die zulässige Ausnützung grundsätzlich realisiert werden – vorausgesetzt die Gebäudegrundfläche wird möglichst geringgehalten. Allerdings kommt es mit der GFZ zu Einschränkungen bei der Umgebungsgestaltung. Gerade auf Grundstücken, die heute stark versiegelt oder unterbaut sind, werden damit gegenüber dem heutigen Zustand stark eingeschränkt. Die Umgebungsgestaltung bzw. Unterbauung könnte dort künftig nicht mehr gleich erstellt werden – was auch dem Zweck der Regelung entspricht. Auf solchen Grundstücken gilt jedoch die Bestandsgarantie gemäss § 357 PBG.

Vorgaben zum ökologischen Ausgleich

Minimale ökologische Ausgleichsfläche

Zusätzlich zur Grünflächenziffer muss je nach Zone ein Anteil von 15 – 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah gestaltet werden (ökologische Ausgleichsfläche). Damit wird der ökologische Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung sichergestellt.

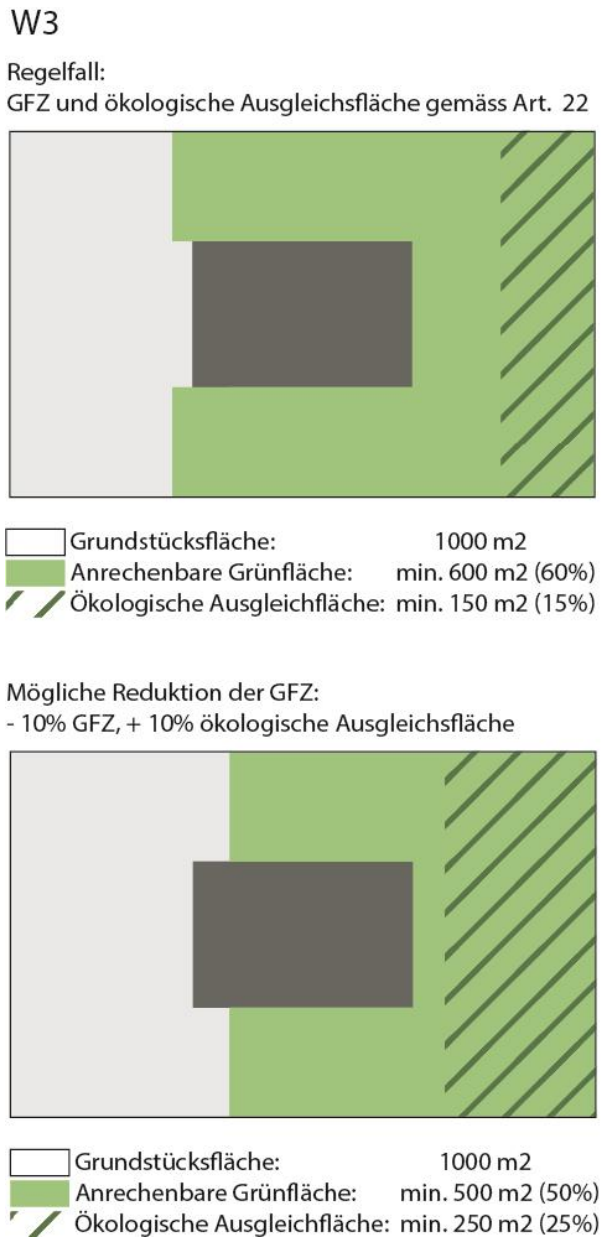


Abbildung 35 Zusammenspiel GFZ und ökologische Ausgleichfläche am Beispiel der W3: Möglichkeit zur Reduktion der GFZ wenn die ökologische Ausgleichfläche erhöht wird (Quelle: EBP)

Anrechenbarkeit von Flächen

Die konkreten Anforderungen an die naturnahe Gestaltung werden durch den Stadtrat in einem Ausführungsreglement bestimmt. Darin ist auch zu definieren, wie vertikale Elemente wie z. B. Bäume flächenmässig angerechnet werden. Grundsätzlich gilt, dass jene Flächen angerechnet werden können, die einen hohen ökologischen Wert aufweisen und zu einer grösseren Biodiversität beitragen. Darunter können z. B. einheimische Bäume, Hecken aus einheimischen Sträuchern, Blumenwiesen oder Blumenrasen fallen. Es sind in erster Linie einheimische Arten zu verwenden. Die Arten müssen zudem standortangepasst sein, um die Langlebigkeit zu gewährleisten. Als ökologisch wertvoll sind aber auch Strukturen zu zählen wie z. B. naturnahe Teiche oder naturnahe Steinmauern.

Ökologischer Ausgleich und Dachbegrünung

Ökologisch wertvolle Dachflächen können angerechnet werden

Gemäss der neuen BZO sind Flachdächer sowie Dächer von Tiefgaragenein-fahrten grundsätzlich zu begrünen. Sofern diese Grünflächen ökologisch wertvoll ausgestaltet werden, können sie zu höchstens 50 % an die geforderte minimale ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Das heisst, 50 % der minimal geforderten ökologischen Ausgleichsflächen muss weiterhin am Boden realisiert werden. Die konkreten Anforderungen an die Gestaltung solcher Flächen werden ebenfalls im oben erwähnten Ausführungsreglement festgehalten.

Pflanzenarten

Ausschluss von invasiven und potenziell invasiven Arten

Weiter wird die Verwendung von invasiven und potenziell invasiven Arten ausgeschlossen. Die Verwendung bestimmter Pflanzen wird bereits durch die eidgenössische Freisetzungsverordnung verboten. Ergänzend dazu wird in der BZO die Verwendung der Arten gemäss der Liste der gebietsfremden Arten des Bundesamts für Umwelt untersagt.

Schotterbeete

Einschränkung von Schotterbeeten

In der Vergangenheit wurden vermehrt Schotterbeete (Steingärten) in der Umgebungsgestaltung verwendet. Schotterbeete sind sowohl aus ökologischer wie auch aus ortsbaulicher Sicht höchst problematisch. Gestützt auf §238 PBG, der eine befriedigende Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung verlangt, wird in der BZO präzisiert, dass Schotterbeete nur in untergeordnetem Ausmass zulässig sind. Darunter ist zu verstehen, dass grossflächige Schotterbeete oder Schotterbeete, die die Aussenraumgestaltung dominieren, nicht zulässig sind. Einzelne, kleinere Bereiche der Umgebungsgestaltung können jedoch weiterhin als Schotterbeet gestaltet werden.

Mauern und Einfriedungen

Höhenbegrenzung Mauern und Einfriedungen

Ebenfalls gestützt auf §238 PBG werden höhere freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen aufgrund ihrer ortsbaulich problematischen Wirkung gegenüber Strassen und Plätzen eingeschränkt. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen der BZO vor.

Sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrands

Qualitative Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrands

Wädenswil, Schönenberg und Hütten weisen zahlreiche ortsbaulich und landschaftlich sensible Lagen am Siedlungsrand auf. In der BZO werden Bestimmungen aufgenommen, die eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und der Umgebung am Siedlungsrand gewährleisten sollen. Die Vorgaben sind qualitativer Natur, da im Einzelfall beurteilt werden muss, welche Art der Gestaltung der Siedlungsrandlage gerecht wird.

Einschränkung von Terrainveränderungen

Höchstens geringfügige Terrainveränderungen zulässig

In der BZO von Wädenswil existieren heute keine Bestimmungen zu Terrainveränderungen. Aufgrund der weit verbreiteten Hanglagen werden häufig sehr umfangreiche Terrainveränderungen vorgenommen: So werden tlw. ganze Geschosse durch Abgrabungen freigelegt oder umfangreiche Aufschüttungen zur Nivellierung des Geländes vorgenommen. Dies führt häufig zu ortsbaulich unerwünschten Situationen wie etwa die Freilegung von Untergeschossen. Mit der BZO wird das Ziel verfolgt, dass Gebäude sich dem

Gelände anpassen und nicht umgekehrt (vgl. Aufhebung anrechenbares Untergeschoss in den Wohnzonen). Terrainveränderungen werden aus diesem Grund in allen Zonen eingeschränkt. Neu sind nur noch «geringfügige» Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Auf einen quantitativen Wert wird verzichtet. Der zulässige Umfang von Terrainveränderungen ist je nach Situation und Topografie im Einzelfall festzulegen. Weitergehende Terrainveränderungen können aber aus den in der BZO erwähnten Gründen bewilligt werden.



Abbildung 36 Beispiel einer Freilegung des Untergeschosses mittels einer Abgrabung (Quelle: EBP)

Ausführungsbestimmungen

Präzisierung notwendig

Die Vorgaben zur Begrünung bedürfen tlw. einer Präzisierung, die allerdings in der BZO als nicht stufengerecht beurteilt wird. Der Stadtrat erlässt aus diesem Grund ein Ausführungsreglement, in dem die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich präzisiert werden. Soweit notwendig können darin auch weitere Ausführungsbestimmungen zum Baumschutz und weiteren Umgebungsgestaltungsvorgaben gemacht werden.

Unterbauungsziffer

Qualitativ hochwertige Grünflächen sichern

Um qualitativ hochwertige Grünflächen zu sichern, wird ergänzend zu den Grünflächenbestimmungen in verschiedenen Zonen eine Unterbauungsziffer eingeführt. Die Erläuterungen dazu befinden sich in Kapitel 4.1.6 sowie im Kapitel 4.1.8 .Hinweise zur Zulässigkeit der Vorgaben zu Baumschutz, Begrünung und Umgebungsgestaltung.

PBG-Revision Klima

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie seine ausführenden Verordnungen erlauben den Gemeinden heute nur wenig Spielraum bei der Festlegung von Vorgaben in der BZO zum Grünraum oder zum ökologischen Ausgleich. Mit der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», zu der im Sommer 2021 die Vernehmlassung stattfand und die der Regierungsrat am 14. September 2022 an den Kantonsrat überwies, soll dies ändern. Mit der Revision erhalten die Gemeinden erweiterte Möglichkeiten, um die Klimaanpassung voranzutreiben oder dem Biodiversitätsverlust entgegenzuwirken. Diese Möglichkeiten stehen den Gemeinden

aber erst zu, wenn die PBG-Revision rechtskräftig wird. Die Vorlage der PBG-Revision wird aktuell im Kantonsrat beraten.

Allfällige Abstimmung mit PBG-Revision nötig

Der Entwurf der BZO-Revision zeigt die von der Stadt Wädenswil beabsichtigten Vorgaben und Regelungen zu den Grünthemen. Die Regelungen stützen sich auf den Entwurf der PBG-Revision gemäss Antrag des Regierungsrats vom 14. September sowie direkt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz. Die konkrete Ausgestaltung des PBG ist aktuell aber noch nicht klar. Vor der Festsetzung der BZO-Revision müssen die entsprechenden Bestimmungen aus diesem Grund mit dem dannzumal gültigen PBG abgestimmt werden.

4.1.15 Allgemeine Bauvorschriften

Flexibilisierung der Anordnung des Attikageschosses

Ermöglichung einer hangseitigen Anordnung

Neben den Anpassungen, die aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen nötig sind (vgl. Kapitel 4.1.1) wird die Anordnung des Attikageschosses flexibilisiert. Die neue Regelung erlaubt, dass bei Attikageschossen Dachaufbauten berg-/hangseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen dürfen. Voraussetzung ist, dass auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige traufseitige Fassadenhöhe eingehalten. Damit kann das Attikageschoss hangseitig als Vollgeschoss in Erscheinung treten. Die Regelung ermöglicht entsprechend mehr bauliche Flexibilität, ohne dass Gebäude hangseitig dominanter in Erscheinung treten.

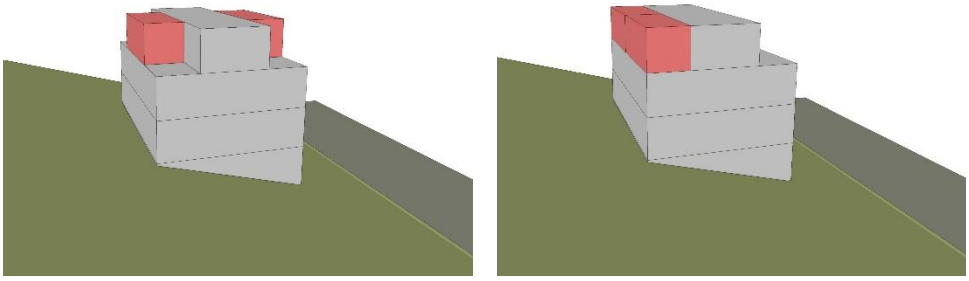


Abbildung 37: «Reguläre» Anordnung der Dachaufbauten beim Attikageschoss (links) sowie komplette hangseitige Anordnung der Dachaufbauten (rechts) (Quelle: EBP)

Diverse weitere Anpassungen der allgemeinen Bauvorschriften

Neben den aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen vorgenommenen Anpassungen werden Vorgaben zu folgenden Themen geändert:

— Anpassung Gestaltung von Schrägdächern, vgl. Kapitel 4.1.6.

— Die Differenzierung der Gebäudelänge bei geschlossener und offener Bebauung wird gestrichen. Die maximale Gebäudelänge gilt künftig generell.

— Vorgaben zu Lichtemissionen werden ergänzt: Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.

— Weitere Anpassungen: siehe Erläuterung in der Synopse.

4.1.16 Besondere Nutzungsbestimmungen

Umsetzung Misch- und Zentrumsgebiete gemäss Richtplanung: Festlegung von Nichtwohnanteilen

Sicherung von Mischgebieten

Der regionale Richtplan und der kommunale Richtplan legen Mischgebiete fest. Mischgebiete eignen sich für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten und sollen langfristig gesichert werden. Mischgebiete tragen tendenziell zu einer Verkehrsverminderung und zu einer gleichmässigeren Auslastung des öffentlichen Verkehrs bei. Sie leisten somit einen Beitrag zur besseren Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Gemäss regionalem Richtplan darf der minimale Anteil der Flächen für Arbeiten in den regionalen Mischgebieten 20 % nicht unterschreiten.

Sicherung von Zentrumsgebieten

Zudem bezeichnen der regionale und kommunale Richtplan zwei Zentrumsgebiete: eines im Zentrum von Wädenswil und eines in der Au. Zur Sicherung der Zentrumsfunktionen sind im Stadtzentrum Wädenswil gemäss den Richtplänen mindestens 20 % und im Gebiet Seestrasse / Bahnhof Au / Au-Park mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche für Arbeiten zu sichern.

Zuweisung zu einer Mischzone

Die Misch- und Zentrumsgebiete gemäss Richtplanung werden im Rahmen der BZO-Revision in der Regel Mischzonen zugeteilt, d. h. Zonen, die sowohl Wohnen als auch mässig störendes Gewerbe erlauben (Zentrumszone, Kernzone, Wohn- und Gewerbezone). Die Anpassungen an der Zonierung werden in Kapitel 4.2.3 erläutert.

Minimale Nichtwohnanteile statt Mindestanteile für Arbeitsnutzungen

Die BZO bzw. der neu eingeführte Ergänzungsplan «Mischnutzungen und Erdgeschossnutzungen» legt in ausgewählten Teilen der regionalen Misch- und Zentrumsgebiete minimale Nichtwohnanteile fest. Damit werden die Flächenvorgaben des regionalen Richtplans umgesetzt. Ebenso werden in Schönenberg minimale Nichtwohnanteile bezeichnet, wo gemäss der bestehenden BZO bereits heute Vorgaben zu den Nutzungsanteilen gemacht werden. Die minimalen Nichtwohnanteile stellen sicher, dass keine reinen Wohnnutzungen realisiert werden. Ob es sich dabei um Arbeitsnutzungen oder andere Nichtwohnnutzungen wie etwa Ausbildungsstätten handelt wird bewusst offengelassen.

Funktionsweise der Regelung

Die festgelegten minimalen Nichtwohnanteile beziehen sich auf die tatsächlich realisierten anrechenbaren Flächen. Dabei orientiert sich die Definition an §255 Abs. 2 PBG. Im Unterschied zu §255 Abs. 2 PBG werden allerdings Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen zu den anrechenbaren Flächen gezählt und nicht nur jene in Vollgeschossen. Der minimale Nichtwohnanteil muss auch dann eingehalten werden, wenn die maximal zulässige Ausnützung auf einem Grundstück nicht erreicht wird. Die minimalen Nichtwohnanteile müssen pro Grundstück nachgewiesen werden. Die Bestimmung gelangt bei Neubauten oder wesentlichen Anpassungen zur Anwendung. Dazu zählen auch Nutzungsänderungen. Für bestehende Nutzungen gilt die erweiterte Bestandsgarantie gemäss § 357 PBG. Abweichungen sind möglich bei geschützten Gebäuden. Falls die Einhaltung des Nichtwohnanteils dazu führt, dass der Schutzwert des Gebäudes nachweislich negativ tangiert wird, kann vom festgelegten Nichtwohnanteil abgewichen werden.

Die Höhe der Nichtwohnanteile orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben der Richtplanung. In gewissen Fällen wird davon jedoch abgewichen:

— *Misch-/ Zentrumsgebiet Wädenswil und Seestrasse*: min. Nichtwohnanteil von 20 % nur in ausgewählten Gebieten (siehe unten), sowie vereinzelt 40 %.

— *Misch-/ Zentrumsgebiet Au*: min. Nichtwohnanteil von 20 – 80 % je nach Gebiet gemäss den vertieften Erkenntnissen der Testplanung Au

— *Mischgebiet TUWAG*: min. Nichtwohnanteil von 80 % gemäss den heute geltenden Nutzungsvorgaben im Gestaltungsplan TUWAG-Areal

— *Mischgebiet Schönenberg*: min. Nichtwohnanteil von 50 % gemäss den bereits heute geltenden Nutzungsbestimmungen der BZO von Schönenberg

Differenzierte Festlegung Nichtwohnanteil im Zentrum Wädenswil

U. a. aufgrund des hohen Wohnanteils in einigen Gebieten des Zentrumsgebiets Wädenswil – Seestrasse wird auf die Festlegung eines flächendeckenden Nichtwohnanteils verzichtet. Stattdessen wird ein Nichtwohnanteil von mindestens 20 % dort festgelegt, wo es städtebaulich sowie aus Lärmsicht zweckmässig erscheint (i.d.R. in der ersten Bautiefe entlang von Strassen und grösseren Wegen) sowie dort, wo sich bestehende Nichtwohnnutzungen befinden, die voraussichtlich längerfristig erhalten werden (z. B. städtische Verwaltung oder Gebäude mit reinen Arbeitsnutzungen). Die Differenzierte Festlegung ermöglicht, dass auf die heutige Situation (Lärm, Bestand an Nichtwohnnutzungen) Rücksicht genommen werden kann. Die Anzahl Grundstücke, wo die neue Regelung heute oder in Zukunft zu Schwierigkeiten führen könnte (z. B. wenn auf einem Grundstück heute nur Wohnnutzungen bestehen), wird damit ebenfalls reduziert.

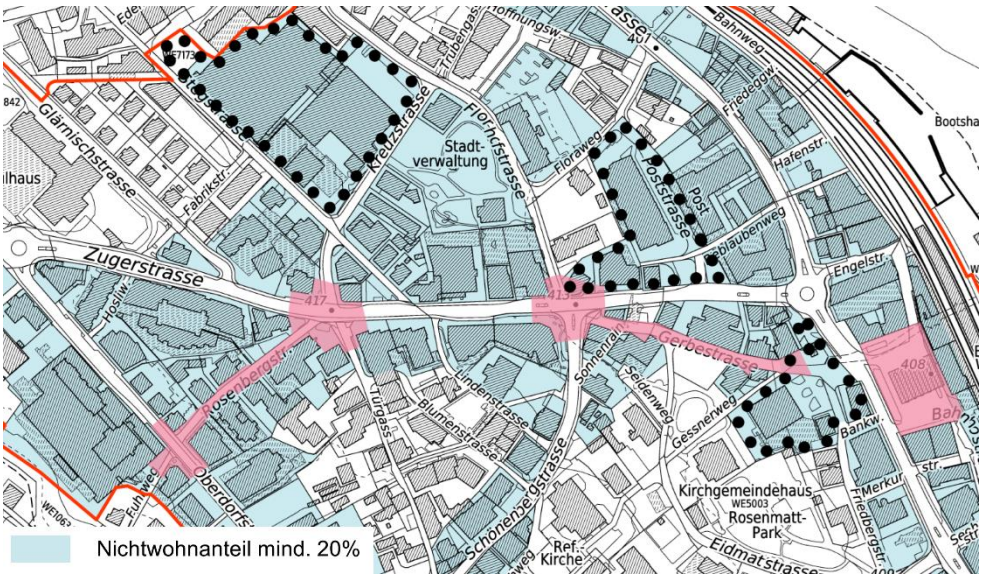


Abbildung 38 Ausschnitt Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» im Zentrum. Der Ausschnitt zeigt Gebiete mit und ohne Nichtwohnanteil. Ebenfalls erkennbar sind Bereiche für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (siehe unten)

Nutzungstransfers zulässig

Nutzungstransfers sind grundsätzlich möglich. Falls auf einem Grundstück mehr als der minimal geforderte Anteil Nichtwohnnutzungen realisiert wurde,

kann die Differenz zum Mindestanteil auf ein anderes Grundstück übertragen werden. Die realisierten Nichtwohnnutzungen werden dann dem entgegennehmenden Grundstück zugeschrieben. Der Nutzungstransfer muss spätestens vor Baubeginn im Grundbuch vermerkt werden. Es dürfen nur tatsächlich realisierte Flächen transferiert werden. Nutzungstransfers im Zusammenhang mit den minimalen Nichtwohnanteilen dürfen nur innerhalb des jeweiligen Zentrums- und Mischgebiets erfolgen. Der Perimeter der Gebiete wird im Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» dargestellt.

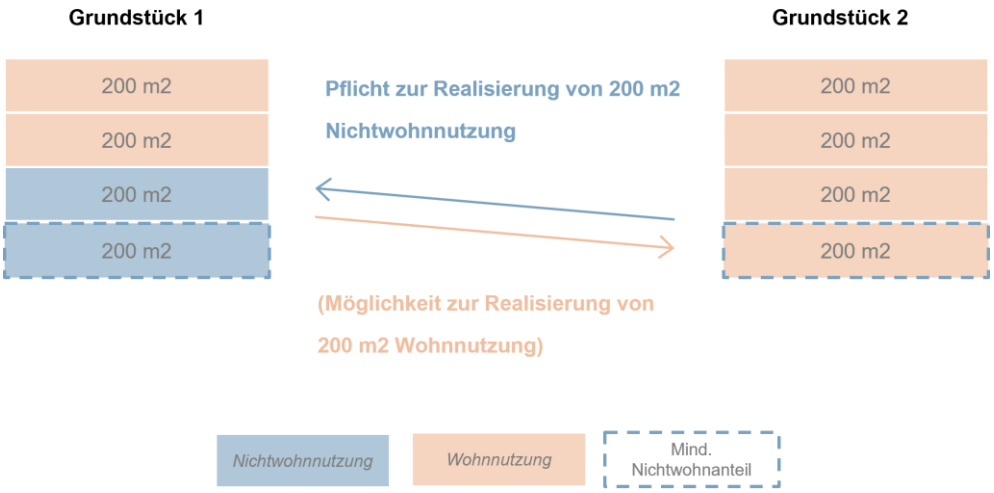


Abbildung 39 Schematische Funktionsweise eines Nutzungstransfers (Quelle: EBP)

Sicherung von preisgünstigem Wohnraum

Durchmischte Bevölkerung als Ziel der Wohnraumentwicklung

Der Erhalt einer guten Durchmischung der Wädenswiler Bevölkerung trägt zu einer vielfältigen und lebendigen Stadt bei und ist eines der Ziele der Wohnraumstrategie des Stadtrats. Dieses Ziel wird auch im kommunalen Richtplan von Wädenswil festgehalten.

Preisgünstiger Wohnraum als Beitrag zur Durchmischung

Der Erhalt oder die Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum ist eine Möglichkeit, mit der ein Beitrag zur Durchmischung geleistet werden kann. 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (§ 49b PBG) angenommen, die es den Gemeinden ermöglicht, bei zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzuschreiben. Die Vorlage wurde in Wädenswil mit knapp 60 % Ja-Stimmen angenommen. Im Rahmen der BZO-Revision wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

20 % preisgünstiger Wohnraum in ausgewählten Gebieten

Neu wird ausgehend von einer umfassenden Interessensabwägung und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse in ausgewählten Gebieten ein Mindestanteil von 20 % an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG eingefordert. Der Mindestanteil bezieht sich auf die tatsächlich für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen. Es wird dieselbe Flächendefinition verwendet wie bei den Mischnutzungsanteilen. Demnach als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Werden Flächen für Arbeitsnutzungen (z. B. aufgrund eines

minimalen Nichtwohnanteils) erstellt, reduzieren sich die zu erstellenden Flächen für preisgünstigen Wohnraum.

Preisgünstig = Kostenmiete

In § 49b PBG bzw. in der zugehörigen kantonalen Verordnung PWV werden die Grundsätze für die Festlegung von Mindestanteilen, die baulichen und finanziellen Anforderungen sowie die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse näher geregelt. Für die Mietzinse der entstehenden preisgünstigen Wohnungen gilt der Grundsatz der Kostenmiete.

Preisgünstiger Wohnraum nur bei Ausnützungserhöhung

Die Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist nur in dem Umfang zulässig, wie durch die Planungsmassnahme zusätzliche Ausnützungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ausnützungsmöglichkeiten gemäss der geltenden BZO dürfen nicht nachträglich mit einer Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verknüpft werden (Bestandsgarantie).

Bezeichnung der Gebiete in Ergänzungsplan

Der Mindestanteil wird gestützt auf diese Vorgabe in Wädenswil nur auf ausgewählten Grundstücken verlangt, die im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision von reinen Arbeitszonen in Mischzonen oder in reine Wohnzonen umgezont werden. Die Öffnung von reinen Arbeitszonen für Wohnnutzungen hat eine grosse Erhöhung des (finanziellen) Nutzungspotenzials zur Folge und führt voraussichtlich zu einer baulichen Transformation der Gebiete, die die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auch tatsächlich möglich macht.



Abbildung 40 Gebiete mit einem Mindestanteil von 20 % preisgünstigem Wohnraum gemäss Ergänzungsplan

Beschränkung auf Gebiet mit mind. 2'000 m^2

Der Mindestanteil wird ausserdem nur auf Grundstücken bzw. zusammenhängenden Gebieten festgelegt, die mindestens 2'000 m^2 gross sind. Bei Grundstücken, die kleiner sind als 2'000 m^2 würde beim gewählten Mindestanteil von 20 % nur eine sehr kleine Anzahl an Wohnungen erstellt. Der mit der Erstellung verbundene Aufwand würde auf diesen Grundstücken nicht im Verhältnis zum Nutzen stehen. Die Grundstücke, auf denen der Mindestanteil gilt, werden im Ergänzungsplan bezeichnet. Der Prozentsatz von 20 % stützt sich auf die Erfahrungen aus dem privaten Gestaltungsplan Au-Park und wird als zweckmässig und – insbesondere aufgrund der durch die Öffnung für Wohnnutzungen bedingte grosse Wertsteigerung – als angemessen betrachtet.

Preisgünstiger Wohnraum

Zusätzlich zu den im Ergänzungsplan PGW festgelegten Gebieten und Anteilen zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird im Rahmen der Sonderbauvorschriften Mittelort verlangt, dass 20 % preisgünstiger Wohnraum erstellt wird (vgl. Kapitel 4.1.18).

Belegungsvorgaben in separater Verordnung

Zusätzlich zur Festlegung innerhalb der BZO müssen die Gemeinden «Bestimmungen zur angemessenen Belegung» der preisgünstigen Wohnungen erlassen. Dazu wurde eine Umsetzungsverordnung erarbeitet. Gemäss dieser Umsetzungsverordnung sind folgende Belegungsvorschriften zu Beginn und während eines Mietverhältnisses vorgesehen:

— Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner darf die Zahl ganzer Zimmer um höchstens eins unterschreiten.

— Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Wädenswil haben und die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

— Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen (Einkommens- und Vermögenslimiten).

— Die Verordnung beinhaltet weitere Bestimmungen zur Kontrolle der Einhaltung der genannten Belegungsvorschriften sowie der Mietzinse und zu weiteren Aufgaben der städtischen Vollzugsbehörden.

Umsetzungsverordnung durchläuft gleiches Verfahren wie BZO

Die Umsetzungsverordnung wird zeitgleich mit der planungsrechtlichen Festlegung des Mindestanteils erlassen. Als Teil der Festlegung durchläuft die Umsetzungsverordnung das gleiche Verfahren wie die Gesamtrevision der BZO. Das heisst, dass die Umsetzungsverordnung sowohl öffentlich aufzulegen als auch dem Kanton zur Vorprüfung und Genehmigung einzureichen sind. Die Verordnung bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

Sicherung von Publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen

Stärkung des Zentrums

Der Kern von Wädenswil soll gemäss kommunalem Richtplan als Zentrum gestärkt werden. Dazu werden der Erhalt und die Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen angestrebt.



Abbildung 41 Die Gerbestrasse mit ihren publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen (Quelle: EBP)

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sichern

An ausgewählten Lagen im Zentrum von Wädenswil verlangt die BZO neu, dass in Erdgeschossen, die den im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzung» bezeichneten, massgeblichen Strassenräumen und Plätzen zugewandt sind, in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen realisiert werden. Als publikumsorientiert gelten Nutzungen, wenn beide nachfolgenden Aspekte erfüllt sind:

— Hoher Öffentlichkeitsgrad: grundsätzlich öffentlich zugänglich; aber Beschränkung auf Personen möglich, die entsprechende Dienstleistungen in Anspruch nehmen (z. B. Restaurantbesucher)

— Nutzung bewirkt Publikumsverkehr. Nicht jede Dienstleistung, die von Privatpersonen in Anspruch genommen werden kann, kann direkt als Nutzung mit Publikumsverkehr angesehen werden. Der Begriff Publikumsverkehr verlangt ein «Kommen und Gehen» mit einer gewissen Intensität und Regelmässigkeit.

Beispiele

Beispiele sind Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Abholstationen, Postschalter, Arztpraxen oder Fitnessstudios. Die Beurteilung der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen obliegt der Baubehörde.

Bezeichnete Gebiete

Bei den bezeichneten Lagen handelt es sich um die ersten Bautiefen im Umfeld von fünf zentralen Platzsituationen sowie die beiden wichtigsten Fussgängerachsen Gerbestrasse und Rosenbergstrasse. Sie werden im Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» festgelegt.

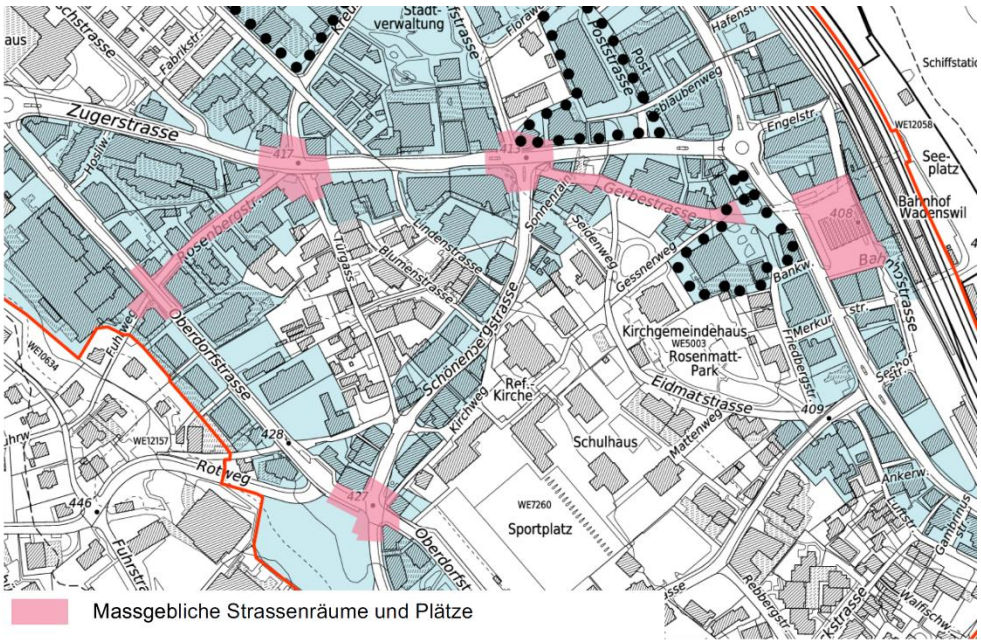


Abbildung 42 Bezeichnete Erdgeschosse gemäss Ausschnitt Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung»

Aussichtschutz

Erarbeitung eines Aussichtschutzplans

Neu wird ein Ergänzungsplan Aussichtschutz erarbeitet. In diesem Plan werden die Aussichtspunkte, die in den kommunalen Richtplänen von Wädenswil und Schönenberg bzw. in den bestehenden BZOs bezeichnet sind, gesichert.

Bauhöhenbeschränkung in Aussichtschutzbereiche

Um eine Beeinträchtigung der Aussicht durch Bauten oder Pflanzen zu verhindern, wird für jene Aussichtspunkte, die sich innerhalb von Bauzonen oder in deren Nähe befinden, ein Aussichtsschutzbereich ausgeschieden. Für die Parzellen, welche sich innerhalb dieses Bereiches befinden, gilt eine Bauhöhenbeschränkung. Bauten, Anlagen und Bepflanzungen dürfen in ihrer Höhe die Aussichtschutzebene nicht durchstossen. Die Ausschichtschutzebene wird durch die im Plan eingetragene Augenhöhe, Falllinie sowie den Neigungswinkel definiert.

Aussichtspunkte ohne Aussichtsschutzbereich

Ausserhalb oder am Rand der Bauzone werden Aussichtspunkte ohne Aussichtsschutzbereich bezeichnet. Dort gilt eine qualitative Bestimmung, wonach dem Erhalt der Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale wie den See und die offene Landschaft angemessen Rechnung zu tragen ist.

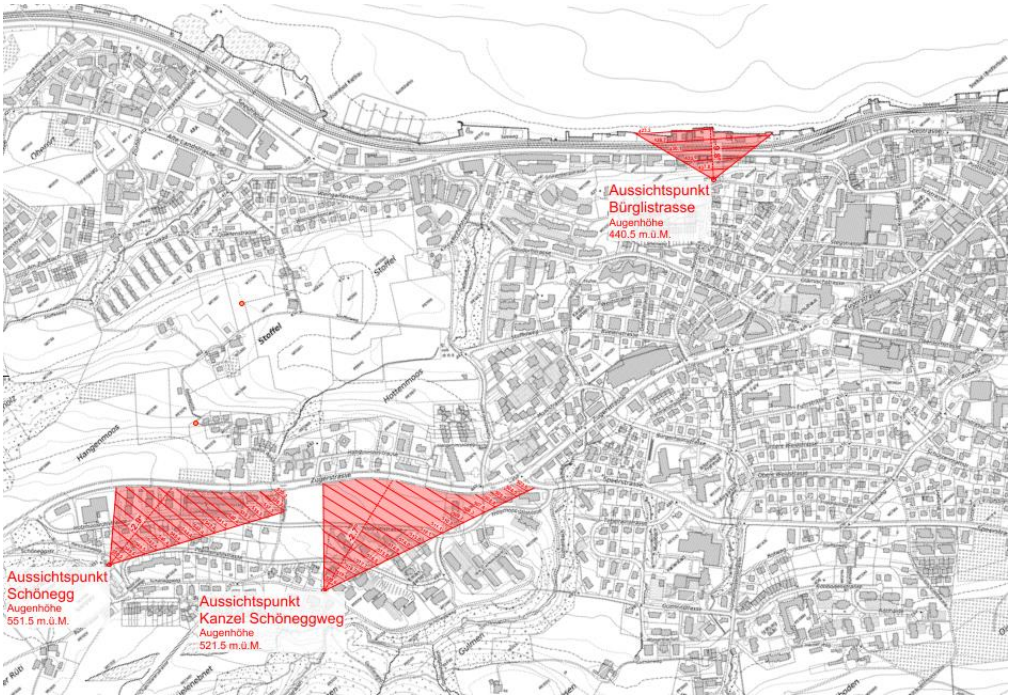


Abbildung 43 Ausschnitt aus dem Ergänzungsplan Aussichtschutz

4.1.17 Arealüberbauung

Instrument der Arealüberbauung

Mit dem Institut der Arealüberbauung wird eine qualitätsvolle Überbauung von grösseren Arealen gefördert. Sofern die Mindestarealfläche erreicht und die qualitativen Anforderungen erfüllt werden, kann eine höhere Ausnützung in Anspruch genommen werden. Neben kleineren Präzisierungen werden die folgenden materiellen Anpassungen an den Arealüberbauungsbestimmungen vorgenommen:

Einschränkung auf bestimmte Zonen

Bisher war die Arealüberbauung überall zulässig, ausser in den Gebieten, die speziell im Zonenplan gekennzeichnet waren. Die Arealüberbauung wird neu auf die dichteren bzw. höher zonierten Zonen beschränkt (W3, W4, W5, WG3, WG4, WG5, Z5). Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Ausgangslage ist die Arealüberbauung in den Kernzonen nicht mehr zulässig. Zudem werden im Zentrum von Wädenswil Aufzonungen vorgenommen (vgl. Kapitel 4.2.1).

Eine zusätzliche Erhöhung der Ausnützung und der Gebäudehöhe durch Inanspruchnahme der Arealüberbauung ist ortsbaulich nicht verträglich und wird darum – im Vergleich zur rechtskräftigen BZO von Wädenswil – ausgeschlossen. Auch in der zweigeschossigen Wohnzone wird der Arealüberbauungsbonus ortsbaulich nicht als zweckmässig beurteilt. Mit den Anpassungen ist die Arealüberbauung in Hütten ganz ausgeschlossen.

Anforderungen an GP angleichen

Die Anforderungen an die Arealüberbauung werden an die Anforderungen angeglichen, die auch für Gestaltungspläne gelten. Konkret muss neu der Nachweis einer nachhaltigen Energielösung und eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens erbracht werden. Die konkreten Anforderungen an diese Nachweise werden in den Richtlinien für nachhaltige Energiekonzepte der Stadt Wädenswil von 2019 präzisiert. Die Richtlinien gelten heute nur für Gestaltungspläne und werden mit der BZO-Revision angepasst. Es wird ausserdem neu verlangt, dass das Lokalklima sowie die Förderung der Biodiversität beachtet werden muss.

Verhältnis zu §71 PBG

Diese Anforderungen gelten ergänzend zu den unter §71 PBG aufgelisteten Aspekten. Gemäss §71 PBG gilt, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung bei einer Arealüberbauung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen. Bei der Beurteilung sind gemäss PBG insbesondere die nachfolgend aufgeführten Merkmale zu beachten:

— Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
— kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
— Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlage
— Wohnlichkeit und Wohnhygiene
— Versorgungs- und Entsorgungslösung
— Art und Grad der Ausrüstung

Ergänzung in BZO zulässig

Die Ergänzung in der BZO wird gestützt auf §71 Abs. 2 PBG vorgenommen. Aus dem Wortlaut «insbesondere» kann geschlossen werden, dass bei der Beurteilung weitere Merkmale beachtet werden können, damit ein Vorhaben das Prädikat «besonders gut» erhält, und entsprechende Ergänzungen in der BZO zulässig sind.

Ausnützungsbonus überall gleich

Der Ausnützungsbonus ist neu in allen Zonen gleich gross. Es ist überall ein zusätzliches Vollgeschoss, eine um 3 m grössere traufseitige Fassadenhöhe sowie eine um 1/10 höhere Ausnützungsziffer möglich. Das heisst, dass zum Beispiel die Ausnützungsziffer von 70 % in der W4 von 70 % auf 77 % angehoben werden kann. Bisher konnten mit der Arealüberbauung in der W4 70 % sowie in der WG4 70 % zwei zusätzliche Vollgeschosse gebaut werden.

Berechnung der Fläche in Dach- und Untergeschossen

Mit der BZO-Revision wird präzisiert, dass die zulässigen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen gemäss § 255 Abs. 2 PBG ausgehend von der effektiven Anzahl an projektierten Vollgeschossen erfolgt und nicht von der maximal zulässigen Anzahl,

wie dies in § 255 Abs. 2 festgehalten wird. Verzichtet eine Bauherrin oder ein Bauherr bei der Arealüberbauung auf das zusätzlich zulässige Vollgeschoss würde die nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnende Fläche in Dach- und Untergeschossen geringer. Diese Reduktion müsste vorgenommen werden, obschon auf ein zusätzliches Vollgeschoss verzichtet wird.[4]

4.1.18 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Präzisierung Anforderungen an Gestaltungspläne

Nachhaltige Energielösung und Mobilität

Bauten und Anlagen, die von einem Gestaltungsplan erfasst werden, sind gemäss heutiger BZO besonders gut zu gestalten. Diese Vorschrift wird redaktionell präzisiert. Zur Umschreibung wird ausserdem neu auf § 71 PBG verwiesen, der auch für die Arealüberbauung gilt. Zusätzlich zu den Anforderungen müssen Gestaltungspläne den Nachweis einer nachhaltigen Energielösung und eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens erfüllen. Der Nachweis eines Mobilitätskonzepts wird heute zwar nicht explizit verlangt. Die Richtlinien für nachhaltige Energiekonzepte, welche die Anforderungen an eine nachhaltige Energielösung präzisieren, enthalten aber Vorgaben, die auch die Mobilität betreffen. Konkret werden Massnahmen für ein möglichst nachhaltiges Mobilitätsverhalten verlangt. Diese Anforderung wird neu explizit in der BZO festgehalten. Beide Themen nachhaltige Energielösung und Mobilität können auch in Zukunft in einem Konzept nachgewiesen werden. Ebenso wird bei Gestaltungsplänen neu verlangt, dass das Lokalklima sowie die Förderung der Biodiversität berücksichtigt wird.

Festlegung neuer GP-Pflichtgebiete

Festlegung neuer GP-Pflichtgebiete

Die BZO kann gemäss § 48 Abs.3 PBG bestimmte Bereiche festlegen, für die ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss. Dafür muss ein wesentliches öffentliche Interesse bestehen. Mit der BZO-Revision wird neu für den Bereich Bahnhof Au sowie für das Landschaftsfenster Au eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Bauordnung hält fest, welche Ziele für diese Gebiete verfolgt werden. Eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans gilt gemäss den rechtskräftigen BZOs bereits für die Gebiete MEWA-Areal sowie Vorderschönenberg.

GP-Pflicht Bahnhof Au

Das wesentliche öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen Transformation im Bereich Bahnhof Au wurde im Rahmen der Testplanung Au und der städtebaulichen Vertiefung ermittelt. Das Verfahren der Testplanung wurde im Hinblick auf die Gesamtrevision gestartet und beinhaltet Empfehlungen zuhanden der BZO-Revision. Die Testplanung zeigt das Potenzial dieses Gebiets auf, als Ort mit höherem Anspruch an den öffentlichen Raum und Zentrumfunktionen. Auch gemäss regionalem und kommunalem Richtplan ist der Ortsteil Au ein Zentrumsgebiet, das gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen verdichtet werden soll. Mit der Umzonung und der Gestaltungsplanpflicht wird die Grundlage für eine qualitätsvolle Transformation dieses Gebietes geschaffen. Der Gestaltungsplan soll die Realisierung eines qualitätsvollen Zentrumsgebiets und Ankunftsort am

4 Vgl. hierzu auch Entscheid des Baurekursgerichts vom 20. Mai 2014, BRGE II Nr. 0071 / 2014

Bahnhof Au, mit hoher Nutzungs- und Bebauungsdichte im Sinne der Erkenntnisse der Testplanung sicherstellten. Ebenfalls sollen mit dem Gestaltungsplan sorgfältig gestaltete Übergänge zu den Nachbarquartieren gesichert und die negativen Auswirkungen auf geschützte Naturräume (Flachmoor von nationaler Bedeutung) im Nahbereich des Areals minimiert werden. Auch die Anforderungen des Lärmschutzes bedürfen Festlegungen über die Zonenbestimmungen hinaus.



Abbildung 44 Situationsplan des Testplanungsbeitrags vom Team pool Architekten gemeinsam mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt sowie Basler & Hofmann (Quelle: Testplanung Zentrum Ortsteil Au, Schlussbericht, Mai 2020)

GP-Pflicht Landschaftsfenster Au: wesentliches öffentliches Interesse

Im westlichen Bereich des Ortsteils Au besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Sicherung eines von Bauten freigehaltenen Bereichs. Es handelt sich beim entsprechenden Abschnitt um einen der letzten Orte am linken Zürichseeufer, wo eine praktisch unverbaute Verbindung zwischen der bergseitigen Moränenlandschaft mit der Uferlandschaft des Zürichsees besteht. Mit dem Freispielen des Bereichs von den wenigen bereits bestehenden Bauten kann eine Freiraumverbindung zwischen dem Landschaftsraum Schönbühl und der Halbinsel Au und seinen Naturschutzobjekten von kantonaler Bedeutung geschaffen werden. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Freispielung des Landschaftsfensters wird im kommunalen Richtplan kundgetan. Dieser legt im entsprechenden Bereich den kommunalen Vernetzungskorridor Schönbüel-Steinacher-Halbinsel Au fest, mit dem Ziel einer Aufwertung und Verbesserung der Durchlässigkeit des Gewerbe-/Industriegebiets. Darüber hinaus zeigen die Planhinweiskarten des Kantons zum Siedlungsklima, dass im fraglichen Bereich Grünflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung sowie grosse Kaltluftströme vorhanden sind. Gemäss Testplanung und dessen Vertiefung wird das Freispielen eines Landschaftsfensters in diesem Bereich entsprechend als grosse Chance für die Vernetzung, die Siedlungstrennung sowie die naturräumliche Inszenierung

und als zentrales Element in der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils Au betrachtet.

Umsetzung in BZO

Die Testplanung zeigt auf, dass die Realisierung möglicher Neubauten in konzentrierter Form an den Rändern des Bereichs und damit das Freispielen eines unbebauten Teils möglich ist. In der BZO wird dies anhand von zwei direkt miteinander verknüpften Anpassungen umgesetzt bzw. gesichert:

— Umzonung der Industriezone in eine Wohn- und Gewerbezone (vgl. Kapitel 4.2.3): Mit der Umzonung wird das (finanzielle) Ausnützungspotenzial substanziell erhöht. Dadurch kann das Landschaftsfenster ohne Einschränkung der Ausnützung realisiert werden

— Festlegung der Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht soll einen Freihaltebereich über eine minimale Länge von 100 Metern sichern. Dabei sind die räumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Landschaftsfensters gemäss den Erkenntnissen der Testplanung umzusetzen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist aufzuzeigen wie der Freihaltebereich als qualitativ hochwertiger naturnaher oder landwirtschaftlich geprägter Grünraum ausgestaltet werden kann. Zudem ist eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge des Landschaftsfensters zur angrenzenden Bebauung vorzusehen. Mit der Festsetzung einer Gestaltungsplanflicht, kann das kommunale Ziel für den Vernetzungskorridor unter Berücksichtigung eines angemessenen Anordnungsspielraums für die Grundeigentümerschaft erreicht werden. Sie ermöglicht den betroffenen Eigentümern die Findung einer für sie optimalen Lösung, stellt jedoch auch sicher, dass bei Veränderungen über die Bestandesgarantie hinaus, die Herstellung eines Landschaftsfensters sichergestellt wird.

Aufhebung von GP-Pflichtgebieten

Aufhebung GP-Pflichtgebiet Areal Aupark

Auf dem Areal «AuPark» besteht gemäss rechtskräftiger BZO eine Gestaltungsplanpflicht. Für das Areal ist eine Transformation zu einem Mischgebiet vorgesehen, für die der private Gestaltungsplan «AuPark» basierend auf einem Studienauftrag und einem Richtprojekt erarbeitet wurde. Der Gestaltungsplan wurde 2020 genehmigt. Mit der Erarbeitung des privaten GP AuPark ist die Pflicht gemäss BZO erfüllt und wird deshalb aufgehoben.

Aufhebung von Sonderbauvorschriften

Aufhebung SBV Hintere Rüti

Im Gebiet Hintere Rüti bestehen seit 2001 Sonderbauvorschriften, die Verkaufsflächen im Umfang von 35 % der Grundstücksfläche zulassen. Im bereits überbauten Gebiet, das von den Sonderbauvorschriften erfasst wird, wurde das zulässige Mass an Verkaufsflächen realisiert. Auf den nicht überbauten Flächen hätten die Verkaufsflächen bisher weiterhin erstellt werden können. Eine zusätzliche Realisierung von Verkaufsflächen hätte zu einer Verschärfung der Verkehrsproblematik und zu einer weiteren Konkurrenzierung von Verkaufsflächen im Zentrum geführt. Um dies zu verhindern, legte die Stadt Wädenswil im nicht überbauten Teil im Juni 2020 eine Planungszone fest. Im Rahmen der BZO-Revision wurde eine Gesamtbetrachtung zu den Verkaufsflächenbestimmungen vorgenommen. Ausgehend davon sind Verkaufsflächen nur noch in bestimmten Fällen zulässig (vgl. Kapitel 4.1.8). Die neuen Bestimmungen der BZO sind einschränkender als die bestehen-

den SBV. Die SBV werden entsprechend aufgehoben. Die gemäss den Bestimmungen der SBV realisierten Verkaufsflächen geniessen eine erweiterte Bestandsgarantie gemäss § 357 PBG.

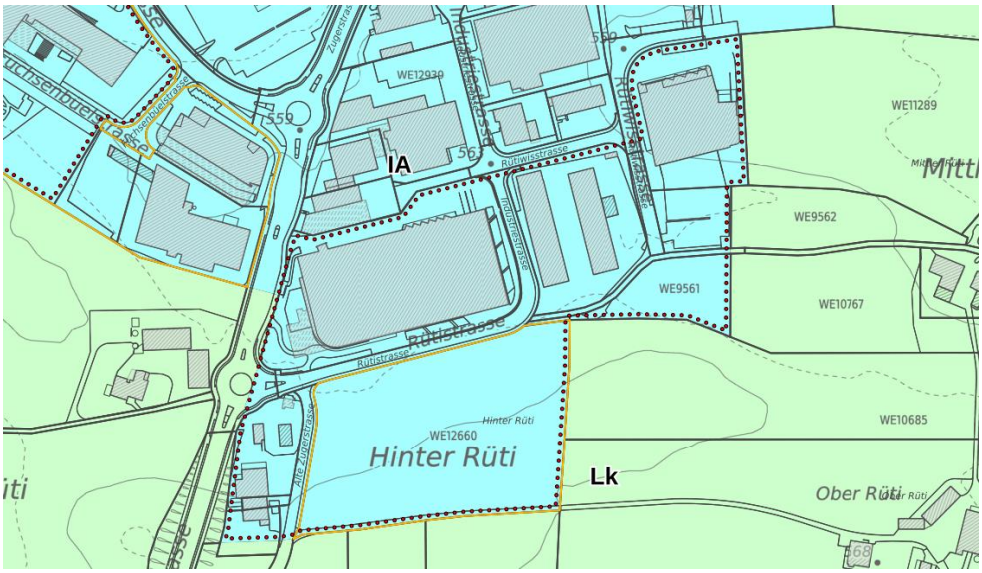


Abbildung 45 Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans im Bereich Hintere Rüti. Der Perimeter der aufzuhebenden Sonderbauvorschriften Hintere Rüti östlich der Zugerstrasse ist rot gepunktet dargestellt.

Aufhebung SBV Alterszentrum Fuhr

Für das das ganze Gebiet des Alterszentrums Fuhr gelten seit 2001 Sonderbauvorschriften (SBV), welche die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Altersheims auf die W2 40 % schufen. Die Erweiterung des Alterszentrum ist erfolgt. Die SBV wurden in Anspruch genommen. Mit der neuen BZO werden die SBV entsprechend aufgehoben.

Einführung Sonderbauvorschriften Mittelort

Einführung SBV gestützt auf Testplanung Au

In einem Teilbereich des Gebiets Mittelort werden gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung Au neue Sonderbauvorschriften (SBV) eingeführt. Die detaillierten Überlegungen zur Umsetzung der Testplanung Au sind in der Vertiefungsstudie zur Testplanung Au vom März 2021 sowie in Kapitel 6 zu finden.

Interesse an kurzfristiger Erhöhung der Wohnnutzung gering

Aus den geführten Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern ging hervor, dass derzeit das Interesse an einer Erhöhung der Wohnnutzung, wie dies im Rahmen der Testplanung aufgezeigt wurde, nicht gross ist. Es wurden Befürchtungen geäussert, dass ein hoher Wohnanteil bzw. ein tiefer Nichtwohnanteil zu einem Preisdruck führen könnte, was wiederum den Druck auf die Gewerbebetriebe an diesem Standort erhöhen würde. Die mit einem tiefen Nichtwohnanteil geschaffenen Anreize würden den Erneuerungsprozess beschleunigen. In Neubauten würde dann unter Umständen das jetzt ansässige Gewerbe nicht mehr bestehen können. Die Vertiefungsarbeiten im Bereich Mittelort schlagen aus diesem Grund vor, dass zusätzlich zum Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften im Gebiet erlassen werden, mit denen die Nutzung bedarfsgerecht gewählt werden kann.

Bebauung nach BZO oder SBV

Wird innerhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften (siehe Perimeter Zonenplan) eine neue Bebauung errichtet, können die Grundstücke

nach der BZO oder nach den Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG gemäss Art. 57 nBZO überbaut werden.

Funktionsweise der Regelung

Die Sonderbauvorschriften sind eine Möglichkeit für die Eigentümerschaften, einen tieferen Nichtwohnanteil zu realisieren und ermöglichen zudem eine höhere Ausnützung. Im Gegenzug wird eine besonders gute Qualität gefordert, die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, der Nachweis einer fortschrittlichen und nachhaltigen Energielösung, der Nachweis eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts, die Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität sowie die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens. Die Eigentümer sind auch nicht an die Sonderbauvorschriften gezwungen, wenn ein Grundeigentümer bereits danach gebaut hat. Die Sonderbauvorschriften gelten nicht im westlichsten Teil der WG5, da in diesem Bereich ein zwingend ein hoher Nichtwohnanteil erhalten werden soll.

Die Sonderbauvorschriften erlauben folgende Abweichungen von der Grundordnung:

— Die Ausnützungsziffer kann auf max. 130 % erhöht werden. Die Ausnützung in der WG5 liegt bei 100 %.

— Die mögliche Vollgeschosszahl kann auf max. 6 erhöht werden. In der WG5 sind 5 Vollgeschosse zulässig.

— Die Gesamthöhe wird erhöht und darf eine Kote von 433 m. ü. M. nicht überschreiten. Die Kote darf von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden.

— Der minimale Nichtwohnanteil kann auf 30 % reduziert werden. Der Nichtwohnanteil in der WG5 liegt bei 80 %.

Im Gegenzug müssen die folgenden Anforderungen eingehalten werden:

Preisgünstiger Wohnraum

Im Sinne von § 49b sind 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen als preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Die Regelung wird analog zu Art. 50 nBZO gehandhabt.

Besonders gute Gesamtwirkung

Bauten, Anlagen und Freiräume müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen. Zusätzlich muss der Nachweis einer nachhaltigen Energielösung, der Nachweis eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts sowie die Berücksichtigung des Lokalklimas und die Förderung der Biodiversität erfolgen. Diese Bestimmung ist analog zu den Anforderungen an Arealüberbauungen bzw. Gestaltungspläne formuliert.

Konkurrenzverfahren

Wird nach den Sonderbauvorschriften gebaut, sind die Eigentümerschaften verpflichtet, ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Dazu werden Regeln definiert, die die Qualität sicherstellen sollen, sowie faire Verfahren garantieren.

— Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn mind. drei Projektentwürfe von unterschiedlichen, fachlich qualifizierten Büros vorliegen.

— Die Baukommission sowie allenfalls weitere von ihm bestimmte Gremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung beteiligt ist.

— Die Baukommission kann einen der drei Projektverfasser bestimmen.

Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof

Umsetzung städtebauliche Ziele Testplanung Au mittels Ergänzungsplan

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Gebiet Mittelort / Riedhof werden spezielle Bestimmungen erlassen. Diese Bestimmungen stellen sicher, dass die städtebaulichen Ziele gemäss der Testplanung Au erreicht werden können. Die Bestimmungen sowie die räumlichen Festlegungen werden im sogenannten Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» festgehalten. In der BZO wird auf diesen Ergänzungsplan und die zugehörigen Bestimmungen verwiesen.

Kombinierte Darstellung unterschiedlicher Festlegungsinhalte

Die Regelungen, die im Ergänzungsplan getroffen werden, stützen sich zum einen auf §45-48 PBG. Dies sind Festlegungsinhalte, die von den Gemeinden in der kommunalen BZO getroffen werden können. Zum anderen stützen sich die Regelungen auf §84 PBG. Dabei handelt es sich Festlegungsinhalte, die aufgrund eines öffentlichen Interesses mit einem öffentlichen Gestaltungsplan getroffen werden können. Beide Festlegungsinhalte werden in einem Ergänzungsplan gemäss §10 der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen dargestellt.

Festlegungsinhalte BZO

Die Festlegungsinhalte der kommunalen BZO umfassen die folgenden Aspekte. Die entsprechenden Regelungen gehen der BZO vor:

— Der im Plan bezeichnete Bereich ist angemessen mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bestimmung ersetzt die quantitative Regelung gemäss Art. 35 nBZO.

— Die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 21 nBZO werden aufgehoben. Stattdessen gilt eine Gesamthöhe, die eine Kote von 430 m. ü. M. nicht überschreiten darf. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten. Dies ergibt bei einer Kote von 411 m. ü. M. der Seestrasse eine Gesamthöhe von 22.0 m. Diese Deckelung stellt sicher, dass rückwärtig nicht höher gebaut wird. Die Gebäudehöhe orientiert sich am benachbarten AuPark.

— Dachgeschosse sind abweichend zu Art. 21 nBZO nicht zulässig. Die gemäss BZO zulässigen 5 Vollgeschosse können ab der Seestrasse innerhalb der Gesamthöhe von 22.0 m realisiert werden. Rückwärtig kann die in der BZO zulässige Geschossigkeit nicht voll ausgeschöpft werden.

Festlegungsinhalte öff. GP

Die Festlegungsinhalte des öffentlichen Gestaltungsplans sowie weitere Erläuterungen befinden sich in Kapitel 6.

4.2 Anpassungen am Zonenplan

Dokumentation der wichtigsten Anpassungen

Mit der Gesamtrevision werden neben den Bauordnungen auch die Zonenpläne von Schönenberg, Hütten und Wädenswil geprüft und ggf. angepasst. Nachfolgend werden die wichtigsten Anpassungen am Zonenplan erläutert.

Erläuterungen zu allen Anpassungen im Anhang

Alle Anpassungen am Zonenplan werden in den Dokumenten «Zonenpläne Wädenswil, Schönenberg / Wädenswilerberg und Hütten mit Änderungen» dargestellt und gemäss der Liste in Anhang A3 erläutert.

4.2.1 Aufzonungen

Kommunaler Richtplan als Grundlage für die Aufzonungen

Der kommunale Richtplan der Stadt Wädenswil zeigt auf, wo eine Verdichtung in Wädenswil angestrebt wird. Mit der Gesamtrevision der BZO werden die Aussagen des kommunalen Richtplans überprüft und, wo aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll, mittels Aufzonungen umgesetzt. Dabei wurden die Gebiete gemäss kommunalem Richtplan bezüglich Lage, Erschliessung, vorhandenen baulichen Reserven, Gebäudealter, ortsbauliche Qualität und Parzellenstruktur einzeln beurteilt. Aufzonungen, die den Quartiercharakter zu stark verändern und einen Verlust an besonderen Qualitäten auslösen, werden nicht vorgenommen. Mit den Aufzonungen wird jeweils ein zusätzliches Vollgeschoss und eine entsprechende Erhöhung der Ausnützungsziffer zugelassen (Aufzonung um eine Zonenstufe).

Aufzonungen in den Wohnzonen

Fünf Aufzonungsgebiete

In den Wohnzonen werden die folgenden Gebiete aufgezont. Dabei handelt es sich um Teilbereiche der im kommunalen Richtplan identifizierten Verdichtungs- oder Weiterentwicklungsgebiete. Die Ortsteile Schönenberg und Hütten erfahren in den Wohnzonen keine Aufzonungen.

— Au, Mittelort: Alte Steinacherstrasse und Johannes-Hirt-Strasse

— Wädenswil: Holzmoosrüti Pfannenstilstrasse und Holzmoosrütistrasse

— Wädenswil: Hangenmoos Zugerstrasse und Hangenmoosstrasse

— Wädenswil: Bürglimatte Bürglimatte

— Wädenswil: Fuhr oberhalb Auerenstrasse

Zusammenspiel Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses mit Aufzonungen

Wie im Kapitel 4.1.6 erläutert, wird mit der Gesamtrevision das bisher zulässige anrechenbare Untergeschoss in allen Wohnzonen aufgehoben. Damit in diesen Zonen gleich viel Wohnraum wie bisher erstellt werden kann, wird in diesen Zonen das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Damit ändert sich die Zonenbezeichnung. So heisst z. B. die W3 55% neu W4 70%. Dabei handelt es sich um eine Anpassung der Zonenvorschriften, die keine Erhöhung der baulichen Nutzung mit sich bringt und somit keine Aufzonung darstellt. In Gebieten, wo eine Aufzonung vorgenommen wird, wird neben dem Vollgeschoss, welches das anrechenbare Untergeschoss ersetzt, ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Infolgedessen wird z. B. ein Gebiet in der heutigen Zone W3 55%, das eine Aufzonung erfährt, zukünftig der Zone W5 85% zugewiesen. Obschon die Zonenbezeichnung von W3 auf W5 springt, bedeutet dies, dass gegenüber der heutigen Regelung nur ein zusätzliches Wohngeschoss erstellt werden

darf (das zweite Wohngeschoss kann heute bereits als anrechenbares UG realisiert werden).

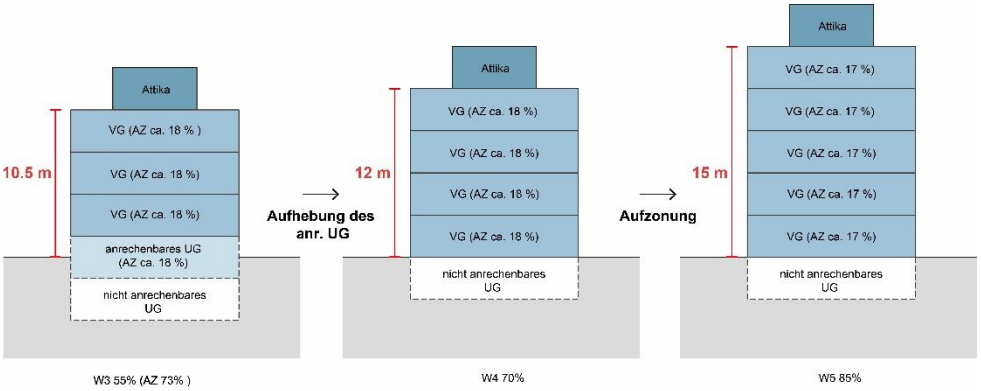


Abbildung 46 Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses und Aufzonung am Beispiel der W3 55%. Durch die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses wird die W3 55% neu zu einer W4 70%. Dies ist keine Aufzonung, da sich die Anzahl realisierbarer Wohngeschossen und die realisierbare Wohnfläche damit nicht verändern. Durch eine Aufzonung wird dann die W4 70% zu einer W5 85%, mit einem zusätzlichen Geschoss und ca. 17% mehr AZ. (Quelle: EBP)

Aufzonungen in den Kernzonen

Aufzonungen im Zentrum von Wädenswil

In den Kernzonen steht auf vielen Grundstücken der Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden sowie Grün- und Freiflächen im Vordergrund (vgl. Erläuterungen zum Profilerhalt in Kapitel 4.1.3 und 4.3.1). Auf den übrigen Grundstücken im Zentrum von Wädenswil soll dagegen die bauliche Entwicklung gefördert werden. So wird im Zentrum von Wädenswil die viergeschossige KA teilweise zur K5 aufgezont (mit Ausnahme des nördlichen Bereichs an der Oberdorfstrasse sowie Teilen entlang der Seestrasse), die dreigeschossige KB teilweise zur K4, die zweigeschossige KC zur K3. Der südliche Teil der Oberdorfstrasse wird ausserdem von der viergeschossigen KA bzw. der dreigeschossigen KB in eine fünfgeschossige Zentrumszone umgezont. In den Bereichen der KA sowie der KB, die innerhalb des Perimeters des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) westlich der Seestrasse werden keine Aufzonungen vorgenommen.

Stärkung des Zentrums und Anreiz zur Erneuerung

Die Aufzonungen schaffen einen Anreiz zur Erneuerung, Verdichtung und für ortsbauliche Verbesserungen. Damit wird das Zentrum als Wohn-, Arbeits- und Begegnungsort gestärkt. Zudem wird angestrebt, dass das Zentrum städtebaulich aufgewertet und so die historische Substanz qualitativ ergänzt wird. In Vergangenheit wurden im Zentrum von Wädenswil Gebäude erstellt, die wenig Rücksicht auf die ortsbaulichen Eigenheiten nehmen. Diese Gebäude erreichen oder überschreiten teilweise bereits heute die gemäss der BZO zulässigen Abmessungen (v.a. Geschossigkeit und Höhen) (vgl. Abbildung 48). Mit den Aufzonungen besteht für diese Gebäude ein Anreiz zur Erneuerung, der mit der heutigen BZO nicht existiert.



Abbildung 47 Der Gebäudekomplex an der Zugerstrasse 11 (sogenannter Usterbau) aus den 1970er Jahren nimmt keinen Bezug auf die historische Bebauung des Zentrums Wädenswil

Ziele Richtplan umsetzen

Die Aufzonungen tragen auch den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans Rechnung, wonach das Zentrum Wädenswil «gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen verdichtet werden» soll. Im regionalen Richtplan Zimmerberg wird das Zentrum als Gebiet hoher baulicher Dichte definiert.

Berücksichtigung vom KOBI und von Schutzobjekten

Ein Teil der Kernzonen im Zentrum von Wädenswil ist allerdings im KOBI als Ortsbild regionaler Bedeutung erfasst. Ebenfalls sind mehrere Gebäude im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten sowie im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Um den Charakter des Ortsbildes zu bewahren, wird innerhalb des Perimeters des KOBI westlich der Seestrasse die Geschossigkeit gegenüber heute nicht erhöht und auf eine Aufzonung verzichtet. Östlich der Seestrasse wird aufgrund des Charakters der bestehenden Bausubstanz eine Aufzonung als verträglich erachtet. Weiter sind die im KOBI erfassten Gebäude sowie Gebäude, welche einen bedeutenden Situationswert gemäss dem kommunalen Inventar aufweisen, im Kernzonenplan als «Gebäude mit Profilerhalt» bezeichnet. Diese sind von der Aufzonung nicht betroffen, da deren Umbau und Ersatz beschränkt wird (Art. 5 nBZO) (vgl. Kapitel 4.1.3 und 4.3.1). Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG und Art. 4 nBZO auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Demnach ist die Verträglichkeit von Bauvorhaben in der Nähe von Schutzobjekten und dessen tatsächlichen max. zulässigen Masse im Einzelfall zu prüfen.

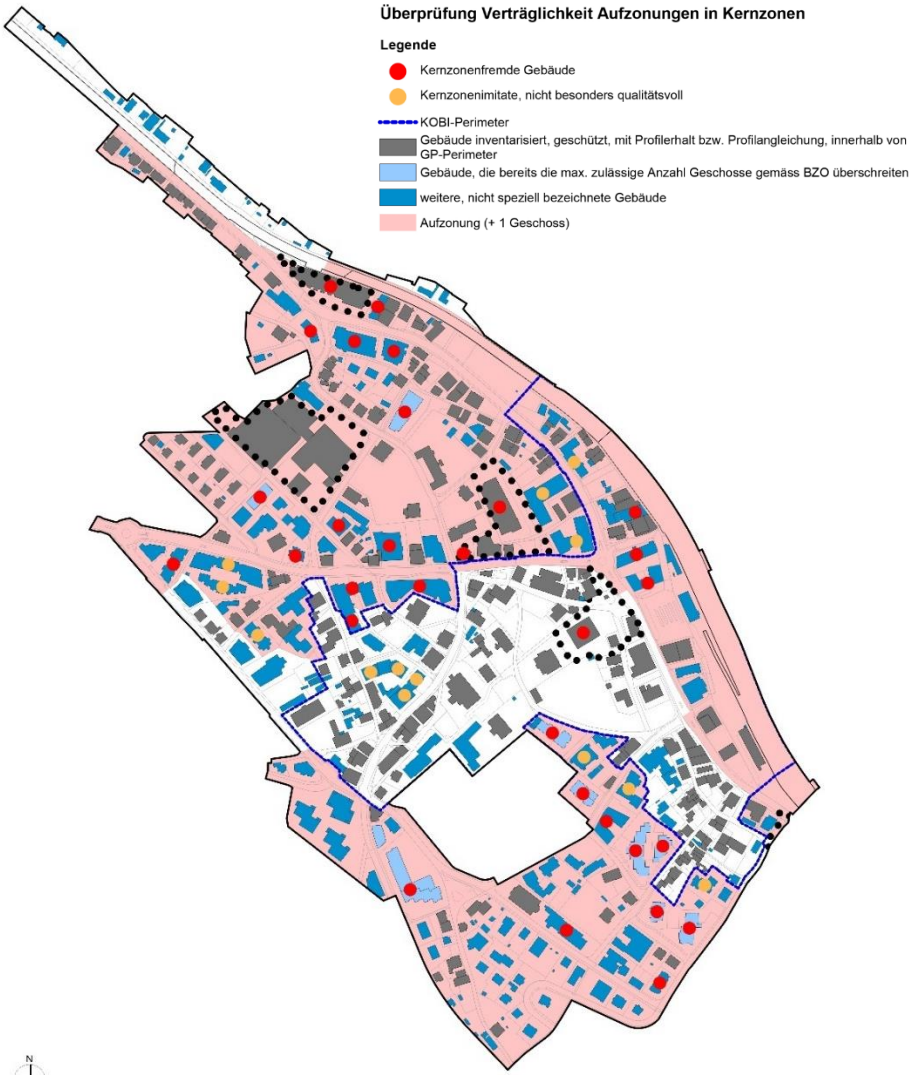


Abbildung 48 Überprüfung Verträglichkeit der Aufzonung in den Kernzonen im Zentrum von Wädenswil

Aufzonungen in den IG-Zonen

Aufzonungen aufgrund der kommunalen Richtplanung

Das Gewerbegebiet Moosacher wird der kommunalen Richtplanung entsprechend von der Gewerbezone GB mit einer Baumassenziffer von 2.5 m^3/m^2 zu einer IGB mit einer Baumassenziffer von 4.0 m^3/m^2 aufgezont.

Erhöhung BMZ in IA

Wie in Kapitel 4.1.8 erläutert, wird ausserdem die Baumassenziffer der IGA (ehem. IA) generell von 6.0 auf 8.0 m^3/m^2 erhöht. Die Gebiete, die sich in der IGA befinden, erfahren somit eine Aufzonung.

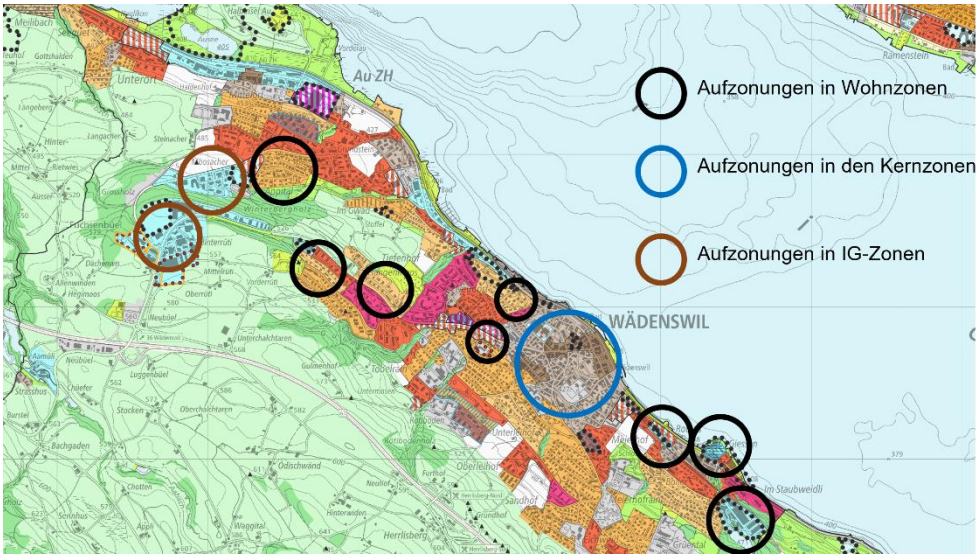


Abbildung 49 Übersicht der Gebiete der Gebiete, die eine Aufzonung erfahren (Quelle: EBP)

4.2.2 Anpassung der Kernzonengrenzen

Entlassung von Gebieten ohne historische Qualitäten

Verschiedene Bereiche der heutigen Kernzonen weisen keine historische Bebauung auf oder verfügen nicht über besondere ortsbauliche und historische Qualitäten. Die Abgrenzung der Kernzonen wird aus diesem Grund so angepasst, dass die Kernzone die Gebiete umfasst, die über historische Qualitäten verfügen. Gebiete, die keine historische Qualitäten aufweisen und nicht zum eigentlichen historischen Kern gehören, werden von den Kernzonen entlassen und in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezonen oder in die Zentrumszone umgezont. Dabei wird darauf geachtet, dass es zu keinen wesentlichen materiellen Veränderungen der baulichen Möglichkeiten kommt.

Vermeidung von Kleinstzonen

Die Kernzonen von Wädenswil präsentieren sich sehr heterogen. Es bestehen an verschiedenen Orten kernzonenfremde Bauten und Gebiete, die sich eingestreut in die historische Bebauung befinden. Diese Gebiete werden nicht aus der Kernzone entlassen, um zu vermeiden, dass isolierte Gebiete entstehen, die einer anderen Zone zugehören (z. B. Zentrums- oder Wohnzone). Auch wenn diese Gebiete kernzonenfremde Bauten beinhalten, wird es als Vorteil erachtet, diese in der Kernzone belassen, da in der Kernzone erhöhte gestalterische Anforderungen gelten.

Gebiet Grünaustrasse

Umzonung von KB zu WG4 85%

Entlang der Grünaustrasse wird ein Teil der Kernzone B in eine WG4 85% umgezont. Dieses Gebiet ist nicht Teil des eigentlichen historischen Kerns des Ortsteils Wädenswil. Die vorhandene Bebauung stammt vorwiegend aus den 1950-60er Jahren. Ältere Gebäude weisen keine besondere historische ortsbauliche Bedeutung auf, die mittels Kernzonen erhalten werden muss. Einige Gebäude wurden aus dem kommunalen Denkmalschutzinventar entlassen.

Charakter berücksichtigen

Mit einer Umzonung in eine WG4 85% wird dem eigentlichen Charakter des Gebiets, welches sich eher an der anderen Strassenseite der Grünaustrasse orientiert, besser entsprochen. Die Wahl einer Wohn- und Gewerbezonen

ergibt sich daraus, dass im Gebiet auch Gewerbe vorhanden ist und aufgrund von der Nähe zum regionalen Mischgebiets weiterhin möglich sein sollte.

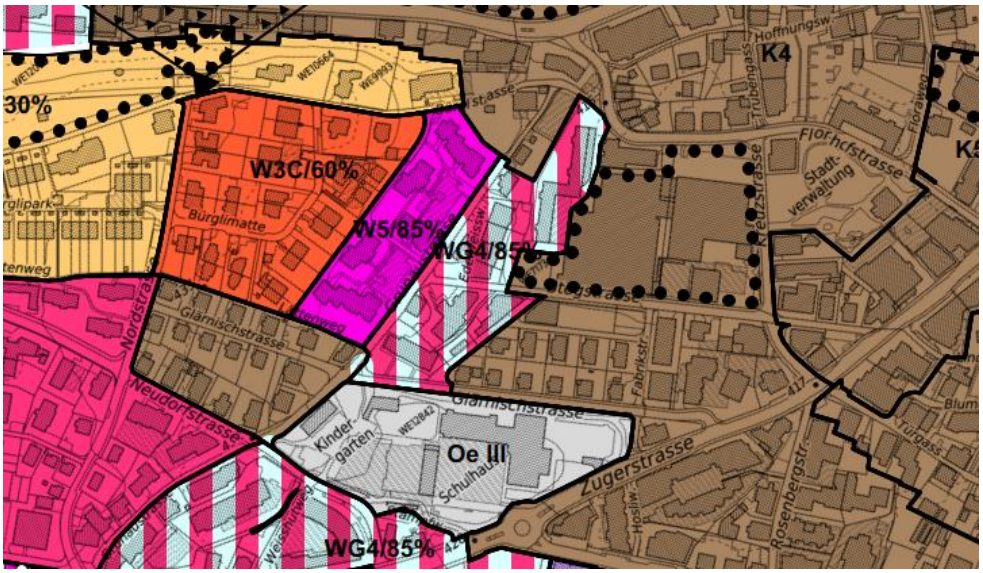


Abbildung 50 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Grünaustrasse

Gebiet Oberdorfstrasse

Umzonung von KA/KB zu Z

Die westliche Strassenseite der Oberdorfstrasse (KA bzw. KB) wird in eine Zentrumszone umgezont. Dieses Gebiet grenzt an den historischen Ortskern von Wädenswil an, ist jedoch nicht Teil davon und weist keine historische Substanz auf. Der Charakter der Strasse ist vorwiegend durch Gebäude geprägt, welche in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erbaut wurden. Die Zentrumszone ermöglicht in diesem Bereich eine dichte Bebauung mit gemischten Nutzungen, da es sich um eine Strasse mit wichtigen Zentrumsfunktionen handelt.

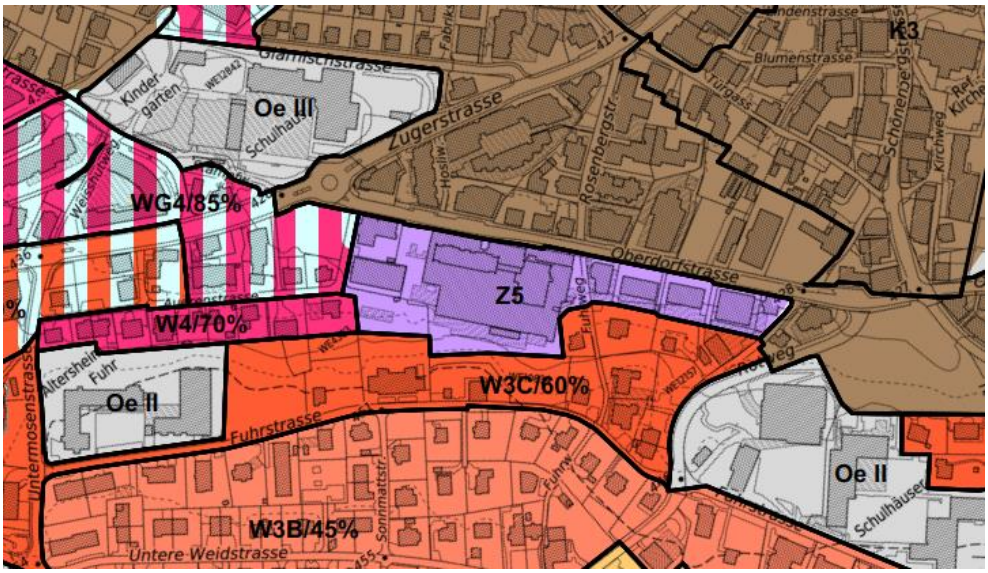


Abbildung 51 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Oberdorfstrasse

Kernzone Büelen

Umzonung von KC zu E

Die Grünfläche auf der Parzelle Kat. Nr. WE11476 ist bereits heute ein Spielplatz und eine Fläche für Familiengärten. Sie befindet sich in der Kernzonen B und ist gemäss rechtskräftigem Kernzonenplan ein speziell bezeichneter Aussenraum. Mit der Umzonung in die Erholungszone wird der bestehenden und weiterhin angestrebten Nutzung als Spielplatz und Familiengärten Rechnung getragen. Die Fläche wird mit der Bezeichnung als Erholungszone weiterhin als Grünraum gesichert.

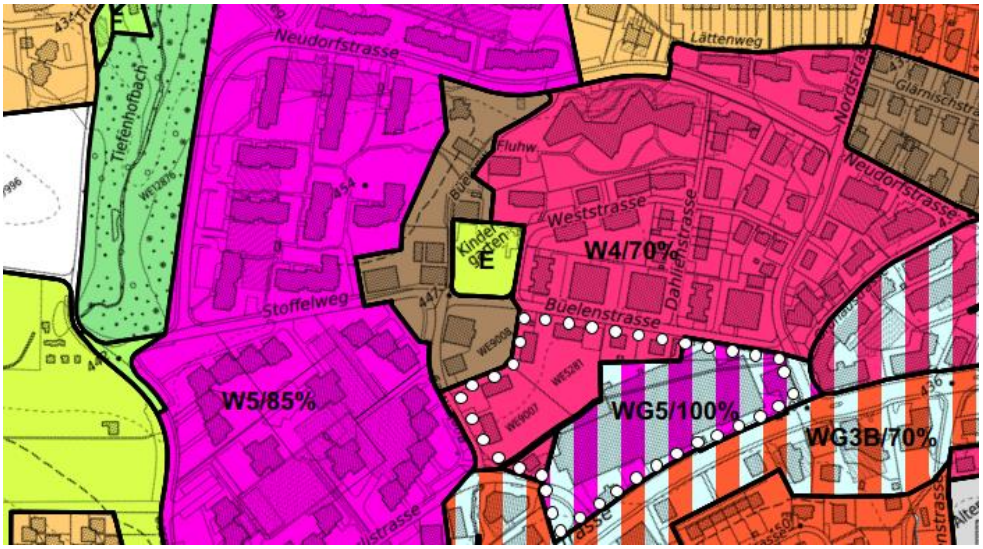


Abbildung 52 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Kernzone Büelen

Kernzone Oberort

Umzonung von KB/KC zu W4 70%

Der Grossteil der Kernzone B und C im Oberort weist keinen historischen Charakter auf. Abgesehen von einer Gruppe an historischen Gebäuden sind die bestehenden Wohnhäuser nach 1960, teilweise auch nach 2000 erbaut worden. Neu wird lediglich der vorhandene historische Kern, samt umgebenden Grünflächen der Kernzone zugewiesen. Dieser Teil wird entsprechend der heutigen Bebauung der Kernzone K2 zugewiesen. Der Rest der rechtskräftigen Kernzone B und C wird in eine W4 70% umgezont.



Abbildung 53 Ausschnitt des Zonenplans im Bereich der Kernzone Oberort

Kernzone Unterort

Umzonung von W2 30% zu K2

Der Teil der Parzelle Kat. Nr. WE12274, der sich heute in der W2 30% befindet, wird dem Rest der Parzelle entsprechend in die Kernzone umgezont. Dabei handelt es sich um einen ortsbildprägenden Freiraum, der als solches erhalten bleiben soll und mit dem Gebäude auf derselben Parzelle zusammenhängt.

Umzonung von W2 40% zu K2

Auch der Teil der Parzelle WE11169, der gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone (W2 40%) ist, wird in die Kernzone umgezont. Ein Teil davon wird im neuen Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet.

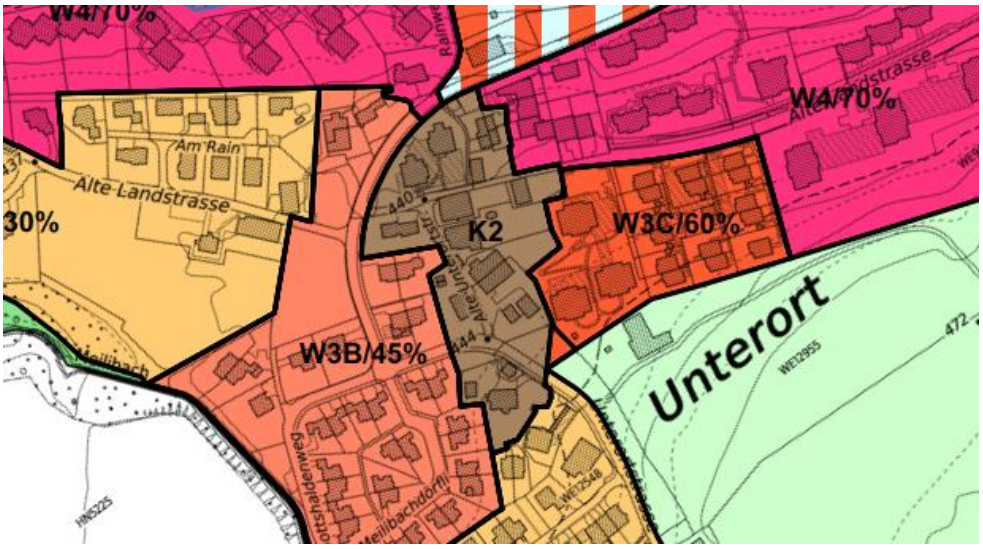


Abbildung 54 Ausschnitt Zonenplan im Bereich der Kernzone Unterort

Schönenberg

Umzonung von KII zu W3B

Die Bebauung in der KI und KII in Schönenberg westlich der Hüttnerstrasse und nördlich der Haslaubstrasse weist kaum noch historische Substanz auf. Die bestehenden Wohngebäude wurden vorwiegend nach dem Jahr 2000 erbaut. Das Gebiet wird entsprechend der heute zulässigen Baumöglichkeiten in die W3B umgezont.

Umzonung von Oe zu K3

Weiter wird in Schönenberg die Parzelle Kat. Nr. SO3381 von der Zone Oe in die Kernzone umgezont. Die Fläche kann damit als ausgeprägter Platz- und Strassenraum gesichert werden.

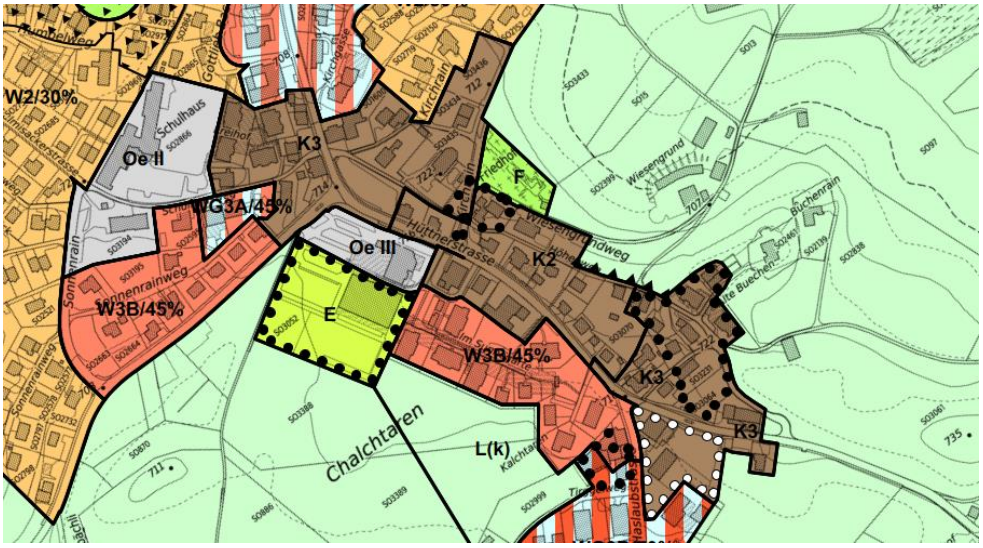


Abbildung 55 Ausschnitt Zonenplan im Bereich der Kernzone in Schönenberg

Hütten

Anpassung an Charakter

Der Charakter der Kernzone an der Haldenstrasse in Hütten entspricht eher der angrenzenden dreigeschossigen Wohnzone. Infolgedessen wird das Gebiet in eine W3C umgezont.

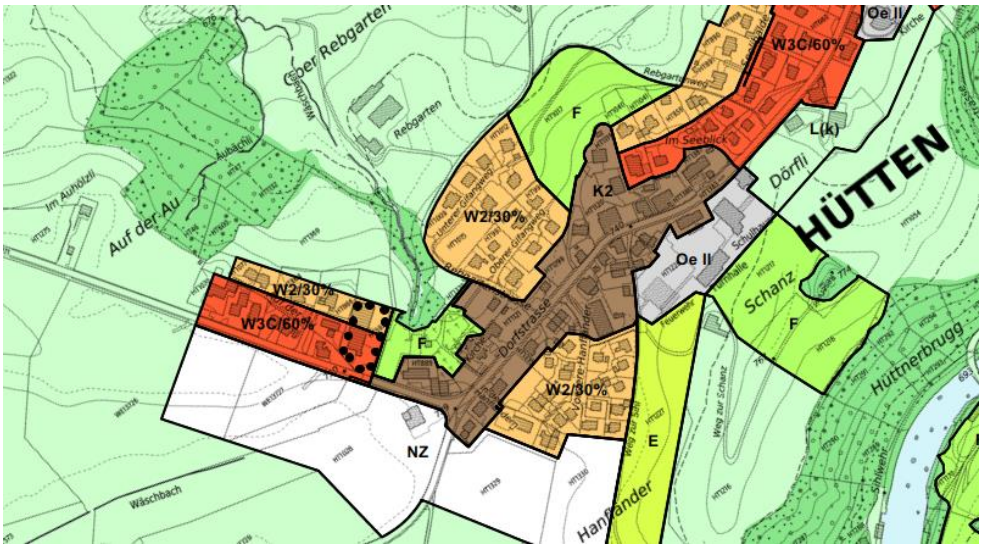


Abbildung 56 Ausschnitt Zonenplan im Bereich der Kernzone in Hütten

Ergänzung Kernzone Glärnisch-/ Neudorfstrasse

Ergänzung Kernzone

Darüber hinaus wird die ehemalige Arbeitersiedlung an der oberen Glärnischstrasse von der W3 55 % in eine dreigeschossige Kernzone umgezont. Sie weist gemäss Gebäudeinventar der Stadt Wädenswil einen erhaltenswerten Situationswert auf. Durch die Umzonung soll die Einheit und die Struktur dieser historischen Siedlung, analog zur anderen Siedlung an der Glärnisch-/Fabrikstrasse erhalten werden.

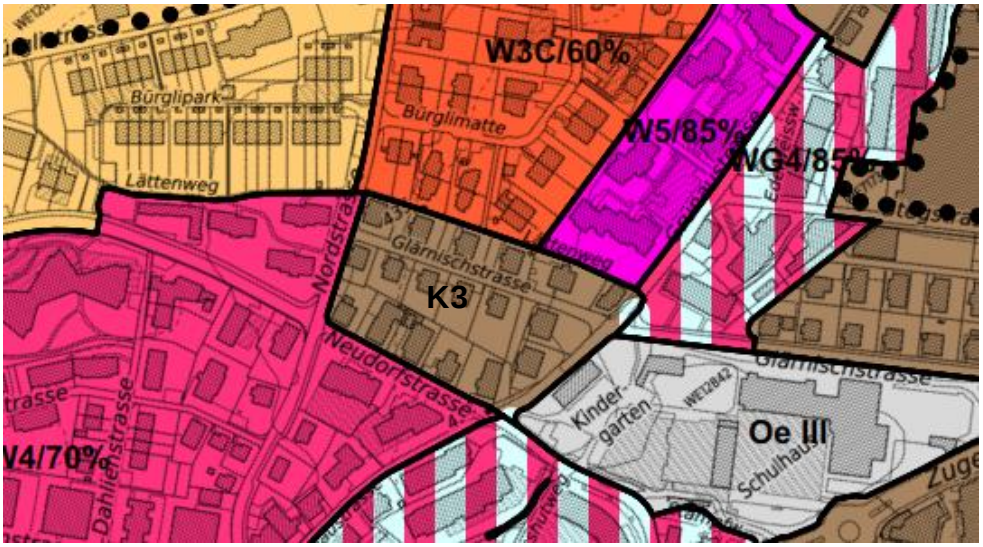


Abbildung 57 Ausschnitt Zonenplan im Bereich der Siedlung an der Glärnisch-/Neudorfstrasse

4.2.3 Umsetzung Misch- und Zentrumsgebiete und weitere Nutzungsvorgaben

Umsetzung Misch- und Zentrumsgebiete

Umzonung von der Industrie- oder Gewerbezone in eine Mischzone

Der regionale Richtplan und der kommunale Richtplan legen Misch- und Zentrumsgebiete fest (vgl. Kapitel 3.1.2). Die Misch- und Zentrumsgebiete gemäss Richtplanung sind Mischzonen zuzuteilen, d. h. Zonen, die sowohl Wohnen als auch mässig störendes Gewerbe erlauben (Zentrumszone, Kernzone, Wohn- und Gewerbezone). Bei den meisten Mischgebieten ist dies bereits heute der Fall. Es bestehen jedoch verschiedene Gebiete, die sich heute in der Industrie- oder Gewerbezone befinden. Diese Gebiete werden in eine Zentrumszone oder in eine Wohn- und Gewerbezone i.d.R. mit einem minimalen Nichtwohnanteil umgezont. Es handelt sich um die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Gebiete.

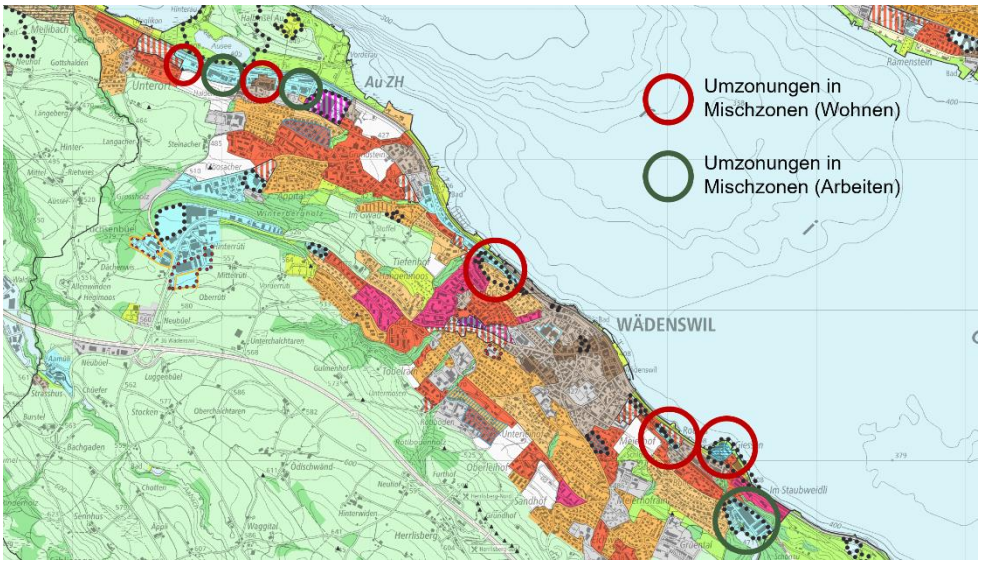


Abbildung 58 Übersicht der Gebiete in Industrie- und Gewerbezonen, die in eine Mischzone (entweder mit Fokus Wohnen (d.h. tiefer Nichtwohnanteil) oder Fokus Arbeiten (d.h. hoher Nichtwohnanteil)) oder in eine reine Wohnzone umgezont werden

Wohnnutzungen in verschiedenen Gebieten bereits heute zulässig

Mehrere dieser Gebiete befinden sich heute zwar in der Industrie- und Gewerbezone, werden aber von Gestaltungsplänen überlagert, die Wohnnutzungen zulassen. Damit verliert die Zuteilung der Gebiete zur Industrie- und Gewerbezone ihren Sinn, denn gemäss Planungs- und Baugesetz sind in Industrie- und Gewerbezonen Wohnnutzungen generell nicht zulässig. Mit der Zuweisung zu Wohn- und Gewerbezonen wird dieser Missstand behoben und Rechtssicherheit in diesen Gebieten geschaffen. Materiell ändert sich für diese Gebiete allerdings nichts. Massgeblich sind weiterhin die rechtskräftigen Gestaltungspläne.

Umsetzung Misch- und Zentrumsgebiete in der Au

Umsetzung der Testplanung Au

In der Au werden differenzierte Umzonungen vorgenommen. Grundlage dafür bilden die Erkenntnisse der Testplanung Au sowie die in diesem Zusammenhang getätigten vertieften Abklärungen.

Umsetzung weitere Nutzungsvorgaben

Öffnung für Wohnen

Das Gewerbegebiet ProCiné (Holzmoosrüti / Zugerstrasse) wird im kommunalen Richtplan von Wädenswil als neu zu orientierendes Entwicklungsgebiet definiert. Entsprechend den Vorgaben des kommunalen Richtplans wird es in eine reine Wohnzone umgezont.

4.2.4 Technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

Abgleich Bauzonen und Parzellengrenze

Die Bauzonengrenzen gemäss rechtskräftiger BZO verlaufen in vielen Bereichen nicht entlang der Parzellengrenzen. Dies kann zu Schwierigkeiten in der Baubewilligung führen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Bauzonengrenzen aus diesem Grund bereinigt, d. h. soweit möglich in Übereinstimmung mit den Parzellengrenzen gebracht. Dafür gelten folgende Prinzipien:

- Anpassungen werden nur vorgenommen, sofern sie geringfügig sind, d.h.:
  - Die Bereinigung führt nicht zu wesentlicher Veränderung (Reduktion oder deutliche Erhöhung) der Bebaubarkeit.
  - Die anzupassenden Flächen sind i.d.R. nicht grösser als 50 m^2 (dies wird jedoch im Einzelfall beurteilt: bei nicht bebaubaren Flächen sind auch Anpassungen von mehr als max. 50m^2 möglich).
- Es werden grundsätzlich keine Anpassungen bei Grenzen gegenüber Nichtbauzonen (Wald, Landwirtschaftszonen) vorgenommen. Bei Erholungs- und Freihaltezonen werden Anpassung fallweise vorgenommen.
- Es werden Keine Anpassungen vorgenommen, wo der Geländeverlauf, die Bebauungsstruktur oder die Strassen eine sinnvollere Zonengrenze bilden als die Parzelle.

Alle erfolgten Anpassungen sind in den Plänen «Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonengrenzen» im Anhang A6 dokumentiert.

Anpassungen an Zonenperimeter, die mehr al 50m^2 betreffen

Einige Anpassungen der Zonenperimeter überschreiten in ihrem Umfang die Flächenobergrenze von 50 m^2, die als Richtwert für die «technische Bereinigung», festgelegt wurden. Dies ist beispielsweise der Fall in der Kernzone

Unterort sowie Meierhof bei den Parzellen WE9542, WE13122, WE10695 (KC zu respektive W3A, W3B bzw. W4). Allerdings ergibt sich daraus keine deutliche Veränderung der Bebaubarkeit. Ausserdem handelt es sich um unüberbaute Flächen, die mit den vorhandenen, nicht ortsbildprägenden Überbauungen dieser Parzellen, zusammenhängen. Umgekehrt wird ein Teil der Parzelle WE11139 von der W3 in die K2 umgezont. Ebenfalls wird ein Teil der Strassenparzelle WE13451 von der IB zur IGB umgezont. Auch in diesen Fällen erfährt die Parzelle keine deutliche Veränderung der Bebaubarkeit.

4.2.5 Diverse weitere Anpassungen am Zonenplan

Umzonung von einigen Gebieten der W2 40 % in W3B statt W3C

Umzonung zu W3A statt W3B

Die W2 40 % wird gemäss der Harmonisierung der Zonensystematik grundsätzlich in eine W3C 60 %überführt. Damit geht eine leichte Erhöhung der Ausnützungsmöglichkeit einher (vgl. Anhang A1). Diese Erhöhung wird in den meisten Gebieten als ortsbaulich verträglich angesehen – zumal sie in den meisten Fällen nicht unmittelbar konsumiert werden dürfte. In einzelnen Gebieten wird eine Erhöhung der Ausnützung hingegen als nicht zweckmässig angesehen. Diese Gebiete werden statt in eine W3C 60 % in eine W3B 45 % umgezont. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Gebiete, die gemäss dem kommunalen Richtplan der Stadt Wädenswil mit einer niedrigen Dichte bezeichnet werden und gleichzeitig noch über bauliche Reserven verfügen.

Vertretbare Reduktion der Ausnützung

Zwar bedeutet die Umzonung in die W3B 45% eine geringfügige Reduktion der gemäss BZO möglichen Ausnützung. Da in den betroffenen Gebieten in der Regel aber noch bauliche Reserven bestehen, wird die geringfügige Reduktion der Ausnützungsziffer als vertretbar beurteilt.

Umzonung WG2 Mattenstrasse / Wädenswilerstrasse Schönenberg in W3A

Angleichung an Vorgaben regionaler Richtplan

Die WG2 an der Mattenstrasse / Wädenswilerstrasse in Schönenberg wird mit der neuen BZO in eine W3B umgezont. Damit wird sichergestellt, dass dieses Gebiet infolge der Harmonisierung der BZOs der drei Ortsteile keine Erhöhung der Ausnützungsmöglichkeiten erfährt. Das Gebiet befindet sich gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) ausserhalb der urbanen Wohnlandschaften. In diesen Gebieten werden keine Kapazitätserhöhungen angestrebt. Zudem wird es im Regionalen Richtplan als Gebiet niedriger baulicher Dichte und als Gebiet mit einer sehr geringen Nutzungsdichte ausgewiesen. Im Gebiet sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, weshalb eine Umzonung von einer Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone als zweckmässig erachtet wird.

Umzonung Quartiererhaltungszone Hütten zu Wohnzone

Quartiererhaltungszone Vordere Hanfländer

Das Gebiet «Vordere Hanfländer» in Hütten befindet sich gemäss rechtskräftiger BZO in der Quartiererhaltungszone. Gemäss § 50a PBG umfassen Quartiererhaltungszonen «in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen».

Charakter einer Wohnzone

Die Quartiererhaltungszone Vordere Hanfländer besteht aus kleineren, zweigeschossigen Wohnhäusern. Sie bildet kein in sich geschlossener Ortsteil.

Vielmehr ist sie eine Fortsetzung der Siedlung von Hütten. Die fast ausschliesslich zwischen 1999 und 2004 errichteten Gebäuden kennzeichnen sich zwar durch ähnliche Gebäudetypologien und ein ähnliches Erscheinungsbild aus (zweigeschossige Punktbauten mit Satteldach). Das Gebiet ist in seinem Charakter aber kaum von anderen zweigeschossigen Wohnzonen zu unterscheiden und weist keine besondere ortsbauliche oder architektonische Qualität auf. Infolgedessen erscheint auch die Vorschrift der rechtskräftigen BZO von Hütten, gemäss der sich bauliche Massnahmen in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen haben, nicht nachvollziehbar.



Abbildung 59: Verschiedene Gebäude in der Quartiererhaltungszone «Vordere Hanfländer». (Quelle: EBP, Ampio Partizipation GMBH)

Umzonung Q in W2

Mit der Gesamtrevision wird die Zone deshalb in eine W2 umgezont. Die W2 entspricht dem Charakter der bestehenden Bebauung. Die Umzonung in die W2 hat keine wesentliche Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten zur Folge. Die rechtskräftige BZO von Hütten schreibt vor, dass bei Ersatz- oder Neubauten in dieser Zone, eine Überbauungsziffer von 30 % gilt. Mit einer Grünflächenziffer von 60% und einer AZ von 30% wird diese Regelung annähernd übernommen. Obwohl gemäss der rechtskräftigen BZO für Neubau-

ten grössere Ausnützungsmöglichkeiten zulässig wären, können diese aufgrund der geltenden Gestaltungsvorschriften in der Quartiererhaltungszone kaum ausgeschöpft werden..

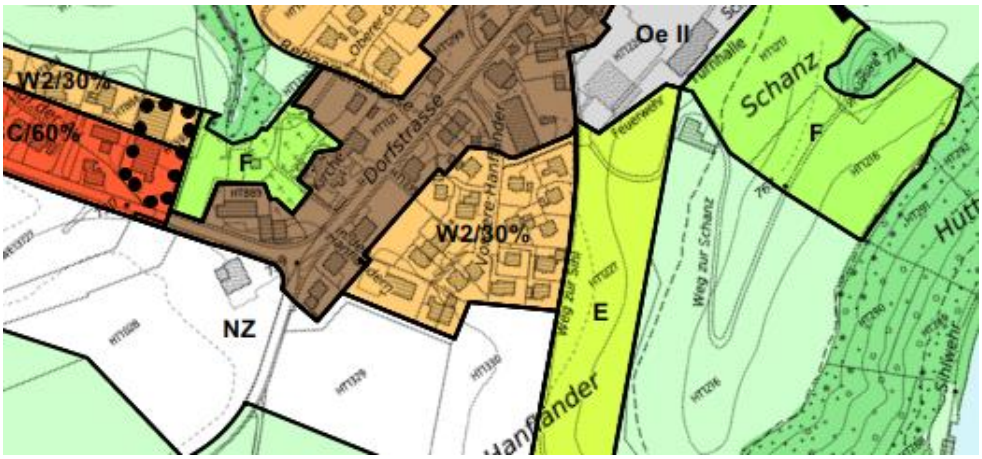


Abbildung 60: Ausschnitt Zonenplan im Bereich des Gebiets «Vordere Hanfländern» in Hütten.

Auszonung Gewerbezone Hütten

Schwierige städtebauliche Situation

Das Grundstück in der Gewerbezone in Hütten liegt am Dorfeingang von Schönenberg herkommend. Es befindet sich jedoch ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets. Die topografische Lage und die Situation am Dorfeingang werden als schwierig und sehr sensibel beurteilt.

Arrondierung nicht möglich

Im Rahmen der Erarbeitung der BZO-Revision wurde eine Arrondierung der Parzelle geprüft. Dabei sollte die Zone nicht mehr quer zur Schönenbergstrasse liegen, sondern längs der Strasse angeordnet werden, um so der topografischen Lage und örtlichen Situation besser gerecht zu werden. Das Amt für Raumentwicklung beurteilte eine Arrondierung im Rahmen der vertieften Abklärungen als nicht genehmigungsfähig, da sich die Zone ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befindet.

Auszonung mit Kompensation

Aufgrund der schwierigen Bebaubarkeit der Parzelle, der Lage ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets und der sensiblen Situation entschied sich der Stadtrat , eine Auszonung des Gebiets vorzunehmen. Da sich die Gewerbezone ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet, soll sie der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Dies erfolgt im Nachgang zur BZO-Revision, im Rahmen einer Revision des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen, weshalb das Gebiet vorerst keiner Nutzungszone zugeteilt wird («nicht zoniert» im Zonenplan). Die Auszonung ist entschädigungspflichtig, die entsprechende Finanzierung wird durch den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt.

Anpassungen an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Aufhebung SBV Alterszentrum Fuhr und Anpassung ÖBA

Das Alterszentrum Fuhr befindet sich heute teilweise in der Zone ÖBA, teilweise in der W2 40 %. Für das ganze Gebiet des Alterszentrums gelten seit 2001 Sonderbauvorschriften (SBV), welche die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Altersheims auf die W2 40 % schufen. Die Erweiterung ist erfolgt. Die SBV wurden in Anspruch genommen. Die SBV können entsprechend aufgehoben werden (siehe Kapitel 4.1.18). Die ÖBA

wird ausserdem auf den Perimeter des Alterszentrums bzw. auf den Perimeter der SBV in der Wohnzone W2 40 % ausgedehnt. Damit wird das Alterszentrum Fuhr integral der ÖBA zugewiesen.

Umzonung Oe zu K3

Wie bereits erwähnt (vgl. 4.2.2) wird in Schönenberg die Parzelle Kat. Nr. SO3381 von der Zone Oe in die Kernzone umgezont.

Umzonung Oe zu W2

Ebenfalls wird in Schönenberg ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. SO2819 von der Oe in die W2 umgezont. Diese Fläche dient nicht mehr dem öffentlichen Zweck der Katholischen Kirche. In dem sanierungsbedürftigen Gebäude sollen stattdessen Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Anpassungen an den Erholungszonen

Umzonungen in die Erholungszonen

Die in den rechtskräftigen BZOs definierten Erholungszonen wurden mit dem kommunalen und regionalen Richtplan abgeglichen. Die grössten Änderungen, die die Erholungszonen betreffen, sind die Umzonung des Gebiets Meilibach, der Grünfläche an der Büelenstrasse sowie des Walfischparks von Wohn- bzw. Kernzonen in die Erholungszone.

Gebiet Meilibach

Das Grundstück Meilibach am See soll weiterhin so genutzt werden wie heute (Gastronomiebetrieb und Badeanlage). Eine Wohnnutzung ist gemäss Richtplan dort nicht angestrebt.

Gebiet an der Büelenstrasse

Ein Teil der Parzelle Kat. Nr. WE11476 an der Büelenstrasse wird bereits heute als Spielplatz und für Familiengärten genutzt und soll weiterhin diese Funktion behalten. Darüber hinaus weist diese Fläche gemäss des Klimamodells des Kantons Zürich (Planhinweiskarte) eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Durch die Umzonung in einer Erholungszone wird sowohl der Grünraum als auch dessen Funktionen gesichert (vgl. Kapitel 4.2.2.).

Walfischpark

Die Parzelle Kat. Nr. WE110661 ist ebenfalls bereits heute als Freiraum («Walfischpark») genutzt. Die Fläche dient u.a. einem Kinderspielplatz. Mit der Umzonung von der WG 3 55% in die Erholungszone sollen diese Nutzungen langfristig gesichert werden . Der Walfischpark ist eine wichtige Grünfläche im Siedlungsgebiet, welche neben Erholungsfunktionen dank der bestehenden Vegetation auch eine hohe ökologische sowie bioklimatische Bedeutung hat (vgl. Planhinweiskarte des Klimamodells des Kantons Zürichs). Das öffentliche Interesse am Erhalt dieses Freiraums wird durch den Eintrag im kommunalen Richtplan als Spielplatz / Parkanlage ausgewiesen und wurde durch den Kanton mit der Genehmigung des Richtplans bestätigt.



Abbildung 61 Orthofoto des Walfischparks in Wädenswil (Quelle: GIS Kt. ZH)

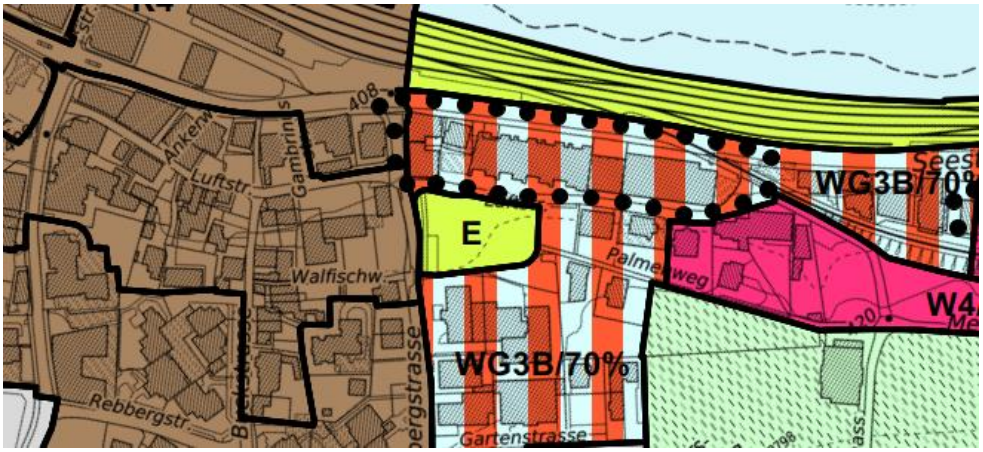


Abbildung 62 Umzonung Walfischpark

Perimeteranpassungen

Ebenfalls werden Anpassungen an den Perimetern von bestehenden Erholungszonen vorgenommen. So werden die Erholungszonen Schönegg sowie Zopf in zwei unterschiedlichen Erholungszonen mit unterschiedlichen Zweck- und Baubestimmungen aufgeteilt.

Die Erholungszone Grüntal wird in eine Freihaltezone umgezont (vgl. Kapitel «Anpassungen an den Freihaltezonen»)

Anpassungen an den Freihaltezonen

Umzonung Erholungszone Grüntal in Freihaltezone

Die Sicherung der regionalen und kantonalen Freihaltegebiete erfolgt bereits heute mittels Freihaltezonen sowie Erholungs- oder Landwirtschaftszonen. Auch die kantonalen, regionalen sowie kommunalen Naturschutzgebiete sind mit Freihaltezonen oder über spezifische Schutzbestimmungen gesichert. Somit besteht kein Anpassungsbedarf in der Nutzungsplanung. Einzig

die Erholungszone Grüental, welche aktuell der Nutzung Familiengärten zugeordnet ist, aber nicht als solche benutzt wird, wird in eine Freihaltezone umgezont. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet langfristig nicht überbaut wird.

Reservezonen

Umzonung von Landwirtschaftszone in Reservezone

Die folgenden zwei Gebiete werden von der Landwirtschaftszone in eine Reservezone umgezont. Es handelt sich dabei nicht um eine Einzonung. Beide Gebiete befinden sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan:

— Gebiet Hintere Rüti: Das Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone und soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als neues Arbeitsplatzgebiet entwickelt werden. Es handelt sich darüber hinaus um ein regionales Arbeitsplatzgebiet. Für das Gebiet wurde eine Verkehrsstudie erarbeitet, die die Erschliessungsmöglichkeiten aufzeigt. Gestützt darauf soll eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden (u.a. im Zusammenhang mit den Einfahrten und der Lichtsignalanlage). Die weitere Entwicklung des Gebiets wird im Rahmen der BZO aber nicht vorangetrieben, da in erster Linie die Flächen im Gebiet Werkstatt Zürichsee entwickelt werden sollen. Die weiteren Schritte werden im Nachgang zur BZO-Revision geprüft.

— Gebiet Grüental: Diese Fläche war bisher in der Landwirtschaftszone und soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als langfristige Reserve für die Hochschule ZHAW dienen.

Weitere Flächen schon als R ausgeschieden

Die weiteren Flächen, für die gemäss den kommunalen Richtplänen Entwicklungsoptionen vorgesehen sind, sind heute schon im Zonenplan als Reservezone definiert.

Gebiet Chalchtaren in Schönenberg

Das Gebiet Chalchtaren in Schönenberg wird im kommunalen Richtplan von Schönenberg als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet. Ein Teil davon befindet sich in der Landwirtschaftszone, ein Teil in der Reservezone. Im Rahmen der BZO-Revision kommt die Gemeinde zum Schluss, dass das Gebiet nicht mehr als langfristige Entwicklungsoption zu betrachten ist. Einerseits befindet sich der Ortsteil Schönenberg gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept ausserhalb der «urbanen Wohnlandschaften», weshalb keine Erhöhung der baulichen Möglichkeiten angestrebt werden sollten. Andererseits regte sich gegen die im Entwurf der BZO-Revision vorgesehene Bezeichnung als Reservegebiet Widerstand im Rahmen der öffentlichen Auflage. Infolgedessen wird der südliche Teil der Fläche von der Reservezone in die kommunale Landwirtschaftszone umgezont. Der nördliche Teil verbleibt in der kommunalen Landwirtschaftszone.

Umzonung von Reservezonen in Landwirtschaftszonen

Daneben werden mit der BZO-Revision bestehende Reservezonen in Landwirtschaftszonen umgezont, sofern der kommunale Richtplan es vorsieht (z. B. Gebiete Oberort sowie Meierhof in Wädenswil). Im Ortsteil Hütten, für den kein kommunaler Richtplan besteht, werden fast alle bestehenden Reservezonen in Landwirtschaftszonen umgezont, da sie sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden. Gebiete, die sich innerhalb des Siedlungsgebiets befinden, werden in die kommunale Landwirtschaftszone L(k) umgezont. Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets

sollen in einem zur BZO nachgelagerten Verfahren der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weshalb sie vorerst keiner Nutzungszone zugeteilt werden («nicht zoniert» im Zonenplan) (z. B. Gebiete Haldenhof und Steinacher).

4.3 Anpassungen an den Ergänzungsplänen

4.3.1 Ergänzungsplan Kernzonen

Überarbeitung Kernzonenpläne

Mit der Harmonisierung der drei BZOs und der Einführung der neuen Bestimmungen zu den Kernzonen werden die Kernzonenpläne (neu: Ergänzungsplan Kernzonen) überarbeitet und zusammengeführt.

Erhalt von wertvollen bestehenden Gebäuden (Profilerhalt)

Überprüfung der in den Kernzonen speziell bezeichneten Gebäuden

Die rechtskräftigen Zonenpläne von Wädenswil, Schönenberg und Hütten bezeichnen bereits Gebäude, für dessen Umbau und Ersatz besondere Vorschriften gelten. Die neue BZO bezeichnet diese Gebäude als Gebäude mit «Profilerhalt» bzw. mit «Profilangleichung» (vgl. Kapitel 4.1.3). Die Zuteilung der Gebäude wurde gesamthaft in allen Kernzonen überprüft. Als Gebäude «mit Profilerhalt / mit Profilangleichung» werden historische, ortsbildprägende Einzelbauten oder Ensembles bezeichnet. Dabei wurden sämtliche, im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) erfassten Gebäude, übernommen. Ebenfalls wurden Gebäude mit «Profilerhalt / Profilangleichung» bezeichnet, die gemäss kommunalem Gebäudeinventar einen bedeutenden Situationswert aufweisen. Einzelne Gebäude, die als nicht ortsbildprägend beurteilt werden, werden nicht mehr bezeichnet.

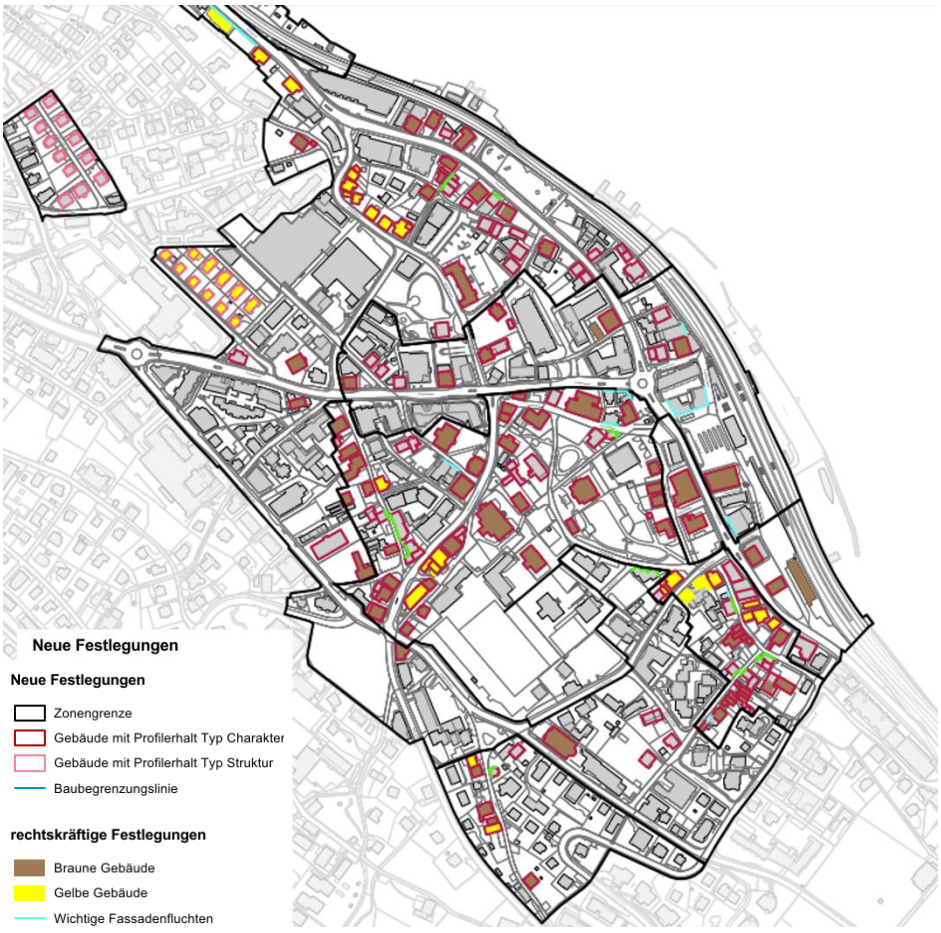


Abbildung 63 Ausschnitt Differenzplan Gebäude im Bereich des Zentrums vom Wädenswil (die weiteren Differenzpläne sind im Anhang A5 ersichtlich)

Ergänzungen und Entlassungen von Gebäude mit Profilerhalt

Gemäss dem Differenzplan in Anhang A5 ist ersichtlich, dass Im Zentrum von Wädenswil verschiedenen neue Gebäude mit Profilerhalt bezeichnet werden. Entlassungen betreffen hingegen insbesondere die Kernzonen von Schönenberg und Hütten.

Baubegrenzungslinien

Ebenfalls sind in den Kernzonenplänen die Pflichtbaulinien dargestellt. Dabei handelt es sich um wichtige Fassadenfluchten, die bei Ersatz oder Neubau von Hauptgebäuden eingehalten werden müssen. Die in den rechtskräftigen Kernzonenplänen bezeichneten wichtigen Fassadenfluchten bzw. Baubegrenzungslinien wurden überprüft und teilweise übernommen oder ergänzt. «Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen» gemäss KOBI wurden ebenfalls übernommen. Fassadenfluchten bzw. Baubegrenzungslinien, welche Gebäude mit Profilerhalt betreffen, wurden nicht übernommen, da bei Um- oder Ersatzbau die Stellung des bestehenden Gebäudes übernommen werden muss.

Erhalt von wertvollen Freiräumen

Wichtige Freiräume, ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Neben bestehenden Gebäuden werden im Kernzonenplan auch bestehende Frei- und Grünräume bezeichnet, die für das Ortsbild bzw. Teile des Ortsbilds wichtig sind. Sie werden unterteilt in «wichtige Freiräume» und «ausgeprägte Platz- und Strassenräume». Die Unterscheidung orientiert sich am KOBI.

Ortsbauliche Analyse

Die Aufnahme dieser Elemente im Kernzonenplan beruht wie im Fall der Gebäude mit Profilerhalt auf einer ortsbaulichen Analyse der Kernzonen. Wichtige Grundlagen dieser Analyse bildet das KOBI, sowie Aussagen aus dem kommunalen Gebäudeinventar zu den Gärten. Die im KOBI oder im Gebäudeinventar bezeichneten Elemente wurden in der Regel übernommen. In den Differenzplänen im Anhang A5 sind die Differenzen zwischen den in den rechtskräftigen und den neuen Kernzonenplänen ersichtlich.

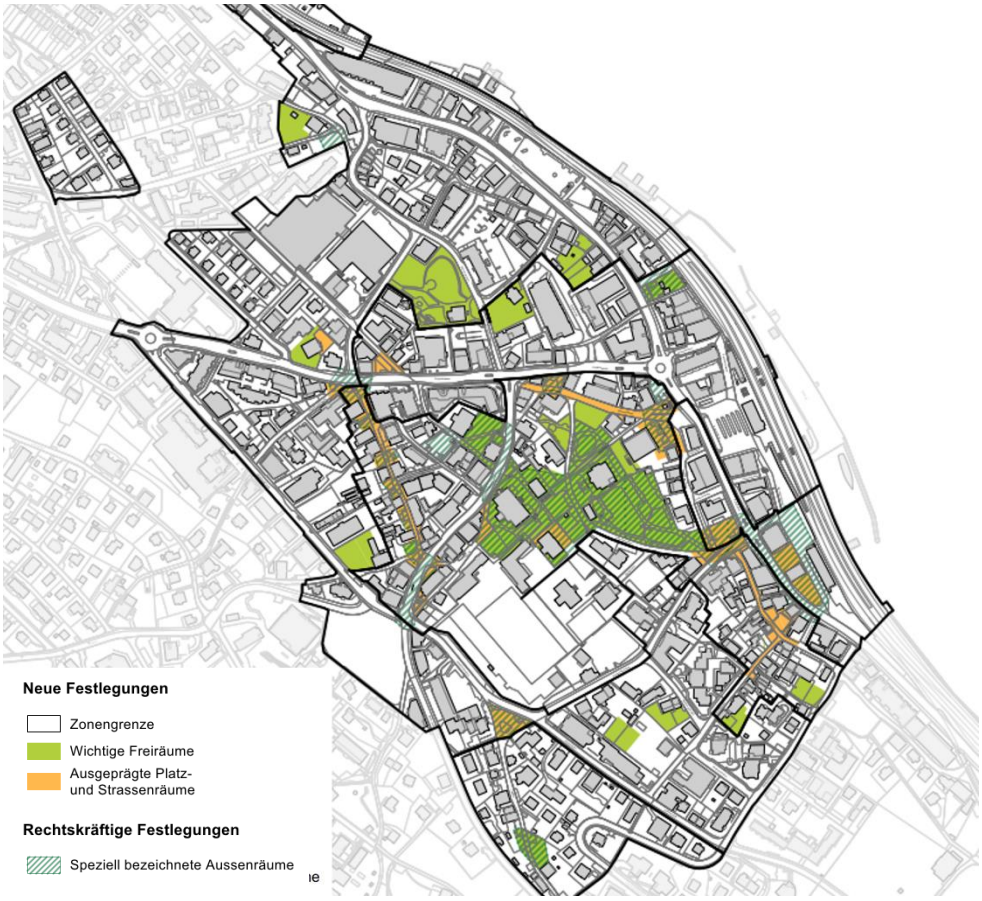


Abbildung 64 Ausschnitt Differenzplan Aussenräume im Bereich des Zentrums vom Wädenswil

Umsetzung KOBI

Elemente des KOBI im Kernzonenplan gesichert

Mit dem Kernzonenplan werden die Inhalte des KOBI grundeigentümerverbindlich gesichert. Aus diesem Grund werden, wie bereits erwähnt, alle Gebäude, die im KOBI als «prägend oder strukturbildend» bezeichnet sind, als Gebäude mit Profilerhalt festgelegt. Ebenfalls wurden «Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen» als Pflichtbaulinien (sofern sie nicht Gebäude mit Profilerhalt betreffen) im Kernzonenplan eingetragen. Die im KOBI definierten «prägenden Firstrichtungen» sind mit den Vorschriften zum Profilerhalt gesichert. Bei einzelnen Gebäude, für die das KOBI «prägende Firstrichtungen» bezeichnet, die aber nicht als «prägend oder strukturbildend» erfasst sind, wurde die ortsbauliche Qualität allerdings als nicht ausreichend beurteilt, weshalb sie nicht als Gebäude mit Profilerhalt festgelegt wurden. Bei deren Ersatz oder Umbau muss jedoch trotzdem gemäss Art. 4 nBZO eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden. «Wichtige Freiräume» sowie «Ausgeprägte Platz- und Strassenräume» sind ebenfalls mittels entsprechender Einträge im Kernzonenplan gesichert. Markante Bäume und Baumgruppen sind im Kernzonenplan als Informationsinhalt ersichtlich. Darüber hinaus wird mit Art. 15 vorgeschrieben, dass historische Eigenarten der Umgebungsgestaltung (Einzelbäume, Mauern, Einfriedungen Brunnen) zu erhalten sind.

4.3.2 Neue Ergänzungspläne

Vier neue Ergänzungspläne

Im Rahmen der BZO-Revision werden verschiedene neue Ergänzungspläne eingeführt. Es handelt sich um die folgenden Pläne. Die Erläuterungen dazu befinden sich in den entsprechenden Kapiteln zum Reglement bzw. in den nachfolgend angegebenen Kapiteln:

Ergänzungspläne mit Festlegungsinhalten der kommunalen BZO:

— Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung (vgl. Kapitel 4.1.16)

— Ergänzungsplan preisgünstiger Wohnraum (vgl. Kapitel 4.1.16)

— Ergänzungsplan Aussichtsschutz (vgl. Kapitel 4.1.16)

Ergänzungsplan mit Festlegungsinhalten kommunale BZO und öffentlicher Gestaltungsplan:

— Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof (vgl. Kapitel 6)

5. Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG

5.1 Ausgangslage

Wesentlichen Regulierungen für die Umsetzung

Die «Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG)» (kurz «Umsetzungsverordnung») soll alle wesentlichen Regulierungen für die Umsetzung dieses Planungsinstruments in der Stadt Wädenswil enthalten, die nicht Bestandteil der Vorschrift in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind. Weniger wichtige Regulierungen und Organisationsbestimmungen zu den Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung werden auf Stufe Stadtrat erlassen. Sie sind nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage und des vorliegenden Berichts und werden erst erlassen, wenn die Vorlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung und zum Erlass der Umsetzungsverordnung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

5.2 Übersicht der Regelungsbereiche

Fünf Regelungsbereiche

In der Umsetzungsverordnung werden folgende Regelungsbereiche geregelt, die nachstehend kurz erörtert werden:

- Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner, nämlich:
  - Wohnsitzverpflichtung (keine Ferien- oder Zweitwohnung)
  - Mindestbelegung (Personenzahl = mindestens Zimmerzahl minus 1)
  - Einkommenslimiten (steuerbare Einkommen zur Bruttomiete)
- Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft; Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle
- Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben
- Investitionskosten- und Mietzinskontrolle
- Anmerkungen im Grundbuch

5.3 Erläuterungen zum Inhalt der Umsetzungsverordnung

5.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweckartikel

Der Zweck der Verordnung ist die Regelung der Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG. Einzelheiten und Ausnahmen sowie die Zuständigkeiten regelt der Stadtrat.

5.3.2 Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

Bestimmungen zur angemessenen Belegung

Gemäss § 49b Abs. 3 PBG erlassen die Gemeinden «Bestimmungen zur angemessenen Belegung» der preisgünstigen Wohnungen.

In § 2 Abs. 2 der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) steht dazu:

«Sie (gemeint die Gemeinden) erlassen mit der Festlegung (gemeint von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum) Vorschriften zur Sicherstellung einer angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnungen».

Sinn von Belegungsvorschriften

Weder im Gesetz (PBG), noch in der Ausführungsverordnung des Regierungsrats (PWV) findet sich eine Umschreibung dessen, was unter einer «angemessenen Belegung» zu verstehen ist. Aus den Materialien, v.a. aus der Abstimmungszeitung der kantonalen Volksabstimmung 28.September 2014 ergibt sich jedoch, dass mit den Belegungsvorschriften sichergestellt werden soll, dass die preisgünstigen Wohnungen ausschliesslich Personen zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind.

Abstimmungszeitung der kantonalen Volksabstimmung vom 28.September 2014

Aus der Abstimmungszeitung:

«Legt eine Gemeinde Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum fest, muss sie auch Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume erlassen (Absatz 3). Sogenannte Belegungsvorschriften sollen sicherstellen, dass der preisgünstige Wohnraum auch der vorgesehenen Zielgruppe zur Verfügung steht».

«Die Pflicht, Belegungsvorschriften zu erlassen, schliesst eine Lücke in der Volksinitiative. Sie stellt sicher, dass nicht Personen mit hohem Einkommen in den Genuss von preisgünstigem Wohnraum kommen».

Es folgt daraus, dass die kommunalen Belegungsvorschriften eine Regelung hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner (Einkommens- und Vermögenslimiten), der Anzahl Personen, die in einer Wohnung aufgrund deren Grösse mindestens wohnen müssen sowie, dass die Wohnungen nicht als Ferien- oder Zweitwohnungen genutzt werden (sog. Wohnsitzverpflichtung), vorsehen müssen. Die zwei zuletzt genannten Vorgaben ergeben sich aus der Überlegung, dass es nicht zielgruppenkonform ist, wenn Personen eine preisgünstige Wohnung lediglich als Zweit- oder Ferienwohnung nutzen oder Wohnungen offensichtlich «unterbelegt» sind. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung im Verhältnis zur Zimmerzahl zu klein erscheint.

Rechtsetzungsautonomie der Gemeinden

Da das kantonale Recht keine konkretisierenden Vorschriften zu den kommunalen Belegungsvorschriften im weiteren Sinne (einschliesslich der Wohnsitzverpflichtung und Einkommensvorgaben) enthält, besteht für die Gemeinden dazu eine weitgehende Rechtsetzungsautonomie, die sie nach pflichtgemässem Ermessen und unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen umzusetzen haben. Nachstehend werden die für die Umsetzungsverordnung vorgesehenen Regelungen kurz erläutert.

Wohnsitzverpflichtung

Keine Zweit- oder Ferienwohnungen

Die Regelung soll verhindern, dass die Wohnungen als Zweit- oder Ferienwohnungen benutzt werden, was Sinn und Zweck von § 49b PBG zuwiderlaufen würde.

Mindestbelegung

Mindestbelegung: Zimmerzahl minus eins

Die Formel «Zimmerzahl minus eins» stützt sich auf die Regelung gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) und derjenigen zahlreicher Wohnbaugenossenschaften.

Einkommenslimiten

Vorgaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wie bereits ausgeführt, ergibt sich aus den Materialien zu § 49b Abs. 3 PBG, dass unter den von den Gemeinden zu erlassenden Belegungsvorschriften auch Vorgaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieterinnen und Mieter bzw. Bewohnerinnen und Bewohner preisgünstiger Wohnungen zu verstehen sind. Mit den obigen Bestimmungen ist anvisiert, dass die preisgünstigen Wohnungen nicht von Bewohnerinnen und Bewohnern belegt werden, die aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse nicht auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Die gewählte Einkommenslimitenregelung lehnt sich an die Umsetzungsverordnung bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG der Stadt Zürich und der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung an.

Differenzierung während des Mietverhältnisses als beim Bezug

Die Differenzierung, dass höhere Limiten während des Mietverhältnisses als beim Bezug (steuerbare Einkommen maximal 6-fache Bruttomiete statt 4-fache bei Mietantritt) gelten, hat neben einer verbesserten Rechtssicherheit für die Mieterschaft, auch den Vorteil der einfacheren Bewirtschaftung der Wohnungen, indem damit Kündigungen aus Gründen der finanziellen Verhältnisse, deren Beurteilung oftmals nicht einfach ist, nicht oft vorkommen dürften.

5.3.3 Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft; Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle

Obliegenheiten der Vermieterschaft

Zur Einhaltung der Vorgabe, dass die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft durch Bewohnerinnen und Bewohner belegt werden, die den in der Verordnung definierten Anforderungen entsprechen, bestehen folgende Obliegenheiten der Vermieterschaft:

— Auswahl von Mieterinnen und Mietern, die den Anforderungen gemäss der vorliegenden Verordnung entsprechen.

— Erwähnung der Anforderungen als Mietbedingungen im Mietvertrag sowie Reaktion im Rahmen des Mietrechts, falls die Anforderungen nach Feststellungen der Kontrollbehörde der Stadt nach Ablauf der Fristen gemäss Art. 6 nicht mehr eingehalten sind (Auflösung des Mietverhältnisses).

Periodische behördliche Kontrolle

Die Stadt richtet eine behördliche Kontrolle ein, womit die Einhaltung der Belegungsvorschriften periodisch überprüft werden (mindestens alle zwei Jahre). Die Verordnung regelt nur die wichtigsten Punkte, worunter die Möglichkeit der behördlichen Kontrolle im Abrufverfahren fällt. Einzelheiten werden, soweit erforderlich auf Stufe Stadtrat geregelt.

5.3.4 Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben

Investitionskosten und Mietzinse werden kantonal geregelt

Hinsichtlich der Investitionskosten und Mietzinse bei den preisgünstigen Wohnungen hat der Regierungsrat gestützt auf § 49b Abs. 2 und § 359 lit. o PBG detaillierte Ausführungsbestimmungen in der PWV erlassen, die nur wenig Raum lassen für kommunale Vorschriften. In der vorliegenden Verordnung ist nur geregelt, dass die Erhöhung der zulässigen Investitionskosten gemäss § 4 Abs. 4 PWV (bis maximal 20%) nur berücksichtigt wird, wenn

die Bauherrschaft ein betreffendes Gesuch schon im Rahmen der Baueingabe stellt. Damit soll vermieden werden, dass nach Bauabschluss Diskussionen entstehen über die Investitionskosten, die tatsächlich entstanden sind. Die Regelung dient nicht zuletzt der Planungssicherheit der Bauherrschaft. Diese soll zudem die Möglichkeit erhalten, ihr Bauvorhaben hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zu den Investitionskosten und Mietzinsen der preisgünstigen Wohnungen im Rahmen einer informellen Vorprüfung von der zuständigen Fachbehörde vorgängig zum Baugesuch prüfen zu lassen. Zur Einhaltung der Investitionskosten bei den preisgünstigen Wohnungen ist trotz detaillierter Regelung in der PWV die Umsetzung noch nicht restlos geklärt. D.h. es wird sich dazu eine Praxis entwickeln müssen, die auch Praktikabilitätsaspekten Rechnung trägt.

5.3.5 Investitionskosten- und Mietzinskontrolle

Regelungen zur Einreichung wichtiger Dokumente der Bauherrschaft

Wie bereits erwähnt, sind die Themen Investitionskosten und Mietzinse (Kostenmiete) bei den preisgünstigen Wohnungen in der PWV weitgehend abschliessend geregelt. Die vorliegende Verordnung enthält ergänzend dazu Regelungen zur Einreichung wichtiger Dokumente der Bauherrschaft an die zuständigen städtischen Behörden sowie die Möglichkeit, vor Einreichung eines Baugesuchs eine informelle Vorprüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zu den Investitionskosten und Mietzinsen bei einem geplanten Bauprojekt durch die dafür zuständige Fachbehörde prüfen zu lassen. Die Vorprüfung ist informell, weil kein eigenständiges Rechtsschutzverfahren geschaffen werden kann, für den Fall, dass eine Bauherrschaft mit der (negativen) Einschätzung der Behörde nicht einverstanden ist. Die Bauherrschaft kann gegebenenfalls das Baugesuch trotzdem einreichen und erhält damit die Rechtsschutzmöglichkeiten gemäss Baubewilligungsverfahren. Zudem ist die Baubehörde an die Einschätzung der Fachbehörde im Rahmen der Vorprüfung nicht gebunden.

5.3.6 Anmerkungen im Grundbuch

Dauerhafte Sicherstellung im Grundbuch

§ 13 PWV sieht vor, dass die Baubehörde die wichtigsten Vorgaben dieser Verordnung (Anteil preisgünstiger Wohnungen und andere Verpflichtungen) als Nebenbestimmungen zu erlassen hat und diese zur dauerhaften Sicherstellung im Grundbuch anzumerken sind. Dasselbe muss auch für die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gelten, wozu die PWV aber keine Regelungen enthält. Daher ist dazu eine entsprechende Regelung in der Umsetzungsverordnung vorgesehen. Die Regelung stimmt mit § 321 Abs. 2 PBG überein (Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen).

6. Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof

6.1 Ausgangslage

Vertiefung der Testplanung Au mit Blick auf BZO-Revision

Im Bereich Mittelort wurden die Erkenntnisse aus der Testplanung Au im Anschluss an das Verfahren vertieft. Basierend auf dem Beitrag von pool Architekten galt es neben der inhaltlichen Vertiefung (Mögliche Kombinationen von Wohnen und Gewerbe) insbesondere zu klären, welche Elemente des städtebaulichen Konzepts in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gesichert werden sollen und welche planerischen Instrumente sich für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung eignen.



Abbildung 65 Konzept des Testplanungsteams pool / Schifferli / B+H

6.2 Konzept Umsetzung

Umzonung von Industriezone in Wohn- und Gewerbezone

Für den Bereich Mittelort zeigte sich, dass im Rahmen der Nutzungsplanung eine Umzonung von der Industriezone IC in eine Mischzone (Wohn- und Gewerbezone WG5) notwendig ist, um die beabsichtigte Gebietsentwicklung zu erreichen. Die in der WG5 definierte Ausnützungsziffer von 100 % entspricht der Dichte, welche sich im Rahmen der Vertiefung für dieses Gebiet als verträglich gezeigt hat (ca. Baumasse von 6 m^3/m^2). Entsprechend der heute vorherrschenden gewerblichen Nutzung gilt ein minimaler Nichtwohnanteil von 80 %. Mit den Sonderbauvorschriften kann dieser reduziert werden, wenn im Gegenzug erhöhte Anforderungen eingehalten werden (vgl. Kapitel 4.1.18).

Sicherung städtebauliche Aspekte in Ergänzungsplan

Die zu sichernden städtebaulichen Aspekte gemäss der Testplanung Au werden im sogenannten Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» mit separaten Vorschriften geregelt. Diese Vorschriften stellen sicher, dass die städtebaulichen Ziele gemäss der Testplanung Au erreicht werden können.

Kombinierte Darstellung unterschiedlicher Festlegungsinhalte

Die Regelungen, die im Ergänzungsplan getroffen werden, stützen sich zum einen auf §45-48 PBG. Dies sind Festlegungsinhalte, die von den Gemeinden in der kommunalen BZO getroffen werden können. Zum anderen stützen sich die Regelungen auf §84 PBG. Dabei handelt es sich Festlegungsinhalte, die aufgrund eines öffentlichen Interesses mit einem öffentlichen Gestaltungsplan getroffen werden können. Beide Festlegungsinhalte werden in einem Ergänzungsplan gemäss §10 der Verordnung über die Darstellung von

Nutzungsplänen dargestellt. Neben ergänzenden Inhalten zur Grundordnung wie z. B. spezifische Regelungsgegenstände zu den Kernzonen oder zum Baumschutz und zur Begrünung, können in Ergänzungsplänen auch Regelungsgegenstände von Gestaltungsplänen aufgenommen werden. Solche Ergänzungspläne sind zweckmässigerweise in der Bauordnung bei den übrigen massgebenden Ergänzungsplänen aufzuführen.

6.3 Festlegungsinhalte kommunale BZO

Artikel 5 und Artikel 7 gemäss Ergänzungsplan beschreiben die Festlegungsinhalte der kommunalen BZO. Diese werden in Kapitel 4.1.18 beschrieben.

6.4 Festlegungsinhalte öffentlicher Gestaltungsplan

Die Festlegungsinhalte des öffentlichen Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert. Es handelt sich dabei um Teilanordnungen gestützt auf §83 Abs. 4 PBG i.V.m. §84 Abs.1 PBG.

Geltungsbereich
Die Bestimmungen des Ergänzungsplans gelten innerhalb des bezeichneten Perimeters. Der Perimeter orientiert sich an dem im Rahmen der Testplanung definierten Bereich Mittelort, welcher eine städtebauliche und typologische Einheit bildet. Der Perimeter umfasst die erste Parzellenreihe ab der Seestrasse und wird östlich durch die Austrasse begrenzt. Westlich bildet die Zonengrenze zur heutigen Kernzone A (gemäss Entwurf BZO-Revision Zentrumszone) die Perimeterbegrenzung. Die Seestrasse liegt innerhalb des Perimeters, da die Seestrasse ein wichtiges Rückgrat für die Entwicklung der Bebauung innerhalb des Perimeters bildet (publikumsorientierte Strassenraumgestaltung, Bewegungsraum mit Aufenthaltsqualität). Die strassenseitigen Baulinien sowie der Strassenquerschnitt werden zurzeit in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept festgelegt.

Geltendes Recht
Der Ergänzungsplan enthält ortsspezifische Ergänzungen zur kommunalen BZO sowie Vorschriften zur Bebauungsstruktur, zum Freiraum, zum Strassenraum und zu den Fuss- und Velowegverbindungen. Soweit der Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung.

Freiraum
Die Bebauungsstruktur wird über die Festlegung von Bereichen, die nicht überbaut werden dürfen, geregelt. Da die genaue Parzellierung und damit auch die Bebauungsmöglichkeiten pro Eigentümer durch einen Quartierplan geregelt werden, wird ein von der definitiven Parzellierung unabhängiger einzuhaltender Grenzabstand von 10.0 m festgelegt. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21 Abs. 2 nBZO gelangt nicht zur Anwendung. Gemäss § 271 PBG hat der Abstand zwischen zwei Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabständen zu besprechen. Im vorliegenden Fall entsteht dadurch ein Freiraum von 20.0 m. Mit diesen grosszügigen Zwischenräumen wird der visuellen Durchlässigkeit sowie der Gewährleistung der Blickbeziehungen zwischen Hangbebauung

und der Halbinsel Au/Seeufer Rechnung getragen. Zudem wird der Raum für die vertikalen Fusswegverbindungen genutzt. Damit wird den Zielen des regionalen Richtplans für das Gebiet (urbane Verzahnung von Siedlung und Erholung am See, Gute Erschliessung) entsprochen.

Westlich sind gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs die zonengemässen Abstände einzuhalten. Im Osten grenzt der Perimeter an die Austrasse, weshalb dort der Strassenabstand (§ 265 Abs.1 PBG: 6.0 m) einzuhalten ist. Rückwärtig im Süden ist eine neue Fuss- und Velowegverbindung vorgesehen, weshalb hier der Wegabstand einzuhalten ist (§ 265 Abs.1 PBG: 3.5 m).

Damit im Freiraum genügend Entwicklungsraum für neu gepflanzte Bäume besteht, darf der Freiraum nur für zweckmässige Verbindungen (zum Beispiel eine Verbindung zwischen zwei Tiefgaragen) unterbaut werden. Mit einer Überdeckung von 0.5 m der unterbauten Bereiche können jedoch auch diese Bereiche mit Bäumen bepflanzt werden.

Vorzone
Die Vorzone soll als grosszügig bemessener Bewegungsraum für Fussgänger aber auch für die Anlieferung und Erschliessung des Gewerbes dienen. Der genaue Stassenraumquerschnitt ist im Verlauf der Planung zu definieren und auf die Gestaltung des davor liegenden Strassenraums abzustimmen. Sicherzustellen ist eine grosszügige Vorzone, welche ausreichend Raum bietet für das zu erwartende Fussgängeraufkommen, wenn die Kantonsschule im AuPark eröffnet wird. Die genaue Bereite der Vorzone bestimmt sich durch das BGK. Die Vorzone soll mittels einer Baumallee von der Fahrbahn abgetrennt werden. Die Bestimmungen von Art. 25 nBZO gelten nicht innerhalb des Perimeters des Ergänzungsplans.

Terrainveränderungen
Aufgrund der vorherrschenden Topgrafie (steil gegen Süden ansteigend) werden in Abweichung zu Art. 40 nBZO Terrainveränderungen unbegrenzt zugelassen. Entlang der Vorzone sind solche für eine gute Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an die Seestrasse zulässig. Im übrigen Bereich darf das Terrain für die Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs verändert werden.

Gebäudesockel
Ein durchgehender Gebäudesockel entlang der Seestrasse wurde in den Vertiefungsarbeiten als wichtiges städtebauliches Prinzip definiert. Damit wird der Strassenraum der Seestrasse gefasst und eine ruhige, verbindende Gesamtwirkung über die unterschiedlichen Baukörper erreicht. Die festgelegte Sockelhöhe von 10.0 m leitet sich aus dem überhohen Erdgeschoss für mögliche Gewerbenutzungen und einem darüberliegenden Mezzaningeschoss für Büro- und Dienstleistungsnutzungen ab.

Der Gebäudesockel darf maximal 2 Geschosse aufweisen, damit wird ein überhohes Erdgeschoss bewirkt. Die resultierende grosse Geschosshöhe eignet sich für eine Galerie, die jedoch nicht die ganze Fläche des Erdge-

schosses einnehmen darf, sondern nur 50 % der anrechenbaren Geschossfläche des Erdgeschosses. Damit zählt die Galerie auch nicht zu den im Sockel maximal zulässigen 2 Vollgeschossen.

Das Gebiet Mittelort liegt im regionalen Richtplan in einem Zentrumsgebiet. In diesen sind unter anderem die Sicherung und Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen von besonderer Bedeutung. Deshalb sind Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetriebe ohne Interkationen im Erdgeschoss nicht zulässig. Unter Dienstleistungsbetriebe ohne Interaktionen werden übrige Dienstleistungsbetriebe verstanden wie sie zum Beispiel in der VSS-Norm SN 640 281 aufgeführt sind.

Zur Belebung des Strassenraums und insbesondere der Vorzone wird die Adressierung von der Seestrasse vorgeschrieben.

Pflichtbaulinie
Eine durchgehende Gebäudeflucht an der Seestrasse ist ein weiteres wichtiges städtebauliches Prinzip, welches im Ergänzungsplan mit einer Pflichtbaulinie gesichert wird. Die dadurch bewirkte städtebauliche Akzentuierung ist im regionalen Richtplan gefordert.

Ausnahmen sind für untergeordnete vorspringende und rückspringende Gebäudeteile (z. B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen, Loggien und dgl.) zulässig. Balkone sind jedoch nicht zulässig, da diese das gesamtheitliche Erscheinungsbild über die Bauten hinweg zu stark stören würden.

Die Sicherung der Durchlässigkeit zwischen Hangbebauung und Halbinsel Au/Seeufer ist eine wichtige Erkenntnis der Testplanung und der Vertiefung. Deshalb soll für die Sockelaufbauten nicht die ganze Sockelgrundfläche gebraucht werden dürfen, sondern es ist mindestens 1/3 der Fassadenlinie auf der Pflichtbaulinie in der ganzen Tiefe des Gebäudesockels von Bauten freizuhalten. Gemäss § 6 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) ist die Fassadenlinie die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Mittelweg
Eine rückwärtige öffentliche Erschliessung dient der zur Seestrasse parallelen Erschliessung des Gebiets für den Fuss- und Veloverkehr. Diese hat eine Mindestbreite von 3.0 m aufzuweisen. Der Mittelweg ist öffentlich und wird entsprechend abparzelliert. Es ist der Wegabstand gemäss § 265 Abs.1 PBG von 3.5 m einzuhalten.

Vertikale Fusswegverbindungen
Die steile Hanglage bildet neben der Bahnlinie, der Seestrasse und der vorherrschenden dichten Bebauung ein Hindernis zwischen der Au und der Halbinsel Au. Die Durchlässigkeit wird erhöht mit Fusswegverbindungen, die durch die Freiräume verlaufen. Diese Fusswegverbindungen sind frei zugänglich (Regelung mittels Dienstbarkeiten). Die vertikalen Verbindungen sind mit einer Mindestbreite von 1.80 m zu erstellen. Es ist der Wegabstand gemäss § 265 Abs.1 PBG von 3.5 m einzuhalten.

6.5 Öffentliches Interesse an Erlass der Ergänzungsplanvorschriften

Öffentliches Interesse in regionaler und kommunaler Richtplanung ausgewiesen

Für die für das Gebiet Mittelort vorgeschlagene Umsetzung in grundeigentümerverbindliche Instrumente besteht ein wesentlich öffentliches Interesse. So wird die für das Gebiet anzustrebende räumliche Entwicklung im regionalen Richtplan aufgezeigt. Dieser teilt das Gebiet einem Zentrumsgebiet und Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. Der Regionale Richtplan empfiehlt, Zentrumsgebiete vorzugsweise mittels Gebietsrahmenplanung zukunftstauglich zu strukturieren. Der kommunale Richtplan folgt diesem Eintrag und bezeichnet das Gebiet um den Bahnhof Au als stark veränderter Gebietstypus. Als wichtiges Element beinhaltet der kommunale Richtplan zudem, dass die Seestrasse umgestaltet werden soll und dass damit eine publikumsorientierte Strassenraumgestaltung angestrebt wird.

Spezifische städtebauliche Erkenntnisse gemäss Testplanung Au

Um mögliche Entwicklungsvorstellungen für dieses Gebiet zu erhalten, hat sich die Stadt Wädenswil entschieden, eine Testplanung durchführen. Die Testplanung machte deutlich, dass nicht der ganze als Zentrumsgebiet bezeichnete Bereich gleichermassen umstrukturiert werden kann und es entsprechend auch unterschiedliche Planungsinstrumente braucht. Die für das Gebiet gemäss kommunalem Richtplan vorgesehene Neuorientierung zu einem Zentrumsgebiet wird mit der Umzonung in eine Mischzone ermöglicht. Eine differenzierte Umstrukturierung und schrittweise Transformation des Gebiets bedarf spezifischer (v.a. städtebauliche) Festlegungen über die Zonenbestimmungen hinaus. Dies wird mit dem Ergänzungsplan sichergestellt.

Sicherung hohe Qualität

Mit dem Ergänzungsplan wird sichergestellt, dass die zwingenden städtebaulichen Prinzipien bei der Transformation in der Au umgesetzt werden und die Entwicklung mit einer hohen städtebaulichen Qualität einhergeht. Zudem können mit dem Ergänzungsplan Regelungen über den Übergang Gebäude/Seestrasse wie die Nutzung im Erdgeschoss und die Adressierung der Gebäude getroffen werden (Ziel aus kommunalem Richtplan).

7. Auswirkungen der revidierten Bau- und Zonenordnung

7.1 Geschossflächen- und Bevölkerungskapazität

Abschätzung der Geschossflächenkapazität und -reserven

Abschätzung der Geschossflächen

Im Rahmen der Erarbeitung der BZO-Revision wurde abgeschätzt, wie sich die Geschossflächenkapazität (d.h. die Geschossfläche, die gemäss den baulichen Bestimmungen der BZO insgesamt realisiert werden könnte) und die Geschossflächenreserven (die Differenz zwischen der Geschossflächenkapazität und dem Umfang der heute gebauten Geschossflächen) mit der BZO-Revision entwickeln. Darauf aufbauend wurde abgeschätzt wie sich das Personenfassungsvermögen der Bauzonen (die sogenannte Bevölkerungskapazität) verändert.

Abschätzung basierend auf Quartieranalyse

Die Abschätzung wurde basierend auf der Quartieranalyse des Kantons Zürich vorgenommen, welche für jedes Quartier von Wädenswil die gemäss bestehender BZO vorhandene Geschossflächenkapazität und -reserven ausweist. Die Geschossflächenkapazität der künftigen BZO wurde anhand von Annahmen zur Veränderung der Kapazität in den einzelnen Zonen und Gebieten abgeschätzt.

Annahme Ausbaugrad von 80 %

Es ist nicht realistisch, dass die Geschossflächenkapazität der BZO auf allen Grundstücken komplett ausgeschöpft wird. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der Grundstücke, wegen Schutzvorschriften, aufgrund der vorherrschenden Marktbedingungen oder den finanziellen Möglichkeiten der Bauherrschaften werden die Gesamtreserven der BZO kaum je vollständig ausgeschöpft werden. In den folgenden Berechnungen wird aus diesem Grund angenommen, dass die Geschossflächenkapazität der BZO durchschnittlich höchstens zu 80 % ausgeschöpft wird (Ausbaugrad von 80 %).

Moderate Erhöhung der Geschossflächenkapazität im Rahmen der Revision

Heute (Stand 2018) bestehen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von Wädenswil insgesamt 1.5 Mio. m^2 gebaute Geschossflächen. Bis zu einem Ausbaugrad von 80 % bestehen noch rund 140'000 m^2 Geschossflächenreserven. Mit der BZO-Revision werden die Geschossflächenreserven auf ca. 290’000 m^2 erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der Geschossflächenkapazität um 9 %. Mit der BZO-Revision werden rund 145’000 m^2 zusätzliche Reserven geschaffen.

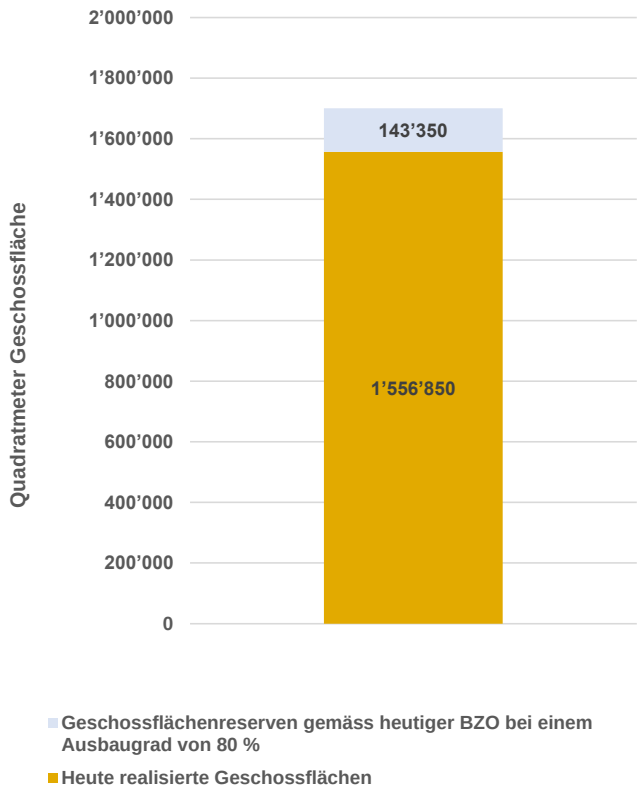


Abbildung 66 Geschossflächenkapazität (realisierte Geschossflächen und Geschossflächenreserven) der heutigen BZO (Daten: Quartieranalyse Kanton Zürich)

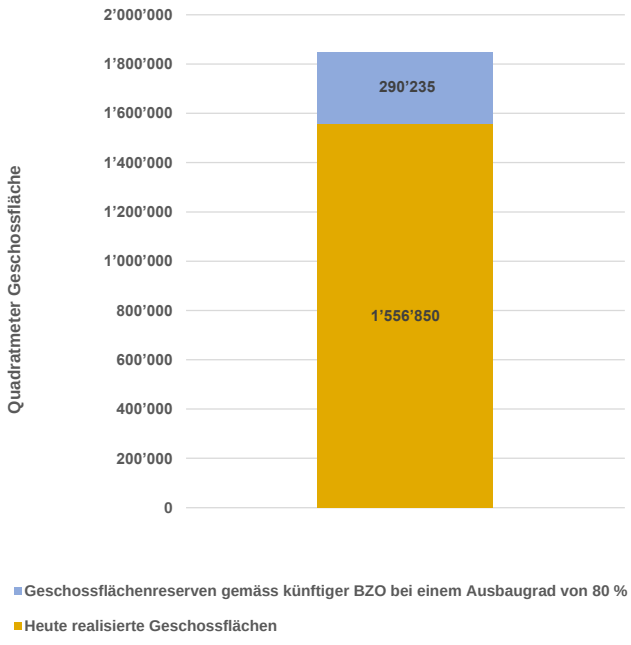


Abbildung 67 Geschossflächenkapazität (realisierte Geschossflächen und Geschossflächenreserven) der revidierten BZO (Daten: Quartieranalyse Kanton Zürich)

Art der zusätzlichen Reserven

Die zusätzlichen Reserven von rund 145’000 m^2, die im Rahmen der BZO-Revision geschaffen werden, entstehen vorwiegend in den heutigen Wohnzonen (79’000 m^2) und in den Kernzonen (66’000 m^2). Die zusätzlichen Re-

serven werden zu ca. 2/3 durch «gewollte» Um- und Aufzonungen verursacht. Rund 1/3 der zusätzlichen Reserven sind der Harmonisierung geschuldet.

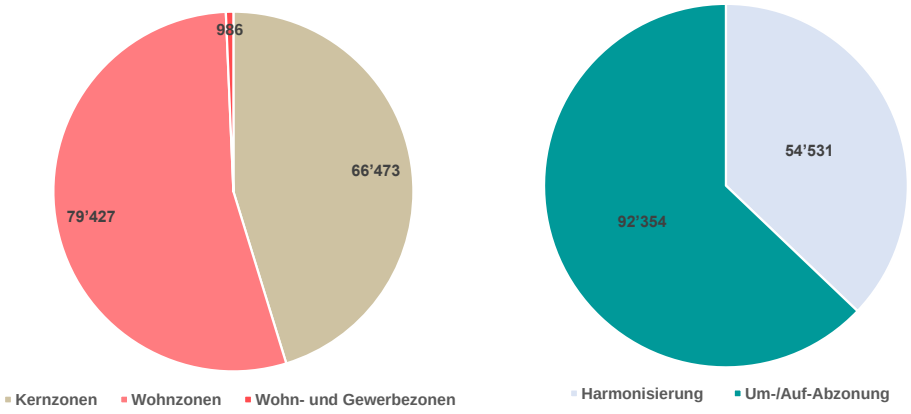


Abbildung 68 Zusätzliche durch BZO-Revision geschaffene Geschossflächenreserven nach Zonenart und nach Typ (Daten: Quartieranalyse Kanton Zürich)

Abschätzung der Bevölkerungskapazität

Bevölkerungskapazität von ca. 29'100 Personen

Gestützt auf die Abschätzung der Geschossflächenreserven kann abgeschätzt werden, wie gross das Personenfassungsvermögen der Bauzonen, die sogenannte Bevölkerungskapazität, ist. Unter Annahme eines durchschnittlichen Wohnanteils in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von 85 % (entspricht ca. heutigem Anteil) und einem Geschossflächenverbrauch von 60 m^2 beträgt die Bevölkerungskapazität der BZO heute rund 27’000 Personen. Das heisst, die heutige BZO könnte noch ca. 2’000 Personen zusätzlich fassen. Mit der BZO-Revision erhöht sich die Bevölkerungskapazität auf ca. 29’100 Personen. Die Bevölkerungskapazität mit der neuen BZO wird folglich um etwa 2’100 Personen erhöht.

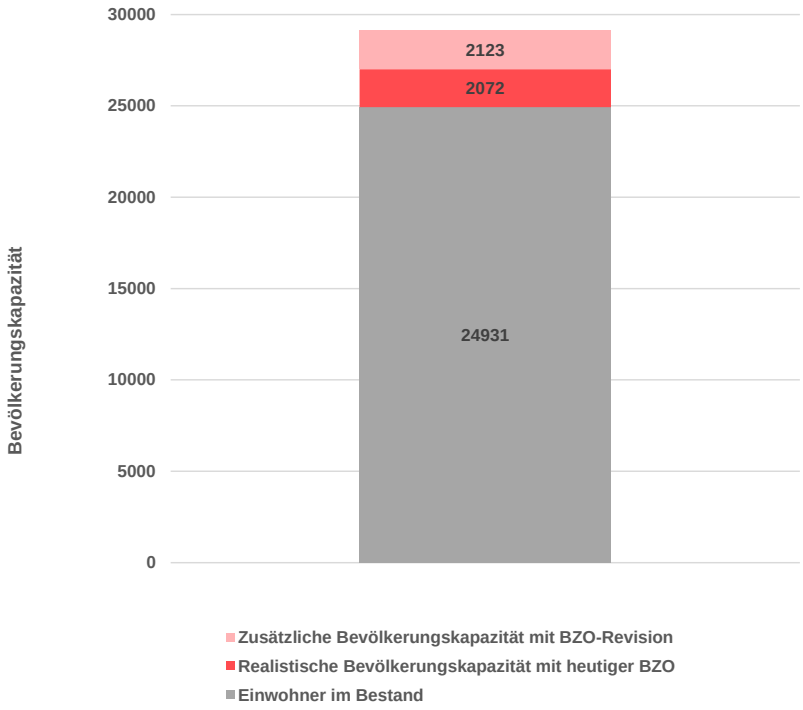


Abbildung 69 Abschätzung der Bevölkerungskapazität der neuen BZO (Daten: Quartieranalyse Kanton Zürich)

Dieser Wert korrespondiert mit der Bevölkerungsprognose des Kanton Zürich[6]. Diese schätzt die Bevölkerung von Wädenswil 2040 auf ca. 29'000 Einwohner.

7.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und Ortsbildschutz

Qualitäten erhalten und unbefriedigende Situationen verbessern

Die BZO-Revision trägt wesentlich dazu bei, dass eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt. Sie ermöglicht, dass bestehende Qualitäten gerade bei der Innenentwicklung erhalten werden, und führt Anreize zur Beseitigung von unbefriedigenden ortsbaulichen Situationen ein.

Kernzonen

Ein besonderes Augenmerk erhalten die Kernzonen. Insbesondere im Zentrum von Wädenswil wird das Ziel verfolgt, Innenentwicklung mit dem Ortsbildschutz zu vereinen. Für alle drei Ortsteile werden die Vorschriften sowie der Kernzonenplan grundlegend überprüft und so angepasst, dass bestehende, ortsbildprägende Gebäude und Freiflächen erhalten werden können. Verschiedene, im Kernzonenplan bezeichnete Gebäude und Freiflächen werden ergänzt. Dabei werden für das Zentrum von Wädenswil die Festlegungen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) übernommen. Ebenfalls werden die Vorschriften für den Neu- und Umbau weiterer Gebäude, revidiert (z. B. Reduktion Anzahl Dachgeschosse, Gestaltungsvorschriften).

Erhalt von Grünflächen und Biodiversität

Daneben wird im Rahmen der BZO-Revision der Erhalt von Grünflächen und die Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet besonders gewichtet.

[6] Prognoselauf BP2020, Szenario «Trend ZH 2020» (Juli 2020, STAT)

Neben der Ergänzung im Kernzonenplan von weiteren, ortsbildprägenden Grünflächen, die in ihrem Charakter erhalten bleiben sollen, werden in allen Bauzonen verschiedene neue Vorschriften zum Grünraum eingeführt. Beispielsweise werden eine Grünflächenziffer sowie eine Bestimmung zum ökologischen Ausgleich erlassen. Ebenfalls werden Baumschutzgebiete ausgeschieden.

Aufhebung des anrechenbaren UG und Reduktion auf ein anrechenbares DG.

Im Weiteren erzielen verschiedene Anpassungen die Verbesserung von ortsbaulich unbefriedigenden Situationen. Konkret ist es in allen Zonen in Untergeschossen oder im zweiten Dachgeschoss nicht erlaubt, Wohnungen zu errichten. Zudem wird das Ausmass von Terrainveränderungen eingeschränkt. Diese Regelungen wirken sich sowohl auf die Wohn-, als auch auf die städtebauliche Qualität auf (Belichtung der Wohnräume, Sicherstellung von qualitätsvolle Dach- und Fassadengestaltungen, Gewährleistung der Beziehung des Erdgeschosses zum Stadtraum, Verhinderung von Abgrabungen).

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen

Die neue BZO führt ebenfalls eine Bestimmung ein, gemäss der in Erdgeschossen, welche den im Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen bezeichneten, massgeblichen Strassenräumen und Plätzen zugewandt sind, nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind. Damit soll das Zentrum von Wädenswil als solches gestärkt und belebt werden.

7.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mehrverkehr zu erwarten

Die BZO-Revision schafft die Grundlage für ein weiteres massvolles Wachstum der Bevölkerung und der Arbeitsplätze in Wädenswil. Das zusätzliche Bevölkerungspotenzial ist gegenüber der heutigen BZO relativ gering (vgl. Kapitel 7.1).

Verkehrszunahme wird mit BZO gebremst

Mit Wachstum ist in der Regel auch eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Die BZO-Revision trägt jedoch wesentlich dazu bei, dass dieses Verkehrswachstum möglichst gering ist bzw. gegenüber dem potenziellen Verkehrswachstum, das durch die heutige BZO ausgelöst werden könnte, reduziert wird. Die folgenden Festlegungen machen das möglich:

Abstimmung ÖV und Aufzonungen

Die punktuellen Aufzonungen erfolgen an den vom kommunalen Richtplan vorgegebenen Orten. Die Auswahl dieser Orte erfolgte u.a. aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte. Insbesondere mit der Aufzonung im Zentrum Wädenswil oder mit der Öffnung der Industrie- und Gewerbegebiete in der Au werden an sehr zentraler Lage neue bauliche Möglichkeiten geschaffen. Der von den zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern an diesen Orten ausgelöste Mehrverkehr dürfte aufgrund der guten ÖV-Anbindung und der kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und zentralen Dienstleistungen wesentlich geringer sein als andernorts.

Förderung einer Stadt der kurzen Wege

Die Sicherung von Nichtwohnanteilen und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen in den Zentrums- und Mischgebieten trägt dort zu einer Stadt der kurzen Wege bei. Die BZO fördert damit, dass in räumlicher Nähe sowohl Wohnnutzungen, Arbeitsnutzungen und zentralörtliche Funktionen realisiert werden. Das ermöglicht, dass dort wo gewohnt wird auch gearbeitet und eingekauft wird.

Verkaufsflächenbeschränkung in Industriegebieten

In den Industriegebieten werden Verkaufsflächen eingeschränkt. Damit wird verhindert, dass in diesen eher peripher gelegenen Gebieten weitere Verkaufs- und insbesondere Einkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf realisiert werden, die häufig ein grosses Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Insbesondere im Gebiet Hintere Rüti wird damit das bestehende Kapazitätsproblem auf der Zugerstrasse entschärft.

Mobilitätskonzepte

Bei Gestaltungsplänen und bei der Arealüberbauung entstehen grössere Überbauungen, die in der Regel entsprechenden Mehrverkehr generieren. Um diesen Mehrverkehr besser zu steuern und den motorisierten Mehrverkehr zu minimieren werden bei solchen Bauvorhaben bzw. Planungen der Nachweis eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts verlangt.

7.4 Arbeitsplatz- und Bildungsstandort

Umzonung von Industrie- und Gewerbezonen zu Mischzonen

Mit Umsetzung der regionalen Mischgebieten werden, verschiedene Industrie- oder Gewerbezonen zu Mischzonen (WG, Z oder K) umgezont und somit für Wohnnutzungen geöffnet. In der Industrie- und Gewerbezonen verbleiben das Gebiet Hintere Rüti und das Gebiet Moosacher, welche regionale Arbeitsplatzgebiete sind, sowie das Gebiet zwischen Seestrasse und Gleisanlage in der Au und ein kleiner Bereich der im Gebiet Giessen.

Keine grosse Reduktion der Arbeitsplätze in verschiedenen Gebieten, aufgrund von bestehenden GP-Bestimmungen

Die BZO-Revision hat folglich die Reduktion reiner Arbeitszonen zur Folge. Diese Umzonungen bewirken aber höchstens teilweise eine Abnahme an Flächen für Arbeitsplätze. Dies liegt daran, dass in verschiedenen umgezonten Industriezonen bereits heute Gestaltungspläne gelten, die zu einem gewissen Teil auch Wohnnutzungen ermöglichen. In den umgezonten Gebieten wird ein minimaler Nichtwohnanteil festgelegt, der sich am Nichtwohnanteil gemäss diesen Gestaltungsplänen orientiert.

Verlust an Arbeitsflächen im 2. Sektor zugunsten von Arbeitsflächen im 3. Sektor

Die Umzonungen von reinen Arbeitszonen zu Mischzonen bedeutet, dass in diesen Gebieten zukünftig keine stark störenden Betriebe mehr zulässig sein werden und dafür auch Wohnnutzungen zulässig sind. Dies führt voraussichtlich zu einer Verschiebung von Arbeitsflächen für das produzierende Gewerbe zugunsten von Arbeitsflächen im Dienstleistungssektor. Dies widerspiegelt jedoch die Tendenz in der Beschäftigtenentwicklung, gemäss der ein Rückgang der Beschäftigten im 2. Sektor zugunsten vom 3. Sektor festgestellt werden kann.

Reduktion von Arbeitsplätzen in einigen Industrie- und Gewerbezonen

Die grössten Veränderungen erfahren die Gebiete im Zentrum Au, der westliche Bereich der IC und GA in der Au, das Gebiet Blattmann an der Seestrasse sowie und die GA an der Holzmoosrütistrasse (Umzonung in reine Wohnzone). Für die ersten drei gilt ein Nichtwohnanteil von 20 %, die GA an der Holzmoosrütistrasse wird in eine reine Wohnzone umgezont. Daher ergeben sich in Zukunft mehr Möglichkeiten, Wohnungen zu errichten. Aufgrund der Boden- und Mietpreise ist entsprechend davon auszugehen, dass eine Reduktion von Arbeitsplätzen in diesen Gebieten erfolgen wird.

Einführung von minimale Nichtwohnanteile

Mit dem neu eingeführten Ergänzungsplan «Mischnutzungen und Erdgeschossnutzungen» werden im Zentrum Arbeitsflächen gesichert, was bisher nicht der Fall war. Damit wird sichergestellt, dass neben Wohnungen tatsächlich auch Arbeitsflächen realisiert werden. Mit dieser Stärkung des Zentrums von Wädenswil gewinnt es auch an Attraktivität als Arbeitsort.

Aufzonungen in Industriezonen

Gleichzeitig werden in den Industrie- und Gewerbezonen grössere Ausnützungsmöglichkeiten gewährt. So erhöht sich die BMZ im Gebiet Hintere Rüti von 6.0 m^3/m^2 auf 8.0 m^3/m^2 und im Gebiet Moosacher von 2.5 m^3/m^2 auf 4.0 m^3/m^2. Damit soll die Entwicklung des Gewerbes in diesen Gebieten gefördert werden. Betriebliche Erweiterungen sollen nicht durch eine zu geringe Baumasse verhindert werden. Darüber hinaus besteht mit den Verkaufsflächenbeschränkungen ein gewisser Schutz des Gewerbes gegenüber Verkaufsnutzungen, die häufig eine höhere Zahlungsbereitschaft haben als Gewerbe- und Industriebetriebe.

Stärkung des Bildungsstandorts

Mit der BZO-Revision wird darüber hinaus auch der Bildungsstandort Wädenswil gestärkt, in dem die Flächen für die ZHAW und andere Bildungseinrichtungen gesichert werden. Im Falle der ZHAW werden mit der BZO-Revision langfristige Reserven für die Entwicklung der ZHAW auf dem Campus Grüental ermöglich.

7.5 Umwelt

Boden und Fruchtfolgeflächen

keine Beanspruchung von FFF

Die Siedlungsentwicklung von Wädenswil erfolgt in den bestehenden Bauzonen. Es werden mit der BZO-Revision keine Einzonungen vorgenommen. Mit der Auszonung der Gewerbezone in Hütten kann zudem ein heute landwirtschaftlich genutztes Gebiet weiterhin als solches genutzt werden. Mit der BZO-Revision werden entsprechend keine Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht. Die Einführung einer Grünflächenziffer und die Aufzonungen in ausgewählten Gebieten stellen zudem sicher, dass auch in den bestehenden Bauzonen Grünflächen erhalten bleiben. Sie tragen wesentlich zur haushälterischen Bodennutzung bei.

Lärm

Minimierung Lärmbelastung durch Festlegung von Nichtwohnanteilen

Die am stärksten von Lärm belasteten Gebiete in Wädenswil sind die Korridore entlang der Hauptverkehrsachsen, namentlich die Autobahn, die Zugerstrasse, die Seestrasse und die Schönenbergstrasse. Die BZO-Revision hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lärmverursachung. Die Aufzonungen in heute bereits von Lärm belasteten Gebieten erfordert im Rahmen der Baubewilligungsverfahren allerdings vertiefte Abklärungen in Bezug auf den Lärm. Das Bundesgericht hat diesbezüglich jüngst festgehalten, dass hohe Anforderungen bestehen an die Untersuchung der Lärmproblematik und die Minimierung der Lärmbelastung in Planungs- und Baubewilligungsprozessen (vgl. Bundesgerichtsentscheid 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021). Die mit der BZO-Revision festgelegten minimalen Nichtwohnanteile im Zentrum vermeidet, dass der Umfang an lärmbelasteten Wohnnutzungen übermässig zunimmt. Bei der Festlegung der Anteile spielten die Überlegungen zum Lärm eine wichtige Rolle.

Abklärung im Rahmen Testplanung Au

Auch im Rahmen der Testplanung Au wurden vertiefte Abklärungen zum Lärm vorgenommen. Es besteht eine Lärmuntersuchung, welche durchder Testplanung durch Grolimund + Partner AG eine durchgeführt. Eine detaillierte Beschreibung eines möglichen Bebauungskonzept ist in der Lärmuntersuchung erläutert. Die Testplanungsergebnisse wurden in Kenntnis dieser Lärmuntersuchung entwickelt. Gestützt darauf wurde in jenen Bereichen, in denen die Lärmbelastung am höchsten ist, auf substanzielle Wohnanteile

verzichtet. Namentlich ist im Bereich direkt südlich angrenzend an die Güterumschlaganlage ein Nichtwohnanteil von mindestens 80 % vorgesehen. Im Rahmen der Gestaltungspläne Landschaftsfenster Au sowie Bahnhof Au muss ein adäquater Lärmschutz sichergestellt werden.

Störfall

Einzelne Um- und Aufzonungen in Konsultationsbereichen

Gebiete mit sehr hoher und hoher baulicher Dichte sind so zu entwickeln, dass die Störfallvorsorge sichergestellt ist. Bei planerischen Vorhaben – insbesondere bei Ein- und Aufzonungen – innerhalb der Konsultationsbereiche dieser Anlagen, ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Störfall-vorsorge nachzuweisen, dass durch die Planung das Störfallrisiko tragbar bleibt. Die folgenden Um- oder Aufzonungen gemäss der BZO-Revision befinden sich innerhalb eines Konsultationsbereichs:

— Au, Unterort: Alte Landstrasse und Seestrasse (vgl. Kapitel 4.2.1)

— Aufzonung Kernzone Zentrum (vgl. Kapitel 4.2.1)

— Um- und Aufzonungen im Zusammenhang mit der Testplanung Au (vgl. Kapitel 4.2.3)

Hinweis Kanton im Rahmen Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wies der Kanton darauf hin, dass für die obigen Gebiete im Konsultationsbereich der Eisenbahnstrecke 720 ZH Langstrasse – Thalwil – Ziegelbrücke das zukünftige Personenaufkommen im Konsultationsbereich der Bahn abzuschätzen ist. Liegt das zukünftige Personenaufkommen im Konsultationsbereich über einer Dichte von 100 Personen pro Hektare, sind für die betroffenen Gebiete die zukünftigen Störfallrisiken der Bahn in einer Risikoabschätzung zu ermitteln.

Abklärung Risikorelevanz

Die Abklärung der Personendichte wurde in Rücksprache mit der Fachstelle für Störfallvorsorge (Telefonat vom 17. Februar 2023) gemäss der Methodik der Planungshilfe des Bundes vorgenommen[7]. Dabei wurde ein sogenanntes dynamisches Konsultationsbereichsraster verwendet. Dieses Raster wird mittels quadratisch gewählten Zellen (sogenannte Scanner-Zellen) aufgebaut. In jeder Scanner-Zelle wurde geprüft, ob die Personendichte gestützt auf Annahmen zur Dichte künftig erreicht wird.

Personendichte nicht überschritten

Die Untersuchung ergab, dass in sämtlichen Scanner-Zellen eine mittlere Personendichte von weniger als 100 Personen pro Hektare zu erwarten ist[8]. Die detaillierten Berechnungen sind in Anhang A7 zu finden. Die geringe Personendichte in den untersuchten Bereichen stammt daher, dass der störfallrelevante Bereich in der Regel nur einseitig bebaut ist. Die Risikorelevanz der Auf- und Umzonungen ist entsprechend nicht gegeben und es sind keine ergänzenden Untersuchungen nötig.

7 Methode für die Beurteilung der Risikorelevanz. Anhang 2, Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, UVEK, 2022

8 Unter Annahme der maximalen Personendichten, ist die Personendichte von 100 Personen pro Hektare in zwei Scanner-Zellen geringfügig überschritten. Unter Annahme eines mittleren Werts liegt die Personendichte aber unter 100 Personen.

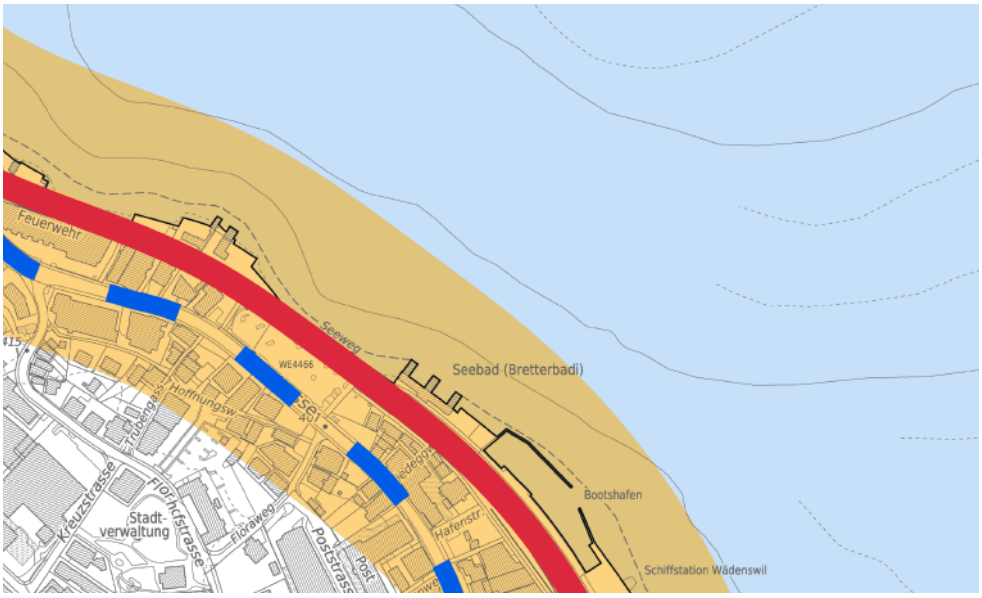


Abbildung 70 Ausschnitt Chemierisiko-Kataster im Zentrum Wädenswil. Der Bereich ist nur einseitig bebaut. Entsprechend ergeben sich tiefe Personendichten.

Naturgefahren

Umgang mit Naturgefahren

Einige Auf- und Umzonungen liegen in hochwassergefährdeten Gebieten. In diesen Gebieten bestehen geringe und mittlere Gefährdungen durch Hochwasser (gelbe und blaue Bereiche gemäss Gefahrenkarte BDV Nr. 277 vom 2. Mai 2019). Weitere Gebiete befinden sich in Bereichen mit einer Gefährdung durch Massenbewegungen. Gemäss kantonalem Richtplan müssen die Gemeinden bei planungs- und baurechtlichen Entscheiden die Gefährdungen durch Hochwasser berücksichtigen. Zudem ist festgelegt, dass im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen ist, wie mit den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung möglichen Gefahren Rechnung getragen wird. Nachfolgend werden die einzelnen Gebiete aufgelistet und dargelegt, wie mit den Naturgefahren umgegangen wird.

Gebiet	Ausschnitt Gefahrenkarte	Umgang
Bahnhof Au		Die betroffenen Flächen mit mittlerer Gefährdung sind punktueller Art. Sie befinden sich teilweise innerhalb von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ggf. aufzuzeigen, wie auf die Gefährdung reagiert werden kann. Eine Ergänzung in den Gestaltungsplanpflichten wird dagegen als nicht notwendig erachtet. Die Umzonung der IC zu einer WG5 mit Nichtwohnanteil von mind. 80 % orientiert sich an der heute zulässigen Dichte. Entsprechend ist dort keine substanzielle Erhöhung des Risikos zu erwarten.

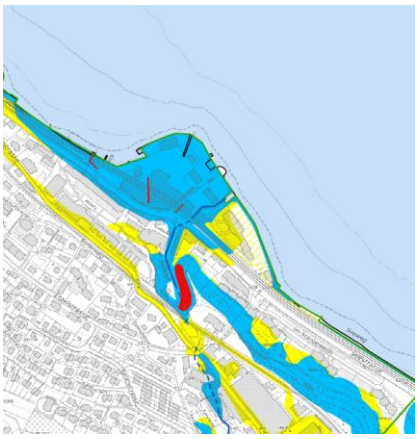
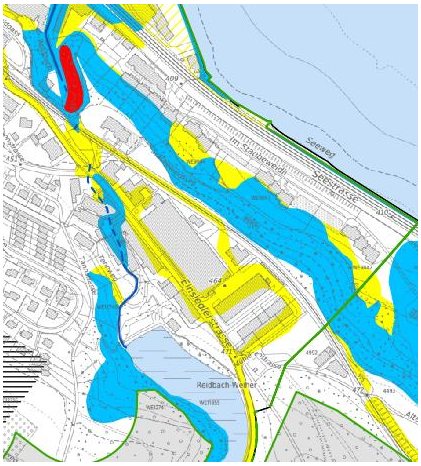
Giessen		Im Gebiet Giessen wird im Bereich einer mittleren Gefährdung für Hochwasser eine Umzonung von der IA in die WG3B vorgenommen. Das Gebiet wird aber von einem rechtskräftigen GP überlagert. Die neue Zonierung der WG3B bildet die gemäss GP zulässigen baulichen Möglichkeiten ab. Es findet entsprechend keine Erhöhung des Risikos statt. Die wasserbaulichen Massnahmen am Reidbach werden die Situation zudem verbessern.
Einsiedlerstrasse		Im Gebiet Einsiedlerstrasse wird im Bereich einer mittleren Gefährdung für Hochwasser eine Umzonung von der IA in die WG3B vorgenommen. Das Gebiet wird aber von einem rechtskräftigen GP überlagert. Die neue Zonierung der WG3B bildet die gemäss GP zulässigen baulichen Möglichkeiten ab. Es findet entsprechend keine Erhöhung des Risikos statt

Tabelle 5: Umgang mit Bereichen mit mittlerer Gefährdung gemäss Naturgefahrenkarte (Quelle Abbildungen: www.maps.zh.ch)

Geringe Gefährdung oder punktuelle mittlere Gefährdung

Neben den oben aufgeführten Bereichen bestehen einzelne Gebiete mit planerischen Anpassungen, die eine geringe Gefährdung aufweisen oder eine räumlich sehr begrenzte mittlere Gefährdung aufweisen (z. B. mittlere Gefährdung entlang von Strassen sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche). Teilweise befinden sich die Gebiete gerade am Rand der Gebiete mit mittlerer Gefährdung (z. B. Steinacherstrasse). In diesen Gebieten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ggf. aufzuzeigen, wie Gebäude gegen das Risiko mit baulichen Massnahmen geschützt werden.

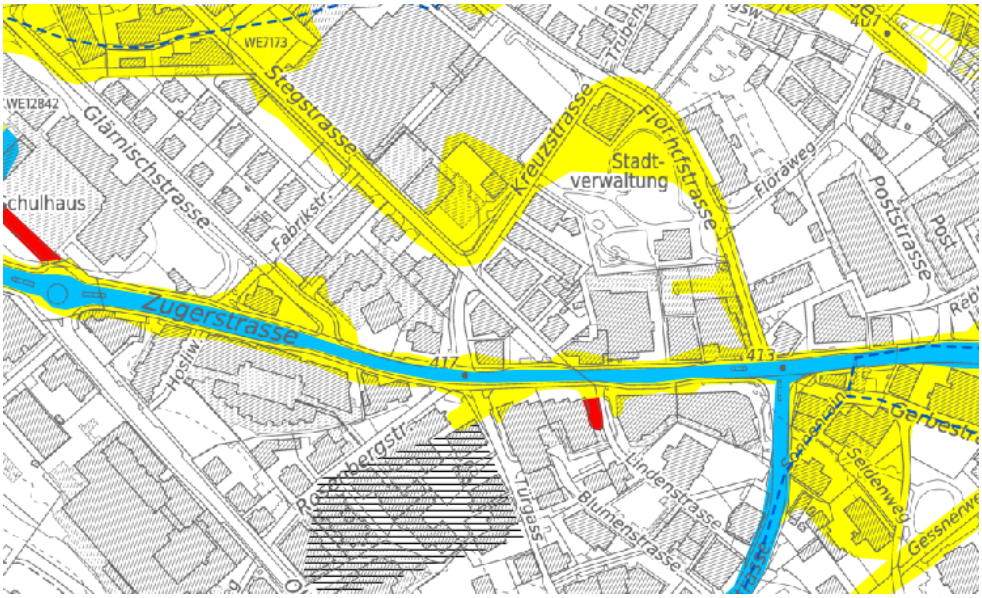


Abbildung 71 Ausschnitt Gefahrenkarte gemäss maps.zh.ch im Zentrum von Wädenswil: geringe Gefährung oder höchstens punktuelle mittlere Gefährdung.

Entwässerung

Die generellen Entwässerungspläne von Schönenberg und Hütten werden aktuell angepasst. Im Rahmen dieser Überarbeitung wird die BZO-Revision berücksichtigt. Aufgrund der moderaten Kapazitätserhöhung der Bauzonen (vgl. Kapitel 7.1) erkennt die Stadt Wädenswil derzeit keinen Anpassungsbedarf an den generellen Entwässerungsplänen, auch nicht in Wädenswil.

7.6 Mehrwertausgleich

Regelung von Planungsvor- und Nachteilen Planungsmassnahmen können Grundstückswert erhöhen

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswert ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die regelmässig von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Anfangs 2021 traten das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Sie regeln den Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen mittels der Mehrwertabgabe. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Für die Verwendung der Erlöse aus der Mehrwertabgabe werden zweckgebundene Fonds eingerichtet.

7.6.1 Kantonale Mehrwertausgleichsprognose

Kantonale Abgabe

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz – also der Anteil des Grundstückmehrwerts, der abgeschöpft wird – beträgt 20 %. Von der Abgabe befreit, sind Mehrwerte unter Fr. 30’000. Der Erlös, der durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Mittel im kantonalen Fonds können z. B. für Entschädigungen für Auszonungen verwendet werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet der Kanton nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Stadt Wädenswil eine kommunale Abgabe einführt.

Kantonale Mehrwertausgleichsprognose

Mit der Gesamtrevision der BZO werden Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Allerdings sind keine Grundstücke von einer kantonalen Mehrwertabgabe betroffen. Die von den Umzonungen betroffenen Grundstücken sind von der Abgabe befreit.

7.6.2 Kommunale Mehrwertausgleichsprognose

Kommunale Abgabe gemäss Teilrevision der BZO

Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Aufzonungen und Umzonungen, die nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden, sofern die Gemeinden dies in ihrer BZO regeln. Die Stadt Wädenswil hat mit der Teilrevision der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich (am 12. Juli 2021 festgesetzt) die planungsrechtliche Grundlage für den kommunalen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten geschaffen. Es wurde ein Abgabesatz von 30 % und eine Freifläche gemäss §19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz von 2’000 m^2 festgelegt.

Kommunaler Mehrwertausgleichfonds

Der Erlös, der für die Stadt durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Mittel im kommunalen Fonds können für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Stadt nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben und der Bestimmungen des erarbeiteten Fondsreglements.

Kommunale Mehrwertausgleichsprognose

Im Rahmen der Gesamtrevision der BZO werden die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in die neue BZO integriert. Mit der BZO werden mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen (verschiedene Um- und Aufzonungen). Der voraussichtliche Mehrwert von allen Grundstücken, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage von einer Mehrwertabgabe betroffen sind, beträgt: Fr. 174’340’470.-

Mitteilung an den betroffenen Grundeigentümer

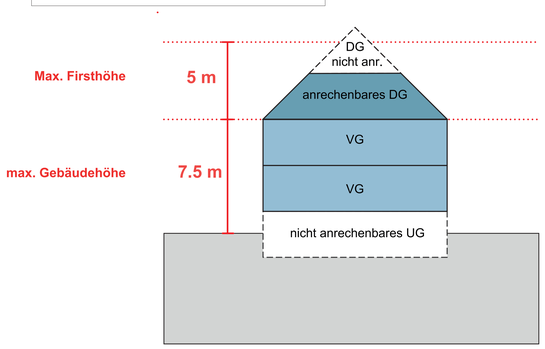
Den Eigentümern betroffener Grundstücke von einer für den Mehrwertausgleich relevanten (vorgesehenen) Planungsmassnahme wurde das Ergebnis der Einzel-Mehrwertprognose gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage mitgeteilt (§ 11 Abs. 4 MAV). Dadurch konnten sie sich während der Auflagefrist zu dieser Prognose äussern (§ 11 Abs. 5 MAV).

A1 Übersicht Harmonisierung der Zonen

Zonensystematik Kernzonen

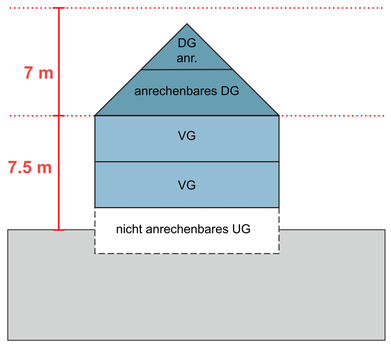
Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnützungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnützungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnützung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet. Für die miesten Kernzonen legt jedoch die BZO keine max. Ausnützungsziffer fest.

rechtskräftige BZO



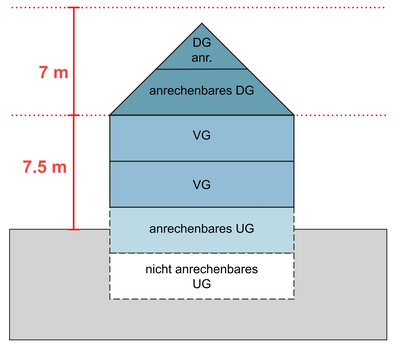
K Hütten

2 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 22 m
Gebäudebreite: 12.5 m
Freiflächenziffer: -



KII Schönenberg, AZ ca. 40% (AZ PBG ca. 40%)

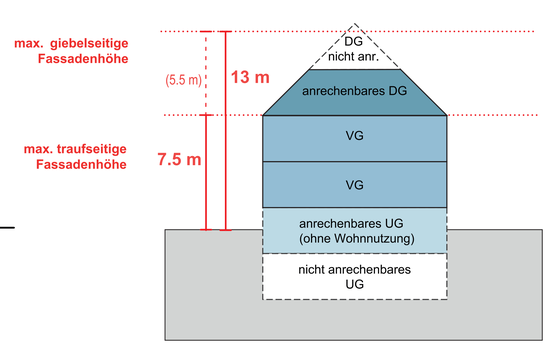
2 VG
2 DG
0 UG
Grenzabstand: 4 m / 8 m
Gebäudelänge: 25 m
Gebäudebreite: -
Freiflächenziffer: -



KC, AZ 75% (AZ PBG 50%)

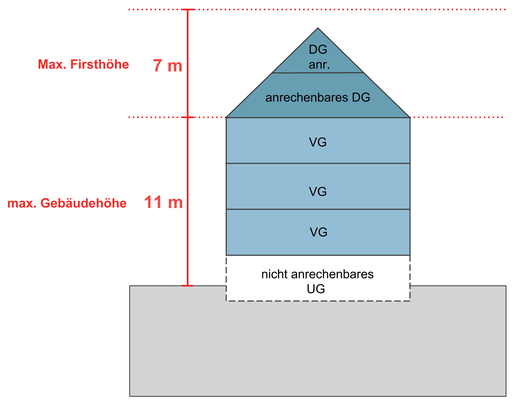
2 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: -
Gebäudebreite: -
Freiflächenziffer: -

neue BZO



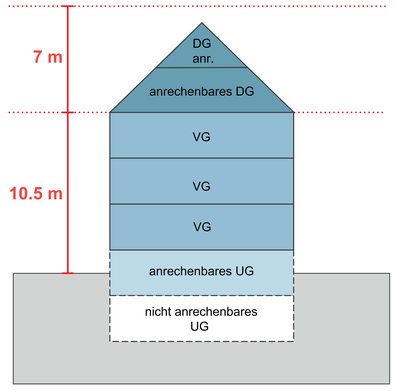
K2

2 VG
1 DG
1 UG (ohne Wohnnutzung)
Grenzabstand: 3.5 m
Gebäudelänge: -
Gebäudebreite: -
Grünflächenziffer: 20%



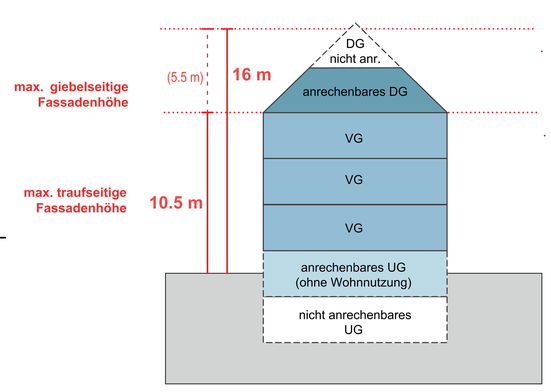
KI Schönenberg

3 VG
2 DG
0 UG
Grenzabstand: 4 m / 8 m
Gebäudelänge: 25 m
Gebäudebreite: -
Freiflächenziffer: -



KB
AZ im Gebiet Oberort 120% (AZ PBG 90%)

3 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: -
Gebäudebreite: -
Freiflächenziffer: -

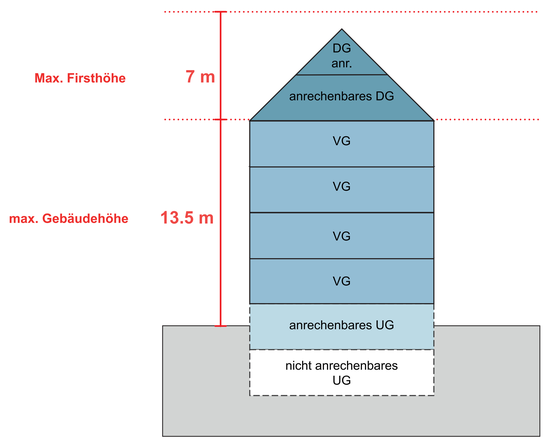


K3

3 VG
1 DG
1 UG (ohne Wohnnutzung)
Grenzabstand: 3.5 m
Gebäudelänge: -
Gebäudebreite: -
Grünflächenziffer: 20%

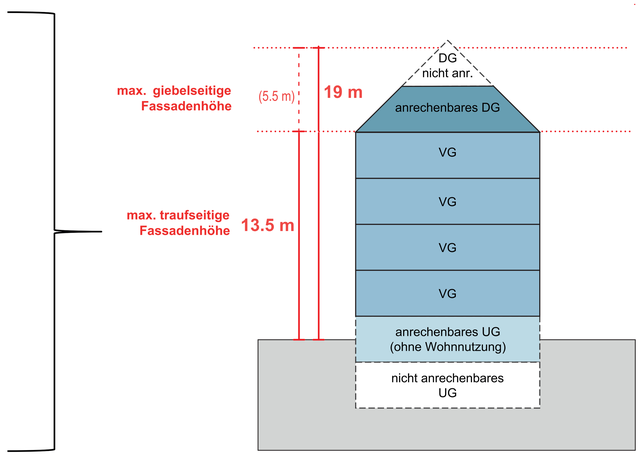
Zonensystematik Kernzonen

rechtskräftige BZO

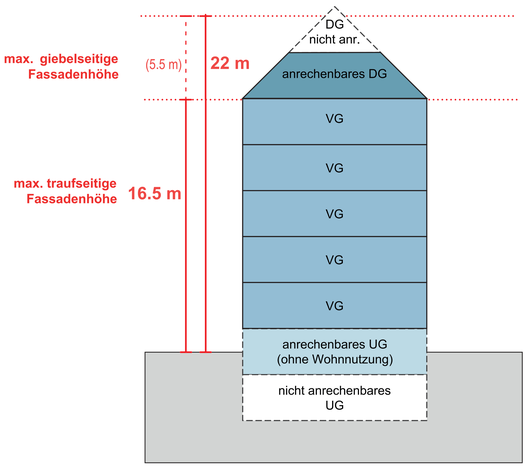


KA
4 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 6 m
Gebäudelänge: -
Gebäudebreite: -
Freilächenziffer: -

neue BZO



K4
4 VG
1 DG
1 UG (ohne Wohnnutzung)
Grenzabstand: 3.5 m
Gebäudelänge: -
Gebäudebreite: -
Grünflächenziffer: 20 %

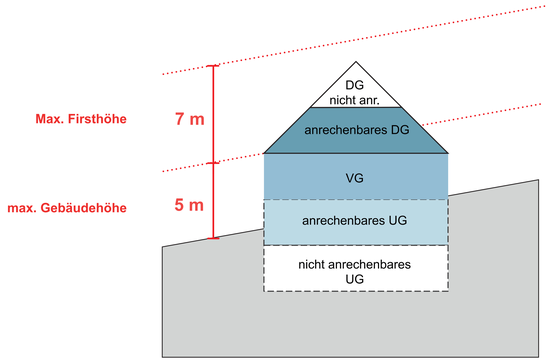


K5
5 VG
1 DG
1 UG (ohne Wohnnutzung)
Grenzabstand: 3.5 m
Gebäudelänge: -
Gebäudebreite: -
Grünflächenziffer: 20 %

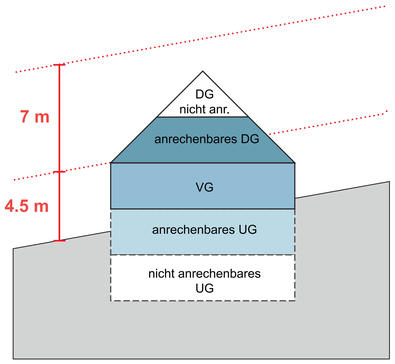
Zonensystematik Wohnzonen

Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnützungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnützungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnützung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

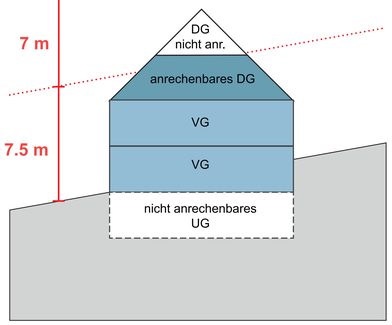
rechtskräftige BZO



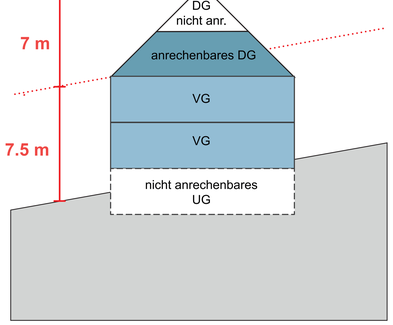
W1A Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG 16%)
1 VG
1 DG
1 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 15 m
Freiflächenziffer: 30 %



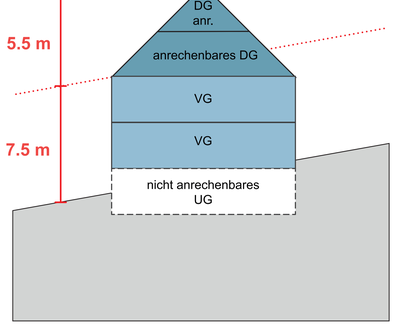
W1B Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG 16%)
1 VG
1 DG
1 UG
Grenzabstand: 8 m
Gebäudelänge: 15 m
Freiflächenziffer: 40 %



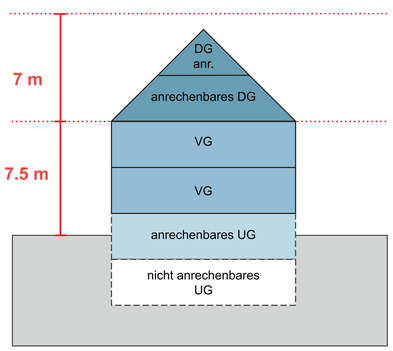
W2A Schönenberg, AZ ca. 23% (AZ PBG ca. 23%)
2 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m / 10 m
Gebäudelänge: 20 m
Freiflächenziffer: -



W2C Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG ca. 32%)
2 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 20 m
Freiflächenziffer: -

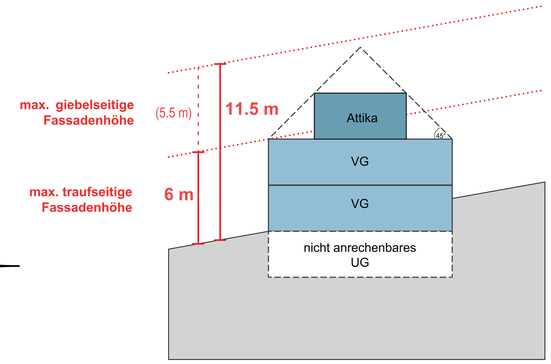


W2 30% Wädenswil, AZ 30% (AZ PBG 30%)
2 VG
2 DG
0 UG
Grenzabstand: 4 m / 8 m
Gebäudelänge: 30 m
Freiflächenziffer: -

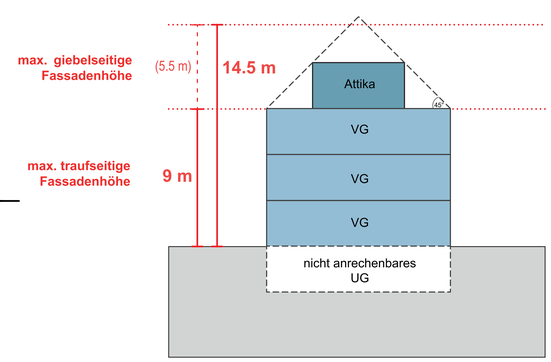


W2B Schönenberg, AZ ca. 34% (AZ PBG ca. 23%)
2 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 5 m / 10 m
Gebäudelänge: 24 m
Freiflächenziffer: -

neue BZO



W2 30%, AZ 30%
2 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 4 m
Gebäudelänge: Wädenswil 30 m, Schönenberg und Hütten 20m
Grünflächenziffer: 60 %

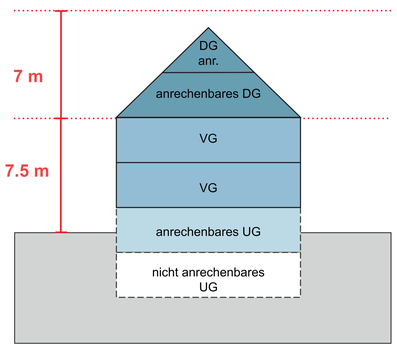


W3A 35%, AZ 35% (AZ PBG 35%)
3 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: Schönenberg 25 m
Grünflächenziffer: 60%

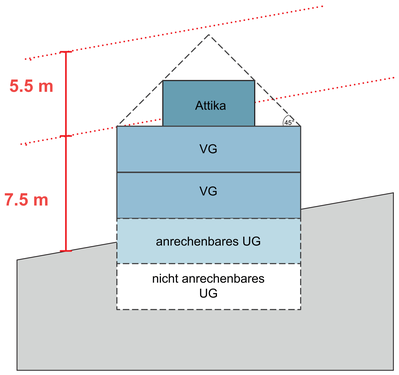
Zonensystematik Wohnzonen

Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnützungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnützungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnützung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO



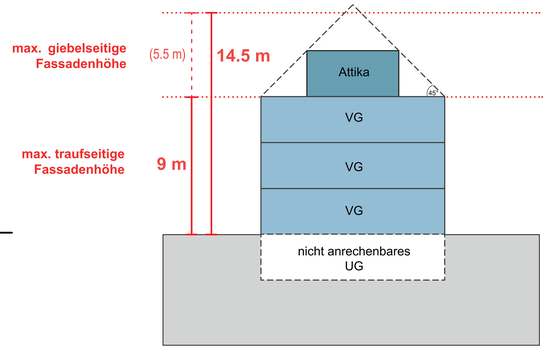
W2C Schönenberg, AZ ca. 45% (AZ PBG ca. 31%)
2 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 5 m / 10 m
Gebäudelänge: 24 m
Freiflächenziffer: -



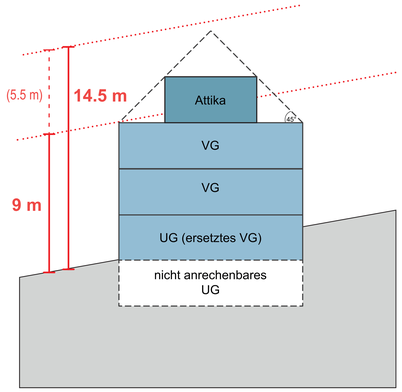
W2 40% Wädenswil*, AZ ca. 50% (AZ PBG ca. 40%)
2 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 4 m / 8 m
Gebäudelänge: 30 m
Freiflächenziffer: -

*** Die W2 40 wird in der Regel zu einer W3C. Ausgewählte Gebiete, für die der kommunale Richtplan eine niedrige Dichte vorsieht, werden jedoch zur W3B.**

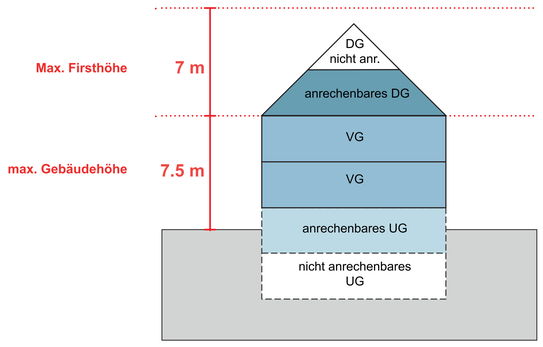
neue BZO



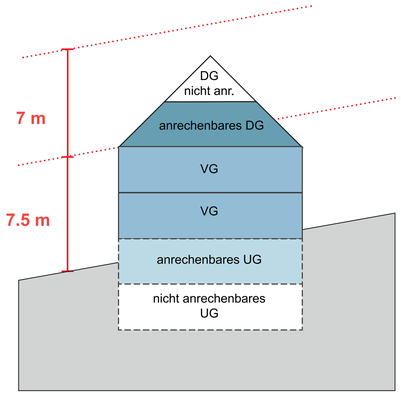
W3B 45%, AZ 45% (AZ PBG 45%)
3 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: Schönenberg 25 m
Grünflächenziffer: 60%



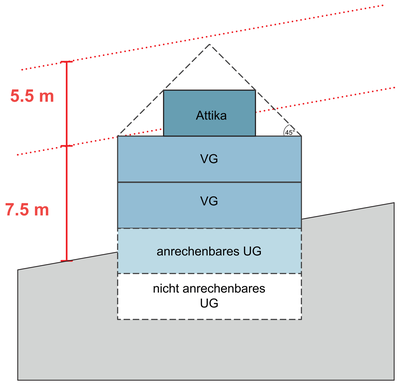
W3B45%, AZ 45% (AZ PBG 45%)
3 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: Wädenswil 40 m
Grünflächenziffer: 60 %



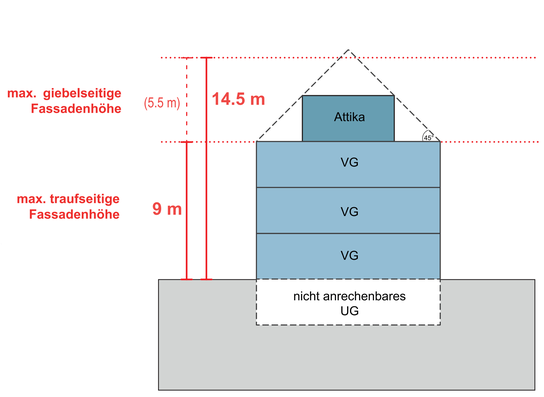
W2A Hütten, AZ ca. 67% (AZ PBG ca. 45%)
2 VG
1 DG
1 UG
Grenzabstand: 6 m
Gebäudelänge: 25 m
Freiflächenziffer: 25 %



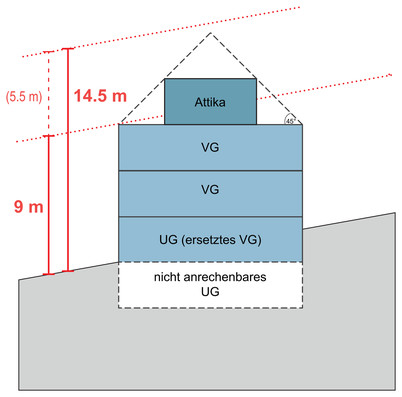
W2B Hütten, AZ ca. 60% (AZ PBG ca. 40%)
2 VG
1 DG
1 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 20 m
Freiflächenziffer: 30 %



W2 40% Wädenswil, AZ ca. 50% (AZ PBG ca. 40%)
2 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 4 m / 8 m
Gebäudelänge: 30 m
Freiflächenziffer: -



W3C 60%, AZ 60% (AZ PBG 60%)
3 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: Hütten 25 m
Grünflächenziffer: 60 %

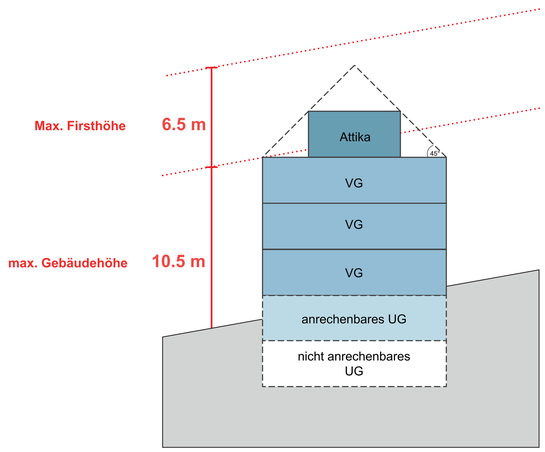


W3C 60%, AZ 60% (AZ PBG 60%)
3 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: Wädenswil 40 m
Grünflächenziffer: 60 %

Zonensystematik Wohnzonen

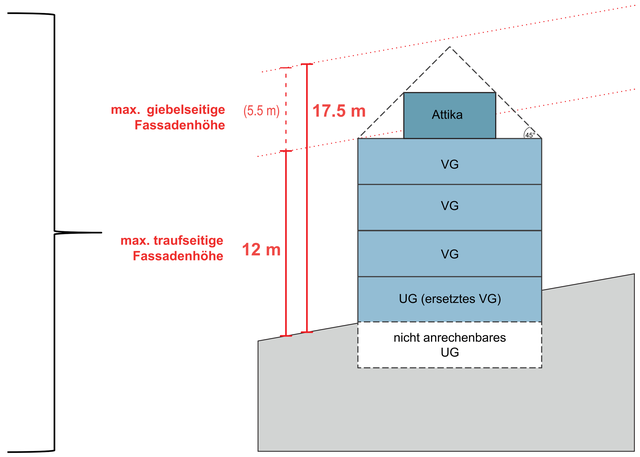
Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnützungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnützungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnützung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO

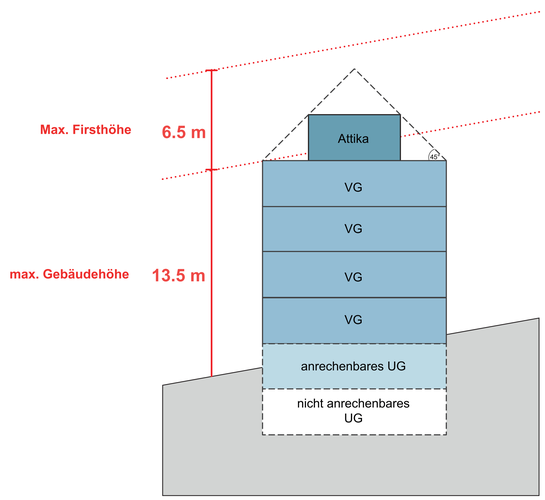


W3 55%, AZ 73% (AZ PBG 55%)
3 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 5 m / 10 m
Gebäudelänge: 40 m
Freilächenziffer: -

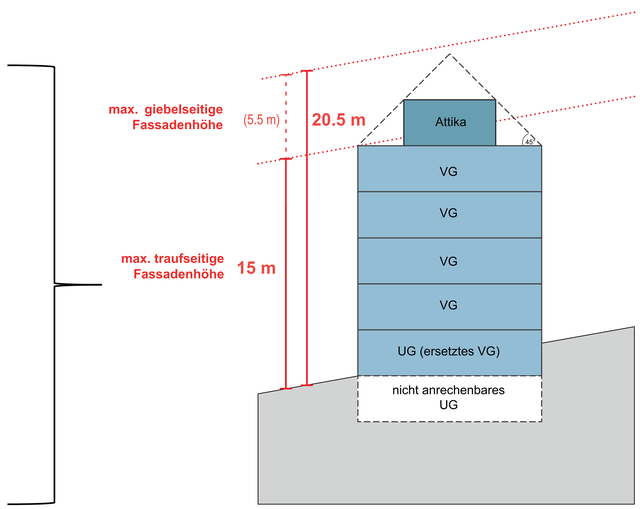
neue BZO



W4 70%, AZ 70 % (AZ PBG 70%)
4 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 50 m
Grünflächenziffer: 40 %



W4 70%, AZ 87% (AZ PBG 70%)
4 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 6 m / 12 m
Gebäudelänge: 50 m
Freiflächenziffer: -

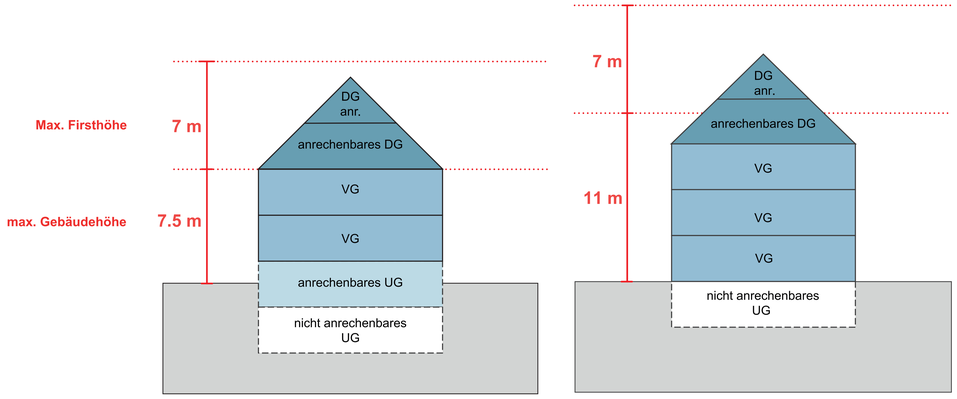


W5 85%, AZ 85% (AZ PBG 85%)
5 VG
1 DG
0 UG
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 60 m
Grünflächenziffer: 40 %

Zonensystematik Wohn- und Gewerbezonen

Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnützungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnützungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnützung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO

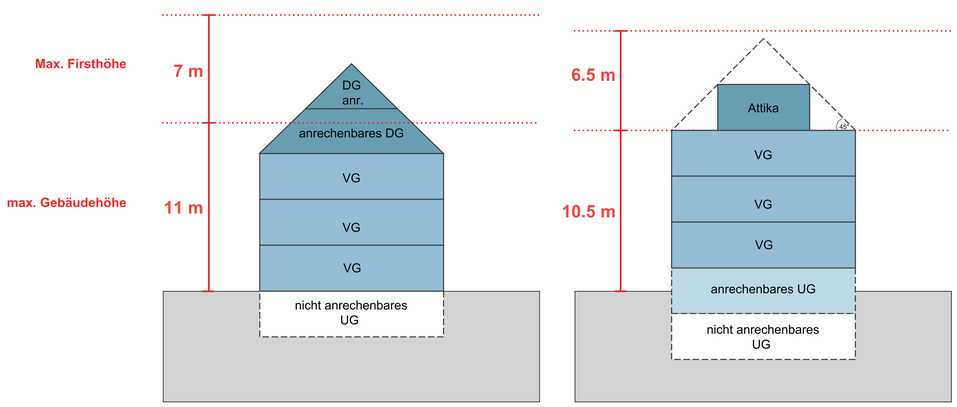


WG2 Schönenberg, AZ ca. 46% (AZ PBG ca. 31%)
Gewerbebonus + ca. 8% AZ

2 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 4 m / 8 m
Gebäudelänge: 24 m
Freilächenziffer: -

WG3A Schönenberg AZ ca. 40%, (AZ PBG ca. 40%)
Gewerbebonus + ca. 8% AZ

3 VG
2 DG
0 UG
Grenzabstand: 4 m / 8 m
Gebäudelänge: 30 m
Freilächenziffer: -



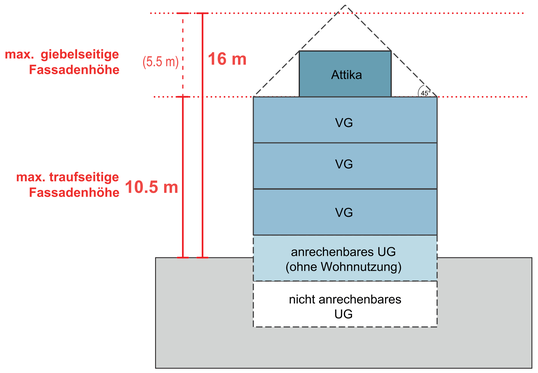
WG3B Schönenberg AZ ca. 47%, (AZ PBG ca. 47%)

3 VG
2 DG
0 UG
Grenzabstand: 4 m / 8 m
Gebäudelänge: 30 m
Freilächenziffer: -

WG3 55% Wädenswil, AZ 73% (AZ PBG 55%)
Gewerbebonus + 15% AZ

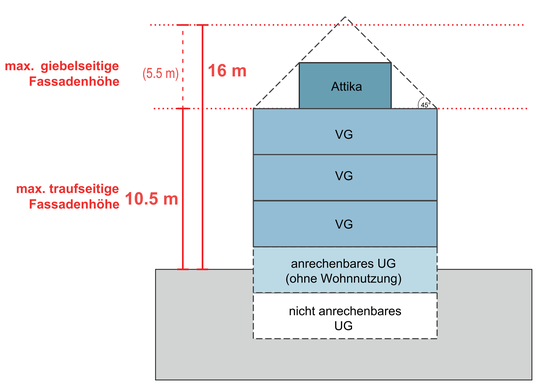
3 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 5 m / 10 m
Gebäudelänge: 40 m
Freilächenziffer: -

neue BZO



WG3A 45%, AZ 60% (AZ PBG 70%)

3 VG
0 DG
1 UG (ohne Wohnnutzung)
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 40 m
Grünflächenziffer: 40 %
(bzw. 15% bei Nichtwohnanteil ≥ 80 %)



WG3B 70%, AZ 93% (AZ PBG 70%)

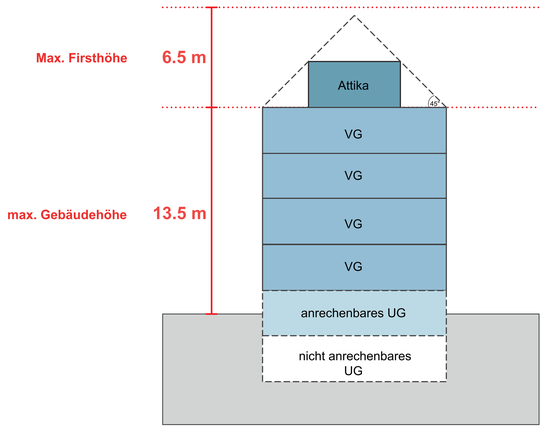
3 VG
0 DG
1 UG (ohne Wohnnutzung)
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 40 m
Grünflächenziffer: 40 %
(bzw. 15% bei Nichtwohnanteil ≥ 80 %)

EBP

Zonensystematik Wohn- und Gewerbezonen

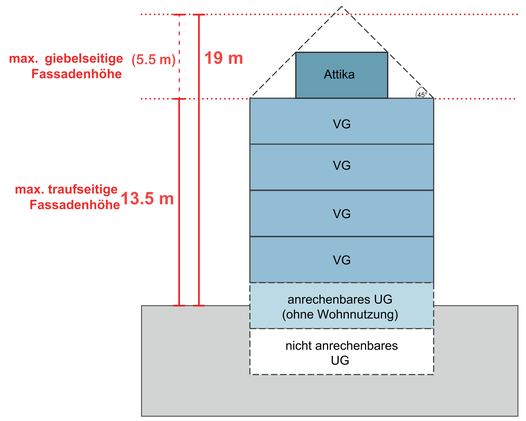
Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnützungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnützungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnützung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO

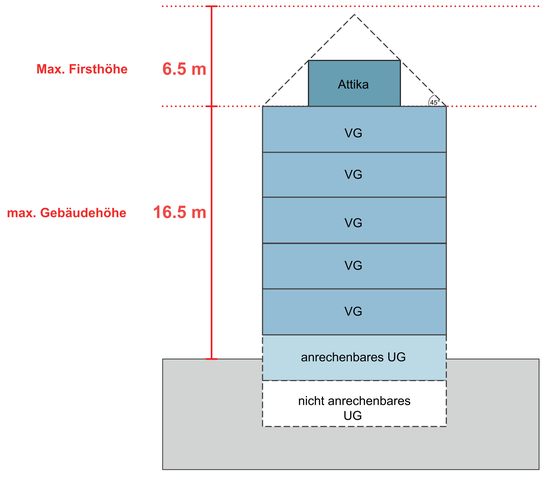


WG4 70%, AZ 87% (AZ PBG 70%)
Gewerbebonus + 15% AZ
4 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 6 m / 12 m
Gebäudelänge: 50 m
Freilächenziffer: -

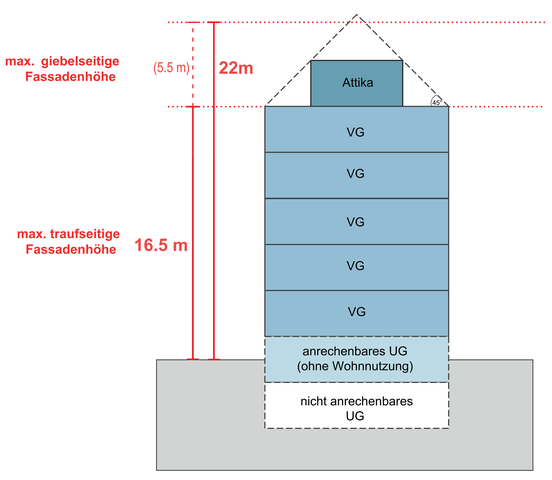
neue BZO



WG4 85%, AZ 106% (AZ PBG 85%)
4 VG
1 DG
1 UG (ohne Wohnnutzung)
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 50 m
Grünflächenziffer: 40 %
(bzw. 15% bei Nichtwohnanteil ≥ 80 %)



WG5 85%, AZ 102% (AZ PBG 85%)
Gewerbebonus + 15% AZ
5 VG
2 DG
1 UG
Grenzabstand: 7 m / 14 m
Gebäudelänge: 60 m
Freilächenziffer: -



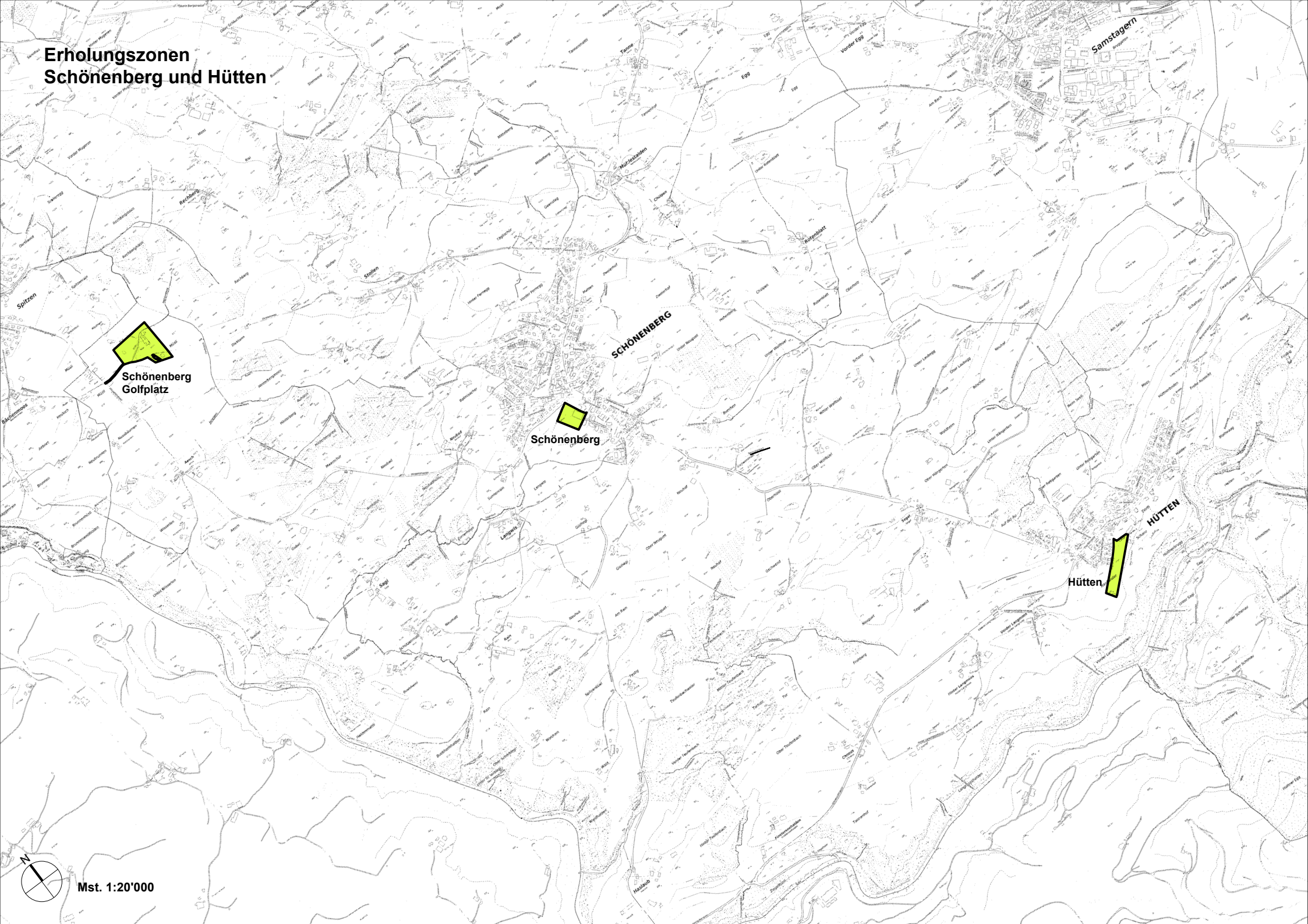
WG5 100%, AZ 120% (AZ PBG 100%)
5 VG
1 DG
1 UG (ohne Wohnnutzung)
Grenzabstand: 5 m
Gebäudelänge: 60 m
Grünflächenziffer: 40 %
(bzw. 15% bei Nichtwohnanteil ≥ 80 %)

A2 Übersicht Erholungszonen

Erholungszonen Wädenswil



Erholungszonen
Schönenberg und Hütten



A3 Ergänzende Erläuterungen zu den Anpassungen am Zonenplan

Erläuterungen zu Zonenplananpassungen

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Dokumente ««Zonenpläne Wädenswil, Schönenberg / Wädenswilerberg und Hütten inkl. Übersicht Anpassungen» sowie die darin enthaltenen Nummerierungen.

Keine Erläuterung der Harmonisierung und technischen Bereinigung

Es werden nur jene Anpassungen erläutert, die sich aus einer Um-, Auf-, Aus- oder Abzonung sowie durch die Anpassung eines Perimeters ergeben. Die Zonenänderungen, die sich aufgrund der Harmonisierung und Zusammenführung der drei BZOs ergeben, werden nicht beschrieben. Ebenso werden die technischen Bereinigungen nicht einzeln beschrieben.

Nr.	Beschreibung
Erholungszonen	
E_1	Umzonung der heutigen Badewiese samt Spielplatz und zugehörigem Restaurant in die Erholungszone. Bezeichnung in Bauordnung: Erholungszone «Meilibach»
E_2	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Erholungszone.
E_3	Umzonung der Garten- und Parkanlage samt Spielplatz von der Kernzone C in Erholungszone «Büelen».
E_4	Umzonung heutiger Park von WG3 / 55% in Erholungszone.
E_5	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Erholungszone. Der rechtskräftige Gestaltungsplan geht der BZO vor.
E_6	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Erholungszone.
E_7	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Erholungszone.
E_8	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Erholungszone.
E_9	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Erholungszone.
Freihaltezone	
F_1	Umzonung der Erholungszone Grüental in die Freihaltezone. Die Erholungszone ist in der rechtskräftigen BZO der Nutzung Familiengärten zugeordnet, wird aber nicht als solche genutzt. Mit der Umzonung wird sichergestellt, dass das Gebiet langfristig nicht überbaut wird und die Aussicht vom Aussichtspunkt gesichert wird.
F_2	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Freihaltezone.
F_3	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Freihaltezone.
F_4	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur Freihaltezone.
Kernzone	
K_1	Zuweisung des gesamten Grundstücks WE 12274 zur K2. Es handelt es sich um einen ortsbildprägenden Freiraum (im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet), der als solches erhalten bleiben soll und mit dem Gebäude auf derselben Parzelle zusammenhängt.
K_2	Zuweisung des Teils der Parzelle WE11169, der gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone (W2 40%) ist, zur Kernzone. Ein Teil davon wird im neuen Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet.

K_3	Zuweisung des südwestlichen Teils des in der Kernzone Oberort verbleibenden Teils von der dreigeschossigen KB zur zweigeschossigen K2. Die bestehenden historischen Gebäude weisen höchstens zwei Vollgeschosse auf.
K_4	Die Siedlung an der oberen Glärnischstrasse weist gemäss Gebäudeinventar der Stadt Wädenswil einen erhaltenswerten Situationswert auf. Sie gehört zum historischen Ortsbild des Zentrums Wädenswil und wird darum von der W3 / 55 % zur Kernzone K3 umgezont.
K_5	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Aufzonung innerhalb des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung (KOBI) verzichtet. KB wird gemäss Zonensystematik zu K3
K_6	Aufzonung der viergeschossigen Kernzone KA im Zentrum um ein Geschoss in die fünfgeschossige Kernzone K5.
K_7	Aufzonung der zweigeschossigen Kernzone KC an der Schlossbergstrasse in die dreigeschossige Kernzone K3 gemäss kommunalem Richtplan.
K_8	Umzonung des Parkplatzes in der ÖBA zur K3. Es handelt sich um einen Bereich innerhalb des historischen Kerns und nicht um eine öffentliche Anlage im eigentlichen Sinn. Der Bereich wird mit im Kernzonenplan als ausgeprägter Platz ausgeschieden.
K_9	Zuweisung der KD am See zur neuen Spezialkernzone KS.
K_10	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur K2.
K_13	Zuweisung der KD am See zur neuen Spezialkernzone KS.
K_16 (im Plan nicht mehr aufgeführt)	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Umzonung der Parzellen S02748, S02432 und S02505 von der KII in die W3B 45% verzichtet. Die Parzellen werden gemäss der Zonensystematik K2 zugewiesen.
K_17 (im Plan nicht mehr aufgeführt)	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Umzonung der Parzellen S03063, S01492 und S03199 von der KI in die W3B 45% verzichtet. Die Parzellen werden gemäss der Zonensystematik K3 zugewiesen.
K_18	Aufzonung der dreigeschossigen Kernzone KB im Zentrum von Wädenswil (mit Ausnahme vom Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung) um ein Geschoss in die viergeschossige Kernzone K4.
K_19	Aufzonung der dreigeschossigen Kernzone KB im Zentrum von Wädenswil (mit Ausnahme vom Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung) um ein Geschoss in die viergeschossige Kernzone K4.
K_20	Aufzonung der dreigeschossigen Kernzone KB im Zentrum von Wädenswil (mit Ausnahme vom Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung) um ein Geschoss in die viergeschossige Kernzone K4.
Provisorische Weilerzone	
WZ_1	Zuweisung der KD Strasshus zur neuen provisorischen Weilerzone prov. WZ.
WZ_2	Zuweisung der KD Beichlen zur neuen provisorischen Weilerzone prov. WZ.
WZ_3	Zuweisung der KII Tanne zur neuen provisorischen Weilerzone prov. WZ.
WZ_4	Zuweisung der KD Zollingerhüser zur neuen provisorischen Weilerzone prov. WZ.
Wohnzone	
W_1	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Aufzonung des Gebiets entlang Seestrasse von der W2 / 40 % in eine W4verzichtet. . Das Gebiet wird gemäss der Zonensystematik der W3C 60% zugewiesen.

W_2	Das Gebiet an der Unterortstrasse / Gottshaldenweg liegt am Siedlungsrand und ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3C sondern der W3B mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_3	Aufzonung des Gebiets an der General Werdmüller-Strasse von W2 / 40 % in W4.
W_4	Das Gebiet im Bereich Steinacherstrasse – Appitalstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3C sondern der W3B mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_5	Entlassung aus der Kernzone KB und Zuweisung der W4, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_6	Das Gebiet im Bereich der Quellenstrasse / Im Gwad ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die Siedlung im Gwad ist inventarisiert. Um auf den Schutzabsichten des Inventars zu berücksichtigen wird das Gebiet hier nicht wie im Regelfall von der W2 / 40% der W3B bzw. W3C zugewiesen, sondern der W2. Die baulichen Möglichkeiten gemäss Schutzabklärung werden damit nicht eingeschränkt.
W_7	Umzonung der Gewerbezone GA Pro-Ciné zur W4, um Wohnnutzungen zu ermöglichen. Angleichung an Zonierung der angrenzenden Wohnzone südwestlich davon. Der rechtskräftige Gestaltungsplan Pro-Ciné geht der BZO aktuell noch vor. Mit der Umzonung zu einer Wohnzone wird dieser obsolet und wird darum separat aufgehoben.
W_8	Aufzonung des Gebiets zwischen Holzmoosrütistrasse und Pfannenstilstrasse gemäss kommunalem Richtplan von der W2 / 30 % zur W3B / 45 %. aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage wird die W3B 45% anstatt die W3C 60% gewählt.
W_9	Aufzonung des Gebiets zwischen Zugerstrasse und Hangenmoostrasse von der W2 30% zur W3C gemäss kommunalem Richtplan.
W_10	Das Gebiet entlang der Büelerebnestrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3C sondern der W3B mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_11	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Aufzonung des Gebiets zwischen Neudorfstrasse und Grünaustrasse von der W3 / 55 % zur W5 verzichtet. Das Gebiet wird gemäss der Zonensystematik der W4 zugewiesen.
W_12	Das Gebiet entlang der Tobelrainstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3C sondern der W3B mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_13	Beim Gebiet im Umfeld der Unteren und Oberen Weidstrasse (Fuhr) sowie im Bereich der Mühlebachstrasse und Im unteren Baumgarten handelt es sich um ein durchgrüntes Quartier. Es wird gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Der kommunale Richtplan bezeichnet zudem einen Vernetzungskorridor. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3C sondern der W3B mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_14	Beim Gebiet im Umfeld der Unteren und Oberen Weidstrasse (Fuhr) sowie im Bereich der Mühlebachstrasse und Im unteren Baumgarten handelt es sich um ein durchgrüntes Quartier. Es wird gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Der kommunale Richtplan bezeichnet zudem einen Vernetzungskorridor. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der

	W3C sondern der W3B mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_15	Aufzonung des Gebiets oberhalb der Auerenstrasse von der W2 / 40 % zur W4 gemäss kommunalem Richtplan.
W_16	Das Gebiet im Umfeld der Neuguetstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3C sondern der W3B mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_17	Aufzonung des Gebiets Bürglimatte von der W2 / 30 % zur W3C gemäss kommunalem Richtplan.
W_18	Entlassung aus der Kernzone KII, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist. Zuweisung der Wohnzone W3B.
W_19	Entlassung aus der Kernzone KI, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist. Zuweisung der Wohnzone W3B.
W_21	Umzonung der Quartiererhaltungszone in Hütten in eine Wohnzone W2.
W_22	Entlassung aus der Kernzone K, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist. Zuweisung der Wohnzone W3C.
W_23	Entlassung aus der Kernzone K, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist. Zuweisung der Wohnzone W3C.
W_24	Entlassung aus der Kernzone KC, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.v Zuweisung der Wohnzone W4.
W_25	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Aufzonung des Gebiets nördlich der Rötibodenstrasse von der W2 / 40 % in eine W4 verzichtet. Das Gebiet wird gemäss der Zonensystematik der W3C zugewiesen.
W_26	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur W2.
W_27	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur W3C.
W_28	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur W3C.
W_29	Umzonung eines Teils der Parzelle S02819 von der Oe in die W2. Die Fläche dient nicht mehr dem öffentlichen Interesse. Mit der Umzonung wird die Erstellung von Wohnungen möglich.
W_30	Nach der öffentlichen Auflage Einführung einer neuen W3A 35%. Die W2B in Schönenberg (Gebiet Vordere Ferneggstrasse) wird gemäss Zonensystematik der W3A zugewiesen.
W_31	Umzonung der WG2 an der Mattenstrasse / Wädenswilerstrasse in Schönenberg in die W3B sicherzustellen, dass dieses Gebiet infolge der Harmonisierung der BZOs keine Erhöhung der Ausnützungsmöglichkeiten erfährt. Im Gebiet sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden.
W_32	Nach der öffentlichen Auflage wurde ein Teil der Parzelle WE13362 aus der Kernzone B entlassen und der W4 zugewiesen, analog zu den angrenzenden Parzellen (vgl. W_5). Die bisherige Ausbuchtung der Kernzonengrenze ist aus ortsbaulicher Sicht nicht erforderlich, die Fläche (Grünfläche) weist keinen historischen oder besonderen ortsbaulichen Charakter auf.
W_33	Nach der öffentlichen Auflage wurde die Zuweisung der Gebiete in der W3C 60% bzw. W3B 45% nochmals überprüft. Die Parzellen WE11011 und WE10303

	wurden der W3C 60% (gemäss Zonenystematik) zugewiesen. Mit der Anpassung folgt die Grenze zw. W3B und W3C einem zweckmässigeren Verlauf.
Wohn- und Gewerbezone	
WG_1	Umzonung von GA zu WG5 / 100 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_2	Umzonung von IC zu WG5 / 100 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_3	Umzonung von IC zu WG4 / 85 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_4	Umzonung von IC zu WG4 / 85 % zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_5	Umzonung von IC zu WG5 / 100 % zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen. Im Gebiet gelten zudem besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan Mittelort / Riedhof sowie die dazugehörigen Vorschriften
WG_6	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Öffnung des Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof für Wohnnutzungen zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet verzichtet. Umzonung von der IB zur IGB. Folglich wird ebenfalls auf die minimale Nichtwohnanteile sowie auf die Vorgaben zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum verzichtet.
WG_7	Öffnung des Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof für Wohnnutzungen zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet gemäss kommunalem Richtplan. Umzonung von der IB zur WG4 / 85%. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_8	Entlassung des Gebiets unterhalb der Auerenstrasse aus der Kernzone KB, da das Gebiet nur bedingt einen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist und aus Ortsbildschutzsicht nicht als schützenswert eingestuft wird. Zuweisung einer WG4 85%.
WG_9	Umzonung von reiner Wohnzone in Wohn- und Gewerbezone WG3B / 70 %. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_10	Umzonung IA in WG3B / 70% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_11	Umzonung Ib in WG4 / 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_12	Umzonung W2 40% in WG4 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUWAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_13	Umzonung W2 30% in WG4 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUWAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.

WG_14	Umzonung IA in WG4 / 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUWAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_17	Umzonung von reiner Wohnzone in Wohn- und Arbeitszone WG3B / 70 %. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_18	Entlassung des Gebiets an der Grünaustrasse aus der Kernzone KB, da das Gebiet keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist und aus Ortsbildschutzsicht nicht als schützenswert eingestuft wird. Zuweisung zur WG4 / 85%.
WG_19	Umzonung Kleinfläche an der Austrasse / Riedhofstrasse von der W2 / 40 % zur WG3B / 70 % zur Angleichung an nördlich angrenzendes Gebiet an der Seestrasse.
WG_20	In Folge der öffentlichen Auflage wird auf die Einführung der GP-Pflicht im Industrie- und Gewerbegebiet Tiefenhof verzichtet.
WG_21	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Einführung der GP-Pflicht im Industrie- und Gewerbegebiet Tiefenhof verzichtet.
WG_22	Umzonung von IC zu WG5 / 100 % zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen. Im Gebiet gelten zudem besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan Mittelort / Riedhof sowie die Sonderbauvorschriften Mittelort.
WG_23	Nach der öffentlichen Auflage wird eine neue WG3A eingeführt, Die bisherige WG3A in Schönenberg wird gemäss Zonensystematik der neuen WG3A zugewiesen.
WG_24	Nach der öffentlichen Auflage wird eine neue WG3A eingeführt, Die bisherige WG3A in Schönenberg wird gemäss Zonensystematik der neuen WG3A zugewiesen.
Zentrumszone	
Z_1	Umzonung des Gebiets um den Bahnhof Au von der IC in die neu geschaffene Z5 mit GP-Pflicht. Sicherung der Entwicklung hin zu einem dichten, gemischt genutzten Zentrumsgebiet.
Z_2	Umzonung des Gebiets um den Bahnhof Au von der KA in die neu geschaffene Z5 mit GP-Pflicht. Sicherung der Entwicklung hin zu einem dichten, gemischt genutzten Zentrumsgebiet.
Z_3	Umzonung bzw. Aufzonung des Gebiets südlich der Oberdorfstrasse von der dreigeschossigen Kernzone KB zu einer fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 zur Stärkung der Zentrumsfunktion. Das Gebiet weist keinen erkennbaren Kernzonencharakter mehr aufweist und wird aus Ortsbildschutzsicht als nicht schützenswert eingestuft. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
Z_4	Umzonung bzw. Aufzonung des Gebiets südlich der Oberdorfstrasse von der viergeschossigen Kernzone KA zu einer fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 zur Stärkung der Zentrumsfunktion. Das Gebiet weist keinen erkennbaren Kernzonencharakter mehr aufweist und wird aus Ortsbildschutzsicht als nicht schützenswert eingestuft. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen sowie Bereiche in denen publikumsorientiere Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben werden.
Industrie- und Gewerbezone	
IG_1	Umzonung bzw. Abzonung der Bereiche entlang der Bahnlinie und der Seestrasse von der IC in eine IGB. Damit einher geht eine Reduktion der Baumassenziffer von heute 5 m^3/m^2 auf neu 4.0 m^3/m^2. Aufgrund der sensiblen Lage am

	Siedlungsrand und im Bereich des Naturschutzgebiets in der Au wird die bauliche Dichte reduziert.
IG_2	Aufzonung Gebiet Moosacher von GB zu IGB gemäss kommunalem Richtplan, Erhöhung der Baumassenziffer von 2.5 m^3/m^2 auf 4 m^3/m^2.
IG_3	Aufhebung Sonderbauvorschriften Hintere Rüti.
IG_4	Aufzonung Gebiet Langwis von GB zu IBG. Angleichung an Zonierung im Gebiet Moosacher (vgl. IG_2).
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Oe_1	Umzonung von Verkehrsfläche zu Oe. Angleichung an angrenzende Zone.
Oe_2	Zuweisung des gesamten Bereichs des Alterszentrums Fuhr zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Umzonung des in der W2 / 40 % liegenden Bereichs zur Oe. Die Sonderbauvorschriften werden aufgehoben. Die Sonderbauvorschriften ermöglichten die Erweiterung des Alterszentrums. Da diese erfolgt ist, können die Sonderbauvorschriften aufgehoben werden.
Landwirtschaftszone	
L_1	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig.
L_2	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.
L_3	Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss dem kommunalen Richtplan von Schönenberg verzichtet. Das Gebiet bleibt in der kommunalen Landwirtschaftszone.
L_4	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig.
Reservezone	
R_2	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone. Das Gebiet soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als langfristige Reserve für die Hochschule ZHAW dienen.
R_3	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone. Das Gebiet soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als neues Arbeitsplatzgebiet entwickelt werden. Es handelt sich darüber hinaus um ein regionales Arbeitsplatzgebiet.
Nicht Zonierte Gebiete	
NZ_1	Umzonung von der Reservezone zur Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen in einem zur BZO nachgelagerten Verfahren der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weshalb sie vorerst keiner Nutzungszone zugeteilt werden («nicht zoniert» im Zonenplan).
NZ_2	Auszonung der Gewerbezone in Hütten, aufgrund schwieriger Bebaubarkeit und sensibler Lage am Dorfrand. Das Gebiet befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen in einem zur BZO nachgelagerten Verfahren der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weshalb sie vorerst keiner Nutzungszone zugeteilt werden («nicht zoniert» im Zonenplan).

NZ_3	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen in einem zur BZO nachgelagerten Verfahren der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weshalb sie vorerst keiner Nutzungszone zugeteilt werden («nicht zoniert» im Zonenplan).
NZ_4	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen in einem zur BZO nachgelagerten Verfahren der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weshalb sie vorerst keiner Nutzungszone zugeteilt werden («nicht zoniert» im Zonenplan).
NZ_5	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil. Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen in einem zur BZO nachgelagerten Verfahren der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weshalb sie vorerst keiner Nutzungszone zugeteilt werden («nicht zoniert» im Zonenplan).
NZ_6	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil. Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen in einem zur BZO nachgelagerten Verfahren der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weshalb sie vorerst keiner Nutzungszone zugeteilt werden («nicht zoniert» im Zonenplan).

A4 Dokumentation Annahmen Reserven und Bevölkerungskapazität

Die folgenden Annahmen wurden zur Abschätzung der Flächenreserven und der Bevölkerungskapazität verwendet.

— Für die Abschätzung der zusätzlichen Reserven, die mit der BZO-Revision geschaffen werden, wurden i.d.R. Annahmen zur prozentualen Erhöhung der Geschossflächenkapazität getroffen (z. B. Aufzonung von Kernzone K3 zu Kernzone K4 entspricht einer Erhöhung der Geschossflächenkapazität um 25 %).

— Die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses ist nicht Geschossflächenrelevant.

— Es wird angenommen, dass die Geschossflächenkapazität der BZO durchschnittlich höchstens zu 80 % ausgeschöpft wird (Ausbaugrad von 80 %). Ein Ausbaugrad von 100 % ist dagegen unrealistisch.

— Geschossflächenverbrauch: 60 m^2 pro Person.

— Durchschnittlicher Wohnanteil in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 85 % (entspricht ca. dem heutigen Anteil).

A5 Differenzpläne Kernzonen

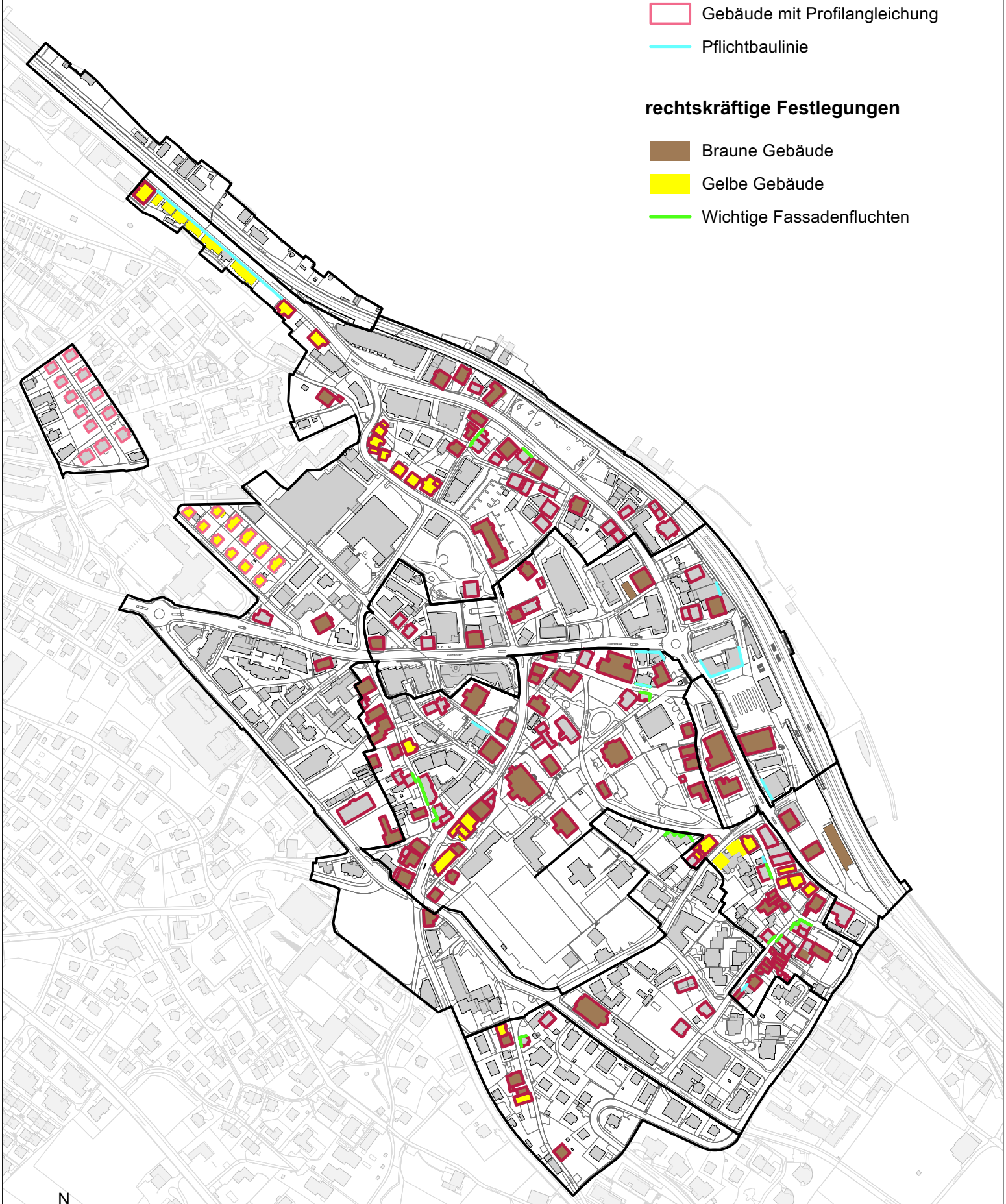
Differenzplan Gebäude Wädenswil (1)

Neue Festlegungen

- Zonengrenze
- Gebäude mit Profilerhalt
- Gebäude mit Profilangleichung
- Pflichtbaulinie

rechtskräftige Festlegungen

- Braune Gebäude
- Gelbe Gebäude
- Wichtige Fassadenfluchten



N

Mst. 1:5000

Differenzplan Aussenräume Wädenswil (1)

Neue Festlegungen

- Zonengrenze
- Wichtige Freiräume
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Rechtskräftige Festlegungen

- Speziell bezeichnete Aussenräume



N

Mst. 1:5000

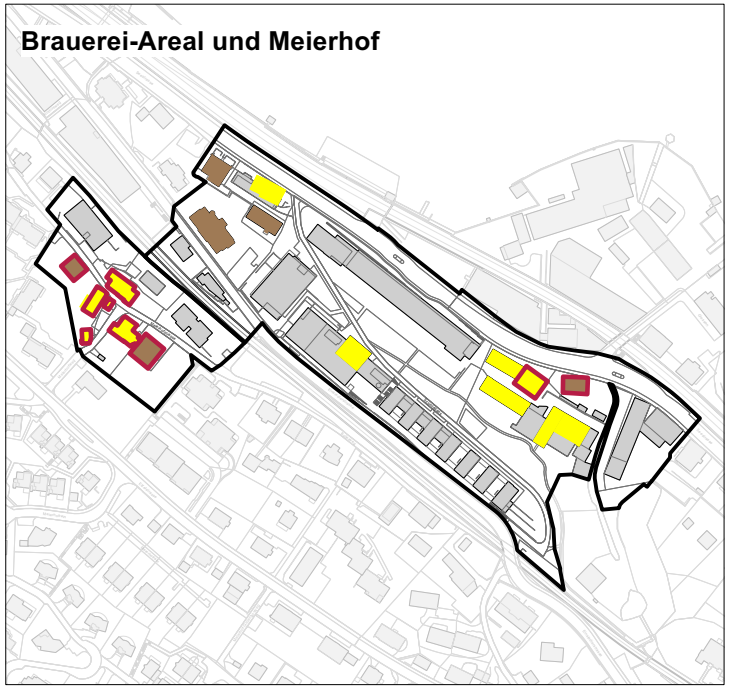
Differenzplan Gebäude Wädenswil (2)

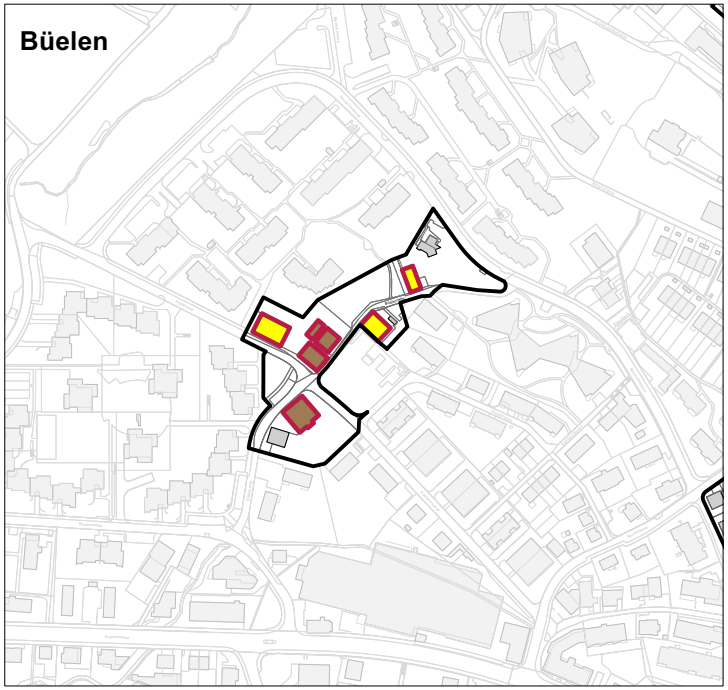
Neue Festlegungen

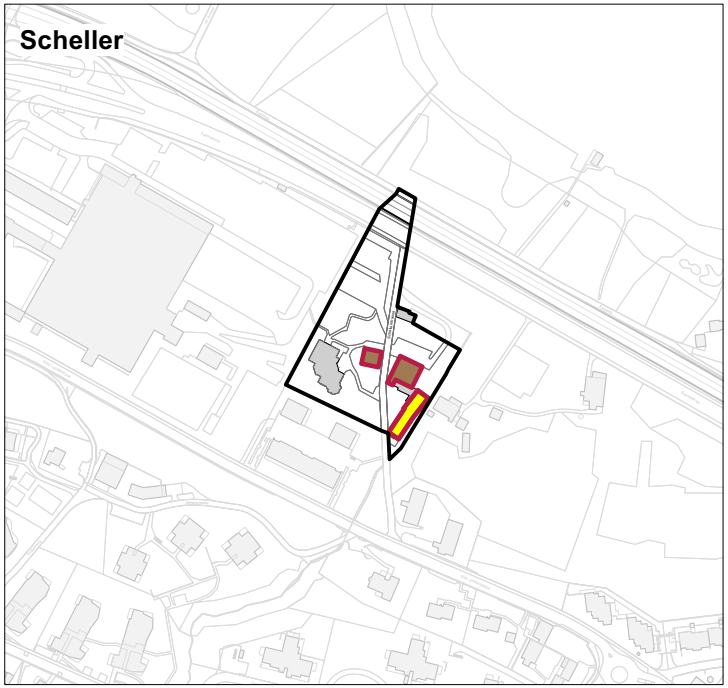
- Zonengrenze
- Gebäude mit Profilerhalt
- Pflichtbaulinie
- Gebäude mit Profilangleichung

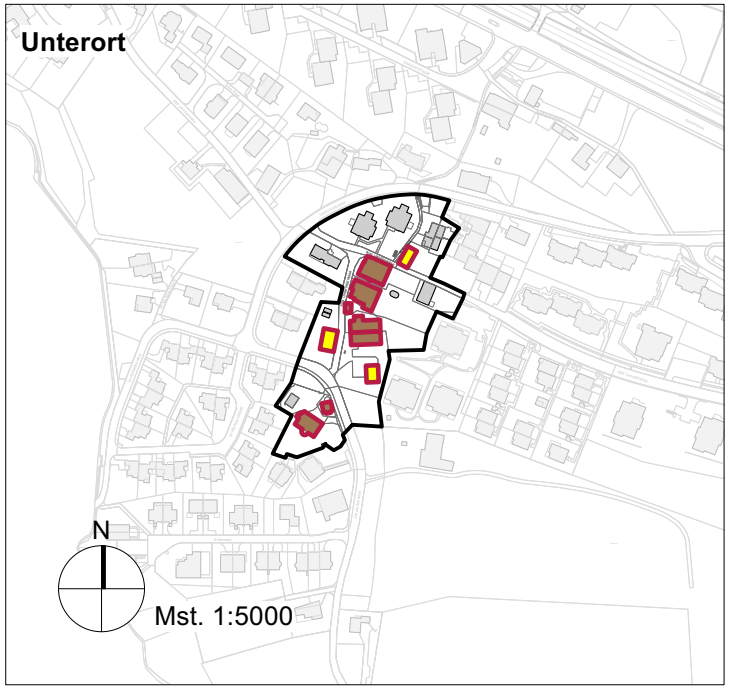
rechtskräftige Festlegungen

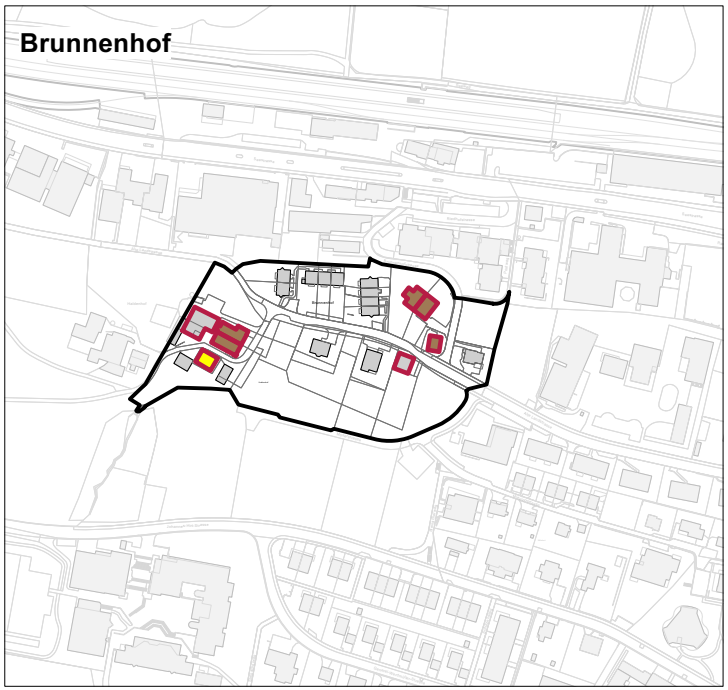
- Braune Gebäude
- Gelbe Gebäude
- Wichtige Fassadenfluchten

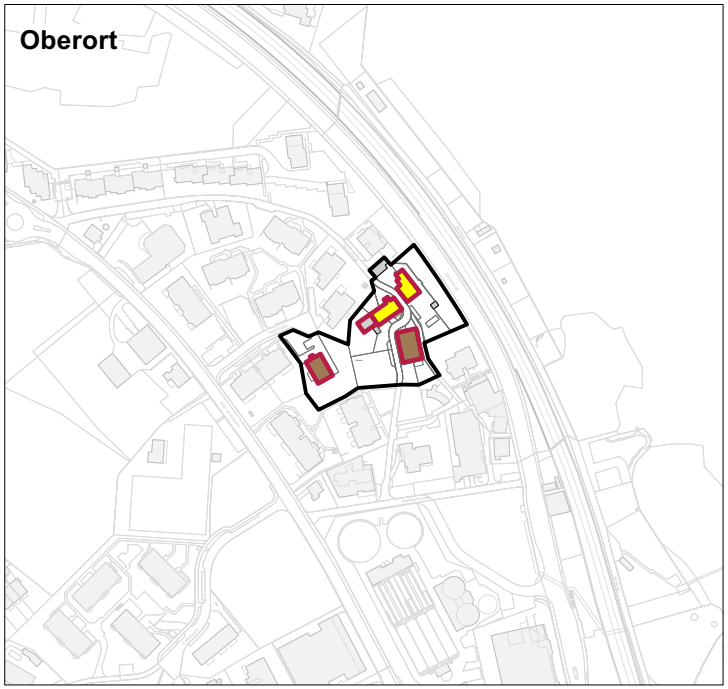












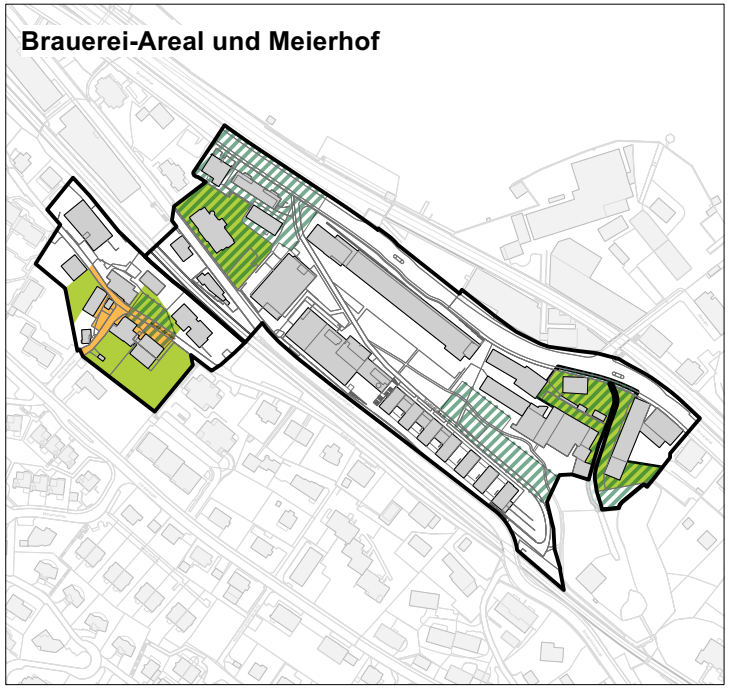
Differenzplan Aussenräume Wädenswil (2)

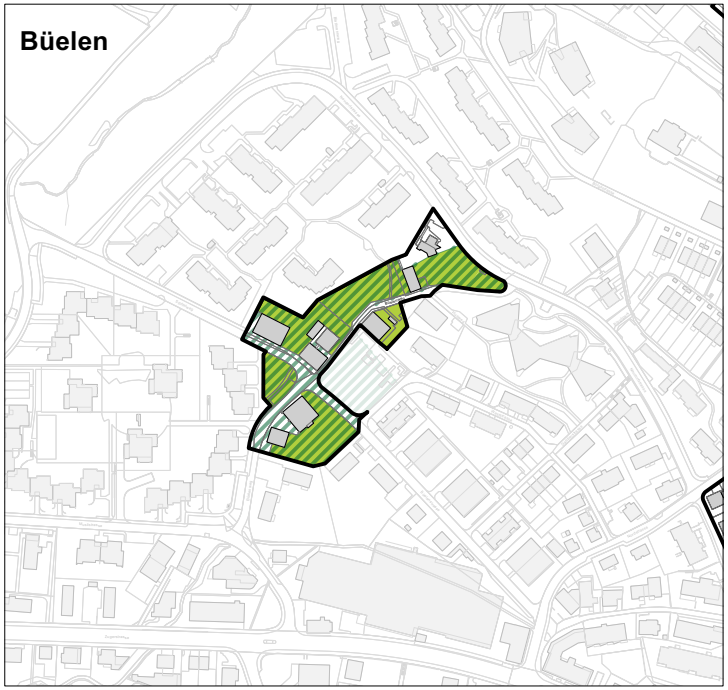
Neue Festlegungen

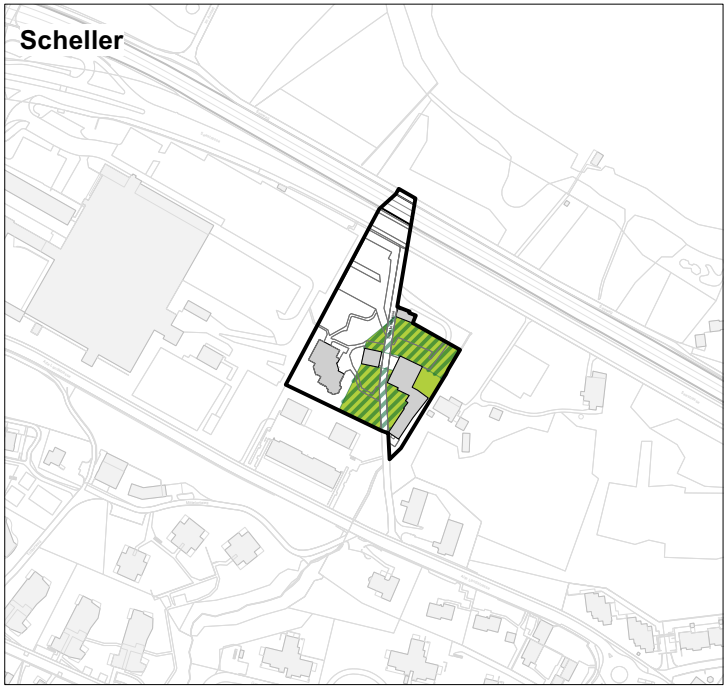
- Zonengrenze
- Wichtige Freiräume
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

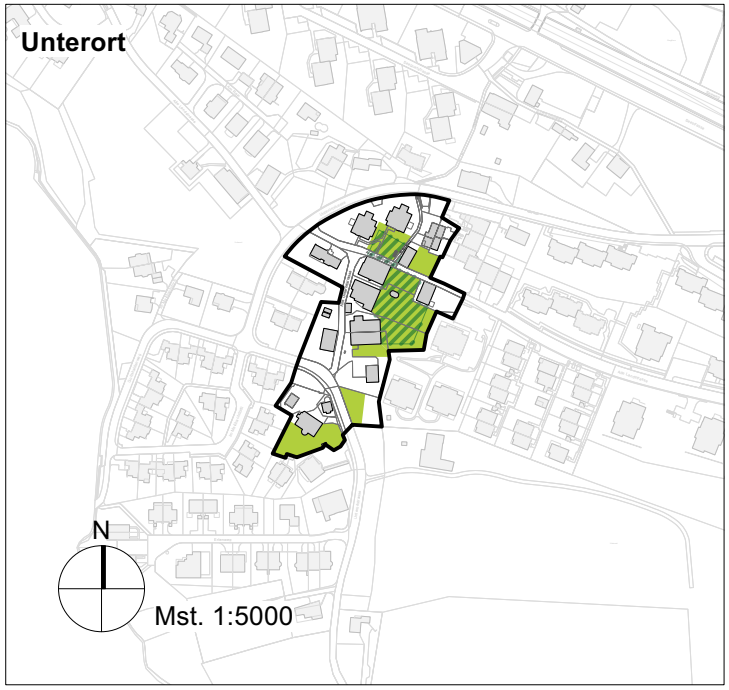
rechtskräftige Festlegungen

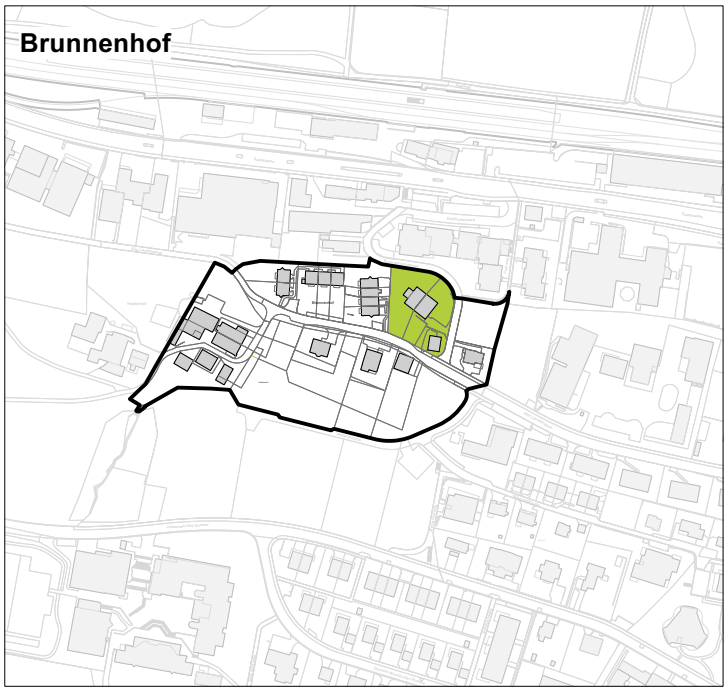
- Speziell bezeichnete Aussenräume

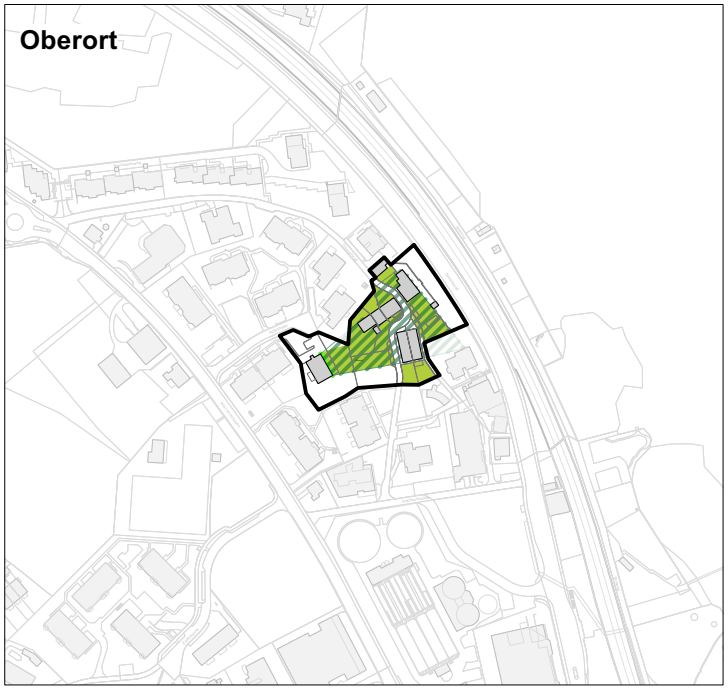












Differenzplan Gebäude Schönenberg und Hütten

Neue Festlegungen

- Zonengrenze
- Gebäude mit Profilerhalt
- Gebäude mit Profiilangleichung
- Pflichtbaulinie

rechtskräftige Festlegungen

- Gebäude Typ A Schönenberg / Grau bezeichnete Gebäude Hütten
- Gebäude Typ B Schönenberg
- Wichtige Fassadenfluchten



Schönenberg

Hütten



Differenzplan Aussenräume Schönenberg und Hütten

Neue Festlegungen

- Zonengrenze
- Wichtige Freiräume
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Rechtskräftige Festlegungen

- Speziell bezeichnete Aussenräume Wädenswil / Freiflächen Hütten

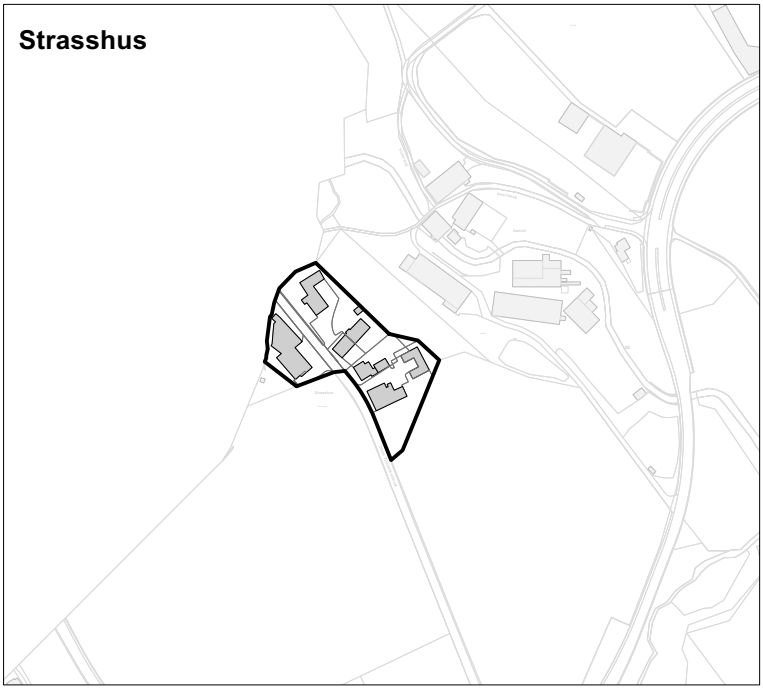


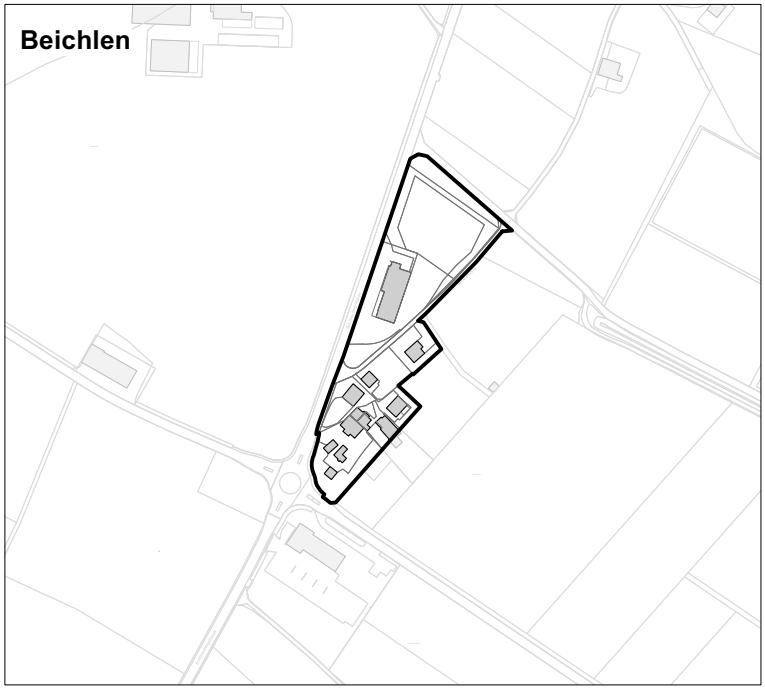
Schönenberg



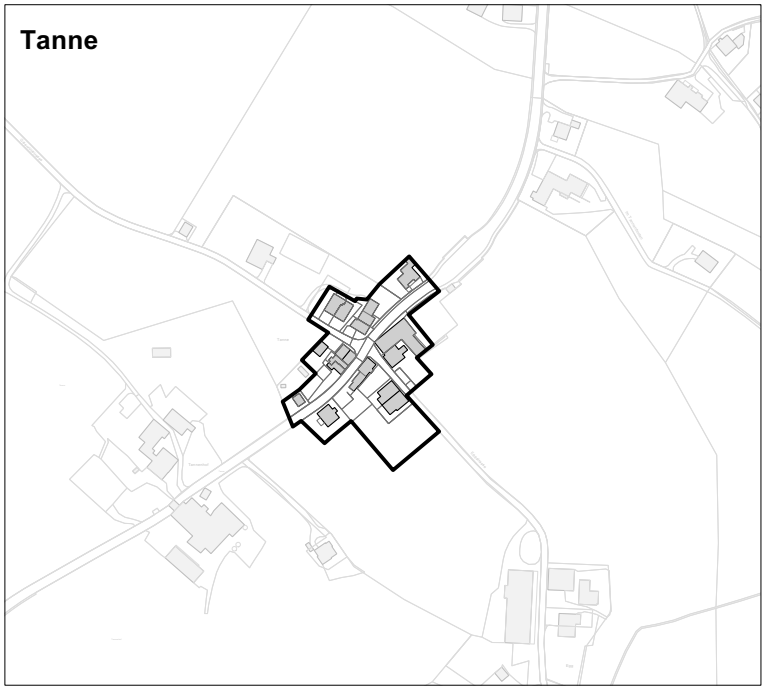
Hütten

Differenzplan Aussenräume
Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets









Neue Festlegungen

- Zonengrenze
- Wichtige Freiräume
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

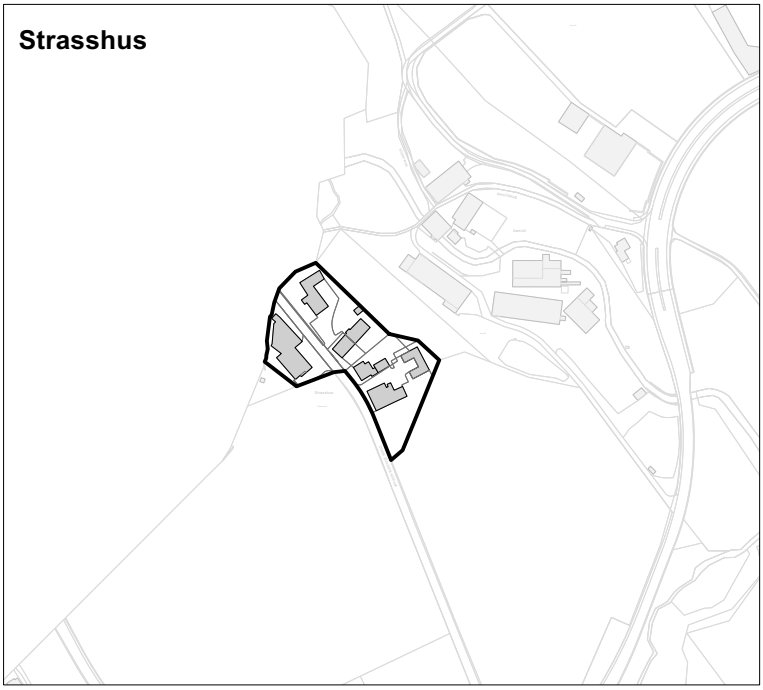
Rechtskräftige Festlegungen

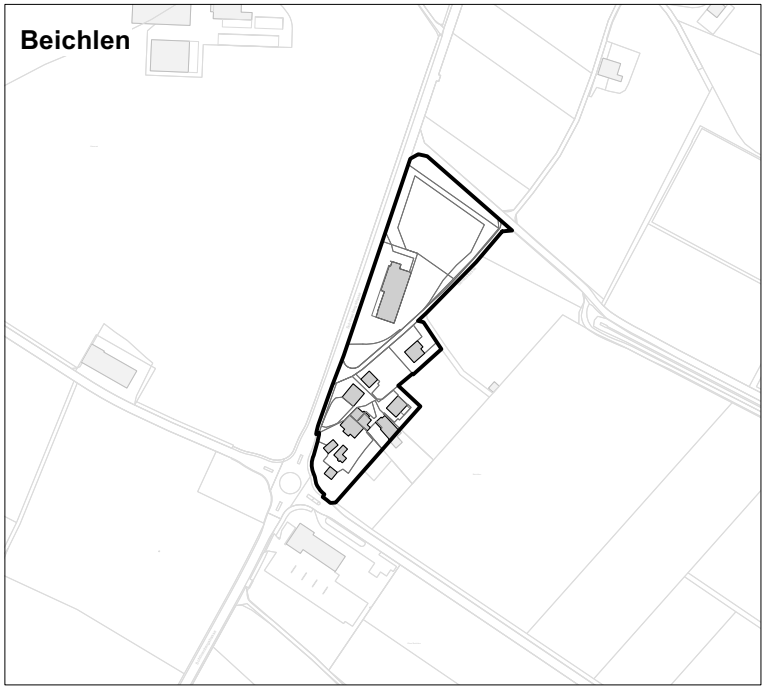
- Speziell bezeichnete Aussenräume

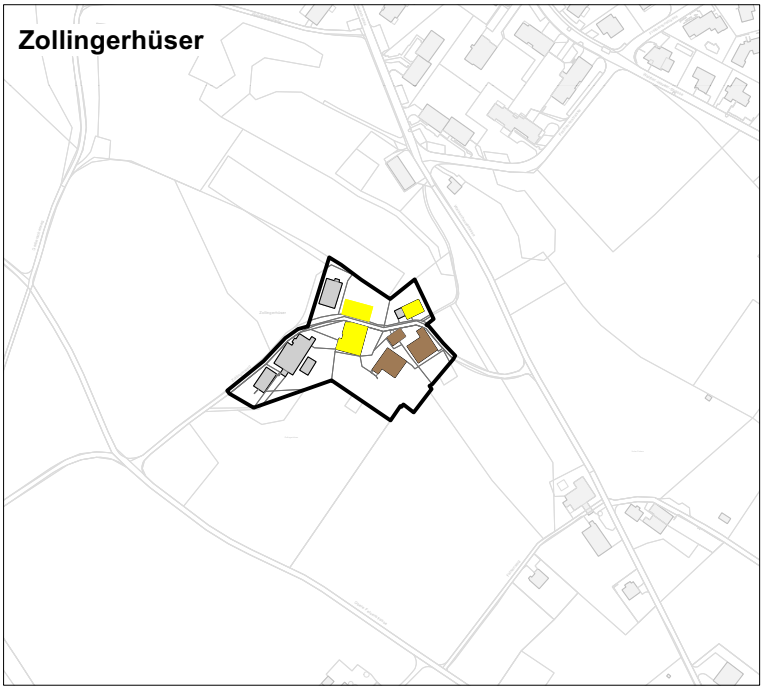
N

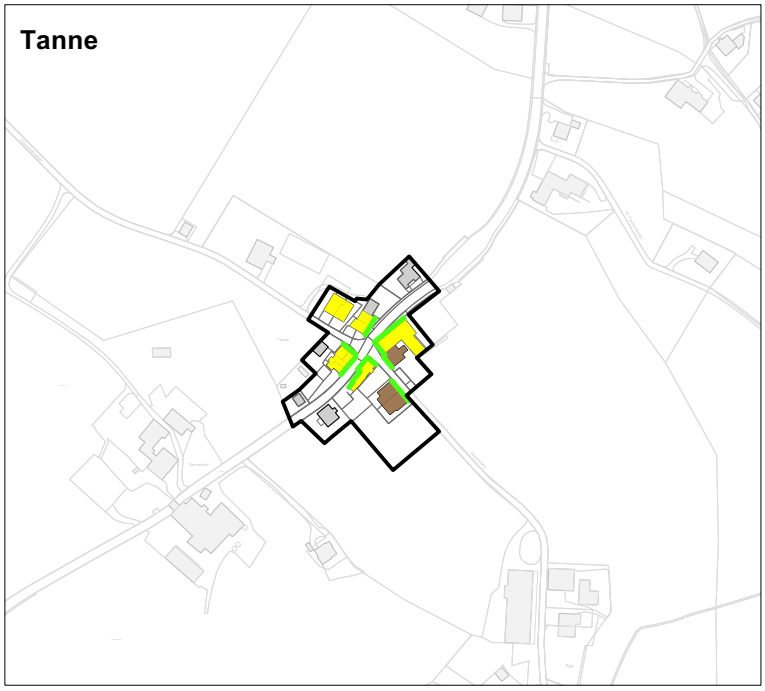
Mst. 1:5000

Differenzplan Gebäude
Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets









Neue Festlegungen

- Zonengrenze
- Gebäude mit Profilerhalt
- Gebäude mit Profilangleichung

rechtskräftige Festlegungen

- Braune Gebäude / Bauten Typ A Schönenberg
- Gelbe Gebäude / Bauten Typ B Schönenberg
- Wichtige Fassadenfluchten / Pflichtbaulinie

N

Mst. 1:5000

A6 Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

Kanton Zürich

stadt wädenswil

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG WÄDENSWIL

ZONENPLAN WÄDENSWIL

Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

1:5'000

Beschluss Stadtrat zuhanden Gemeinderat - 13.03.23

Festgesetzt durch den Gemeinderat am XX.YY.ZZZZ
Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. XX/YYYY genehmigt am XX.YY.ZZZZ

Erläuterungen zum Plan

Zonen

Parzellen-grenzen

Bereich in dem die Anpassung vorgenommen wurde

EBP

Überkommunale Festlegungen

Landwirtschaftszone §§ 36ff PBG

F kantonal — Freihaltezone

Kommunale Festlegungen

		ES*
K5	Kernzone 5	III
K4	Kernzone 4	III
K3	Kernzone 3	III
K2	Kernzone 2	III
KS	Spezialkernzone	III
KB	Kernzone Brauerei-Areal	III
Z5	Zentrumszone 5	III
W2	Wohnzone 2 / 30 %	II
W3A	Wohnzone 3A / 35 %	II
W3B	Wohnzone 3B / 45 %	II
W3C	Wohnzone 3C / 60 %	II
W4	Wohnzone 4 / 70 %	II / III **
W5	Wohnzone 5 / 85 %	II / III **
WG3A	Wohn- und Gewerbezone 3A / 45 %	III
WG3B	Wohn- und Gewerbezone 3B / 70 %	III
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 / 85 %	III
WG5	Wohn- und Gewerbezone 5 / 100 %	III
IGA	Industrie- und Gewerbezone A	IV
IGB	Industrie- und Gewerbezone B	III
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II / III **

		ES*
F	Freihaltezone	III
E	Erholungszone	III
▲	Aussichtspunkt	–
	Aussichtsschutzbereich	–
	Bereich mit Gestaltungsplanpflicht	
	Bereich mit Sonderbauvorschriften	
	Planungszone	–
L(k)	Landwirtschaftszone (kommunal)	III
R	Reservezone	–
NZ	Nicht zoniert	–
	Lärmvorbelastete Wohnzone	III
WZ	Prov. Weilerzone	

Überkommunale Informationsinhalte

Gewässer

Wald

Verkehrsfläche

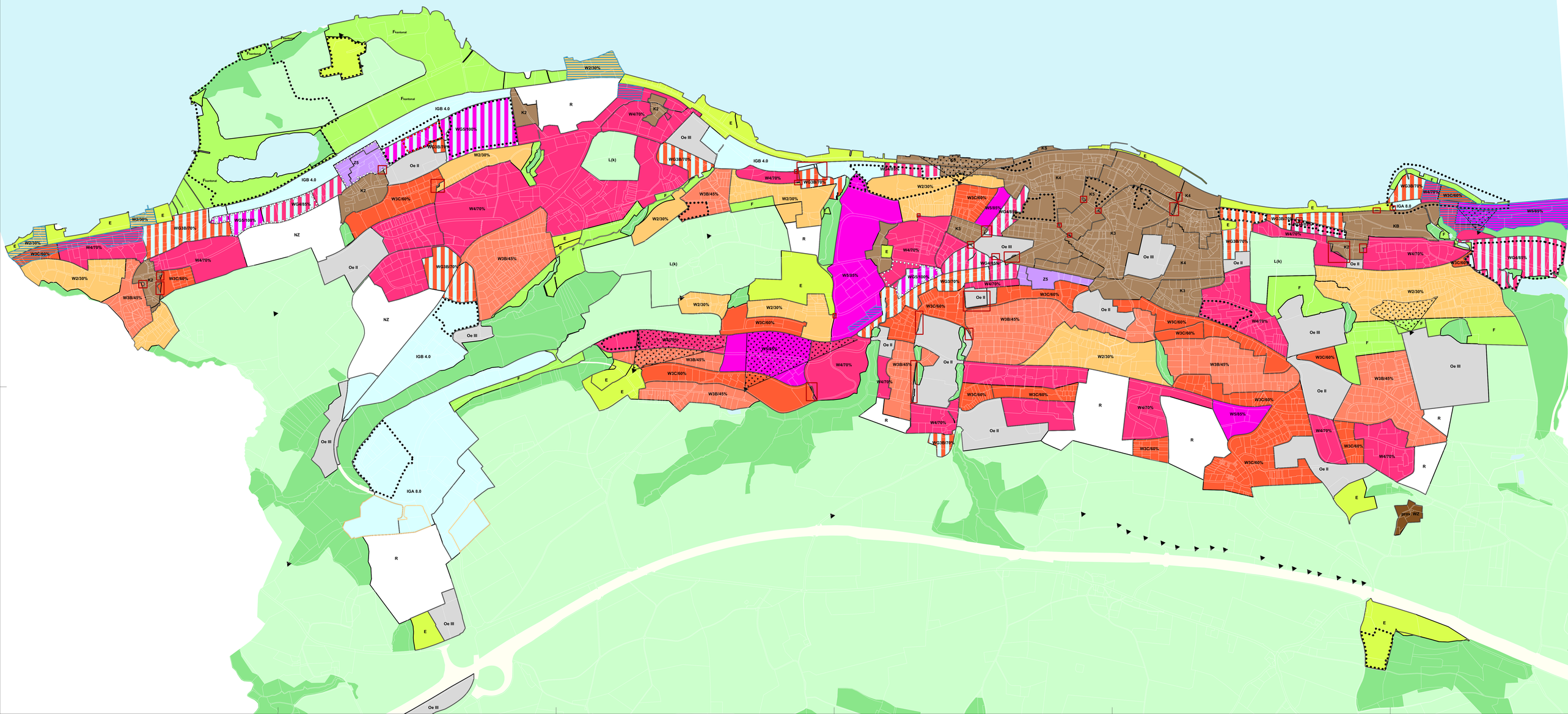
Kommunale Informationsinhalte

Gestaltungsplan bestehend

* ES = Empfindlichkeitsstufe
** ES-Zuteilung: gemäss Bezeichnung im Zonenplan

N

Zusätzlich zum Zonenplan gelten die rechtskräftigen Ergänzungspläne.



Kanton Zürich

stadt wädenswil

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG WÄDENSWIL

ZONENPLAN SCHÖNENBERG / WÄDENSWILERBERG

Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

1:5'000

Beschluss Stadtrat zuhanden Gemeinderat - 13.03.23

Festgesetzt durch den Gemeinderat am XX.YY.ZZZZ
Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. XX/YYYY genehmigt am XX.YY.ZZZZ

Erläuterungen zum Plan

Zonen

Parzellen-grenzen

Bereich in dem die Anpassung vorgenommen wurde

EBP

Überkommunale Festlegungen

Landwirtschaftszone §§ 36ff PBG

$F_{kantonal}$ Freihaltezone

Kommunale Festlegungen

		ES*
K5	Kernzone 5	III
K4	Kernzone 4	III
K3	Kernzone 3	III
K2	Kernzone 2	III
KS	Spezialkernzone	III
KB	Kernzone Brauerei-Areal	III
Z5	Zentrumszone 5	III
W2	Wohnzone 2 / 30 %	II
W3A	Wohnzone 3A / 35 %	II
W3B	Wohnzone 3B / 45 %	II
W3C	Wohnzone 3C / 60 %	II
W4	Wohnzone 4 / 70 %	II / III **
W5	Wohnzone 5 / 85 %	II / III **
WG3A	Wohn- und Gewerbezone 3A / 45 %	III
WG3B	Wohn- und Gewerbezone 3B / 70 %	III
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 / 85 %	III
WG5	Wohn- und Gewerbezone 5 / 100 %	III
IGA	Industrie- und Gewerbezone A	IV
IGB	Industrie- und Gewerbezone B	III
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II / III **

		ES*
F	Freihaltezone	III
E	Erholungszone	III
▲	Aussichtspunkt	–
	Aussichtsschutzbereich	–
	Bereich mit Gestaltungsplanpflicht	
	Bereich mit Sonderbauvorschriften	
	Planungszone	–
L(k)	Landwirtschaftszone (kommunal)	III
R	Reservezone	–
NZ	Nicht zoniert	–
	Lärmvorbelastete Wohnzone	III
WZ	Provisorische Weilerzone	

Überkommunale Informationsinhalte

Gewässer

Wald

Verkehrsfläche

Kommunale Informationsinhalte

Gestaltungsplan bestehend

* ES = Empfindlichkeitsstufe
** ES-Zuteilung: gemäss Bezeichnung im Zonenplan

N

Zusätzlich zum Zonenplan gelten die rechtskräftigen Ergänzungspläne.

Kanton Zürich

stadt wädenswil

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG WÄDENSWIL

ZONENPLAN HÜTTEN

Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

1:5'000

Beschluss Stadtrat zuhanden Gemeinderat - 13.03.23

Festgesetzt durch den Gemeinderat am XX.YY.ZZZZ
Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. XX/YYYY genehmigt am XX.YY.ZZZZ

Erläuterungen zum Plan

Zonen

Parzellen-grenzen

Bereich in dem die Anpassung vorgenommen wurde

EBP

Überkommunale Festlegungen

Landwirtschaftszone §§ 36ff PBG

$F_{kantonal}$ Freihaltezone

Kommunale Festlegungen

		ES*
K5	Kernzone 5	III
K4	Kernzone 4	III
K3	Kernzone 3	III
K2	Kernzone 2	III
KS	Spezialkernzone	III
KB	Kernzone Brauerei-Areal	III
Z5	Zentrumszone 5	III
W2	Wohnzone 2 / 30 %	II
W3A	Wohnzone 3A / 35 %	II
W3B	Wohnzone 3B / 45 %	II
W3C	Wohnzone 3C / 60 %	II
W4	Wohnzone 4 / 70 %	II / III **
W5	Wohnzone 5 / 85 %	II / III **
WG3A	Wohn- und Gewerbezone 3A / 45 %	III
WG3B	Wohn- und Gewerbezone 3B / 70 %	III
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 / 85 %	III
WG5	Wohn- und Gewerbezone 5 / 100 %	III
IGA	Industrie- und Gewerbezone A	IV
IGB	Industrie- und Gewerbezone B	III
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II / III **

		ES*
F	Freihaltezone	III
E	Erholungszone	III
▲	Aussichtspunkt	–
	Aussichtsschutzbereich	–
	Bereich mit Gestaltungsplanpflicht	
	Bereich mit Sonderbauvorschriften	
	Planungszone	–
L(k)	Landwirtschaftszone (kommunal)	III
R	Reservezone	–
NZ	Nicht zoniert	–
	Lärmvorbelastete Wohnzone	III
WZ	Provisorische Weilerzone	

Überkommunale Informationsinhalte

Gewässer

Wald

Verkehrsfläche

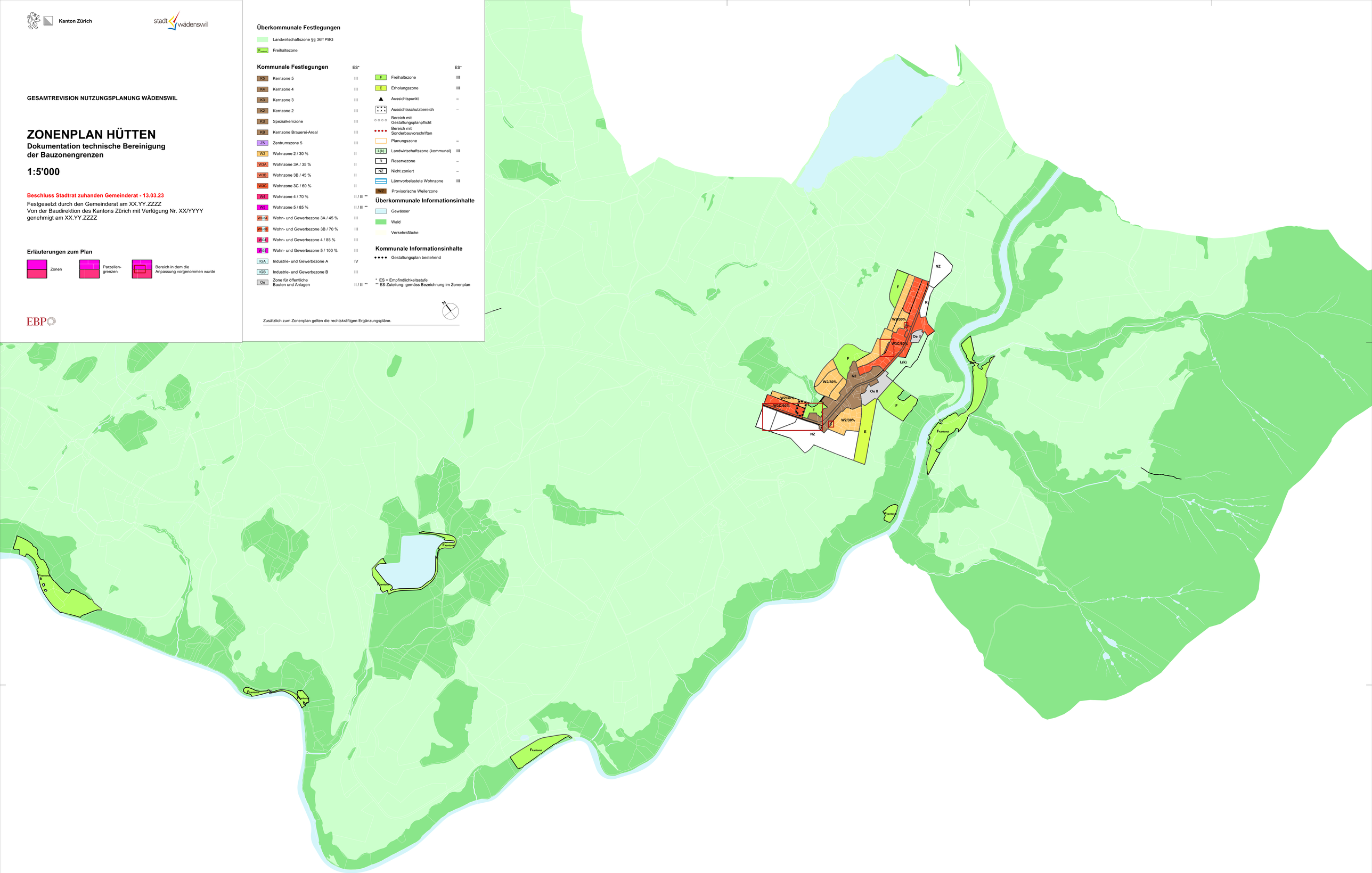
Kommunale Informationsinhalte

Gestaltungsplan bestehend

* ES = Empfindlichkeitsstufe
** ES-Zuteilung: gemäss Bezeichnung im Zonenplan

N

Zusätzlich zum Zonenplan gelten die rechtskräftigen Ergänzungspläne.



A7 Beurteilung Risikorelevanz Störfall

Zone	K3	K4	K5	KS	W2 / 30%	W3C / 60%	W5 / 85%	WG3B / 70%	WG4 / 85%	WG5 / 100%	Z5	IGA	IGB
Nutzungsdichte gemäss Quartieranalyse; E+B pro Hektare Kleinquartierfläche	210	250	300*	-	45	55	-	85	-	-	-	-	
Brutto AZ gemäss Publikation "Dichtevorgaben umsetzen"	-	-	-	-	40-50	75-85	100-105	80-95	100-105	115-125	-	-	
Nutzungsdichte gemäss Publikation "Dichtevorgaben umsetzen"	-	-	-	-	25-50	100-150	150-200	125-175	150-200	175-225	-	-	
Annahme minimale Nutzungsdichte Annahme (E+B pro Hektare Kleinquartierfläche)	**200**	**220**	**280**	**200**	**40**	**55**	**105**	**85**	**105**	**120**	**280**	**40**	**40**
Annahme maximale Nutzungsdichte Annahme (E+B pro Hektare Kleinquartierfläche)	**250**	**270**	**330**	**250**	**50**	**100**	**150**	**125**	**150**	**175**	**330**	**100**	**100**

* K4 x 20 %

Bereich Zentrum Wädenswil

Scannerzeile 1

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	5631	4725	0	0	0	0	0	1489	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	113	104	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							229						
Min. Nutzungsdichte							**57**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	141	128	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							287						
Max. Nutzungsdichte							**72**						

Scannerzeile 2

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	2646	4846	2504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	53	107	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							230						
Min. Nutzungsdichte							**57**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	66	131	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							280						
Max. Nutzungsdichte							**70**						

Scannerzeile 3

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	269	2376	5920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	5	52	166	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							223						
Min. Nutzungsdichte							**56**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	7	64	195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							266						
Max. Nutzungsdichte							**67**						

Scannerzeile 4

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	120	568	8271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	2	12	232	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							246						
Min. Nutzungsdichte							**62**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	3	15	273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							291						
Max. Nutzungsdichte							**73**						

Scannerzeile 5

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	6140	6081	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	135	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							305						
Min. Nutzungsdichte							**76**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	166	201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							366						
Max. Nutzungsdichte							**92**						

Scannerzeile 6

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	11842	593	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	261	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							277						
Min. Nutzungsdichte							**69**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	320	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							339						
Max. Nutzungsdichte							**85**						

Scannerzeile 7

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	14146	0	1402	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	311	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							339						
Min. Nutzungsdichte							**85**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	382	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							417						
Max. Nutzungsdichte							**104**						

Scannerzeile 8

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	14744	0	1700	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	324	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							358						
Min. Nutzungsdichte							**90**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	398	0	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							441						
Max. Nutzungsdichte							**110**						

Scannerzeile 9

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	11074	0	1857	2849	1204	720	0	185	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	244	0	37	11	7	8	0	2	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							308						
Min. Nutzungsdichte							**77**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	299	0	46	14	12	11	0	3	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							385						
Max. Nutzungsdichte							**96**						

Scannerzeile 10

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	3728	0	3751	7252	4808	920	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	82	0	75	29	26	10	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							222						
Min. Nutzungsdichte							**56**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	101	0	94	36	48	14	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							293						
Max. Nutzungsdichte							**73**						

Scannerzeile 11

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	2864	0	7977	10520	3604	0	0	2062	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	63	0	160	42	20	0	0	22	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							306						
Min. Nutzungsdichte							**77**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	77	0	199	53	36	0	0	31	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							396						
Max. Nutzungsdichte							**99**						

Scannerzeile 12

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	1142	0	3286	11975	0	0	0	4881	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	25	0	66	48	0	0	0	51	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial							190						
Min. Nutzungsdichte							**47**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	31	0	82	60	0	0	0	73	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial							246						
Max. Nutzungsdichte							**62**						

Scannerzeile 13

Gesamtfläche Scannerzeile							40000						
Zone	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	10349	0	0	0	14918	0	0	0	2380
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	41	0	0	0	157	0	0	0	10
Min. Summe Personenpotenzial							208						
Min. Nutzungsdichte							**52**						
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	52	0	0	0	224	0	0	0	24
Max. Summe Personenpotenzial							299						
Max. Nutzungsdichte							**75**						

Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2 / 30%	W3C / 60%	W4 / 70%	W5 / 85%	WG3B / 70%	WG4 / 85%	WG5 / 100%	Z5	IGA	IGB
Nutzungsdichte gemäss Quartieranalyse; E+B pro Hektare Kleinquartierfläche	-	210	250	300*	-	45	55	-	-	85	-	-	-	-	
Brutto AZ gemäss Publikation "Dichtevorgaben umsetzen"	-	-	-	-	-	40-50	75-85	85-90	100-105	80-95	100-105	115-125	-	-	
Nutzungsdichte gemäss Publikation "Dichtevorgaben umsetzen"	-	-	-	-	-	25-50	100-150	125-175	150-200	125-175	150-200	175-225	-	-	
Annahme minimale Nutzungsdichte Annahme (E+B pro Hektare Kleinquartierfläche)	**150**	**200**	**220**	**280**	**200**	**40**	**55**	**85**	**105**	**85**	**105**	**120**	**280**	**40**	**40**
Annahme maximale Nutzungsdichte Annahme (E+B pro Hektare Kleinquartierfläche)	**200**	**250**	**270**	**330**	**250**	**50**	**100**	**125**	**150**	**125**	**150**	**175**	**330**	**100**	**100**

* K4 x 20 %

Bereich Au

Scannerzeile 14

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	452	0	0	0	0	0	0	6073	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	7	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial								58							
Min. Nutzungsdichte								**15**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	9	0	0	0	0	0	0	76	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial								85							
Max. Nutzungsdichte								**21**							

Scannerzeile 15

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	4004	0	0	0	0	0	0	7956	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	60	0	0	0	0	0	0	68	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial								128							
Min. Nutzungsdichte								**32**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	80	0	0	0	0	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial								180							
Max. Nutzungsdichte								**45**							

Scannerzeile 16

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	4004	0	0	0	0	0	0	8768	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	60	0	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial								135							
Min. Nutzungsdichte								**34**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	80	0	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial								190							
Max. Nutzungsdichte								**47**							

Scannerzeile 17

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	7340	0	0	0	0	0	0	0
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0
Min. Summe Personenpotenzial								62							
Min. Nutzungsdichte								**16**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	92	0	0	0	0	0	0	0
Max. Summe Personenpotenzial								92							
Max. Nutzungsdichte								**23**							

Scannerzeile 18

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5379	0	0	4772
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	0	0	19
Min. Summe Personenpotenzial								84							
Min. Nutzungsdichte								**21**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94	0	0	48
Max. Summe Personenpotenzial								142							
Max. Nutzungsdichte								**35**							

Scannerzeile 19

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5484	0	0	5729
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	23
Min. Summe Personenpotenzial								89							
Min. Nutzungsdichte								**22**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96	0	0	57
Max. Summe Personenpotenzial								153							
Max. Nutzungsdichte								**38**							

Scannerzeile 20

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4955	4668	0	3673
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59	131	0	15
Min. Summe Personenpotenzial								205							
Min. Nutzungsdichte								**51**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	154	0	37
Max. Summe Personenpotenzial								277							
Max. Nutzungsdichte								**69**							

Scannerzeile 21

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11760	0	1015
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	329	0	4
Min. Summe Personenpotenzial								333							
Min. Nutzungsdichte								**83**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	388	0	10
Max. Summe Personenpotenzial								398							
Max. Nutzungsdichte								**100**							

Scannerzeile 22

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3663	0	8378	0	2888
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	235	0	12
Min. Summe Personenpotenzial								285							
Min. Nutzungsdichte								**71**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	0	276	0	29
Max. Summe Personenpotenzial								360							
Max. Nutzungsdichte								**90**							

Scannerzeile 23

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8971	0	1285	0	5800
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94	0	36	0	23
Min. Summe Personenpotenzial								153							
Min. Nutzungsdichte								**38**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135	0	42	0	58
Max. Summe Personenpotenzial								235							
Max. Nutzungsdichte								**59**							

Scannerzeile 24

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11840	0	0	0	5340
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124	0	0	0	21
Min. Summe Personenpotenzial								146							
Min. Nutzungsdichte								**36**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178	0	0	0	53
Max. Summe Personenpotenzial								231							
Max. Nutzungsdichte								**58**							

Scannerzeile 25

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9314	3992	0	0	1311
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	48	0	0	5
Min. Summe Personenpotenzial								151							
Min. Nutzungsdichte								**38**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140	70	0	0	13
Max. Summe Personenpotenzial								223							
Max. Nutzungsdichte								**56**							

Scannerzeile 26

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2057	1848	9376	0	0	636
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	19	113	0	0	3
Min. Summe Personenpotenzial								152							
Min. Nutzungsdichte								**38**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	28	164	0	0	6
Max. Summe Personenpotenzial								224							
Max. Nutzungsdichte								**56**							

Scannerzeile 27

Gesamtfläche Scannerzeile								40000							
Zone	K2	K3	K4	K5	KS	W2	W3C	W4	W5	WG3B	WG4	WG5	Z5	IGA	IGB
Nutzbare Zonenfläche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7785	0	5322	0	0	263
Min. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x min. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	0	64	0	0	1
Min. Summe Personenpotenzial								131							
Min. Nutzungsdichte								**33**							
Max. Personenpotenzial (= Nutzbare Zonenfläche x max. zonenspezifische Nutzungsdichte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97	0	93	0	0	3
Max. Summe Personenpotenzial								193							
Max. Nutzungsdichte								**48**							

A8 Ergänzende Dokumente

— Stadt Wädenswil, 2021: Testplanung Zentrum Ortsteil Au - Vertiefung der Testplanungsergebnisse und Konzept für die planerische Umsetzung

— Stadt Wädenswil, 2020: Testplanung Zentrum Ortsteil Au – Schlussbericht

— Stellungnahme der Region mit Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung