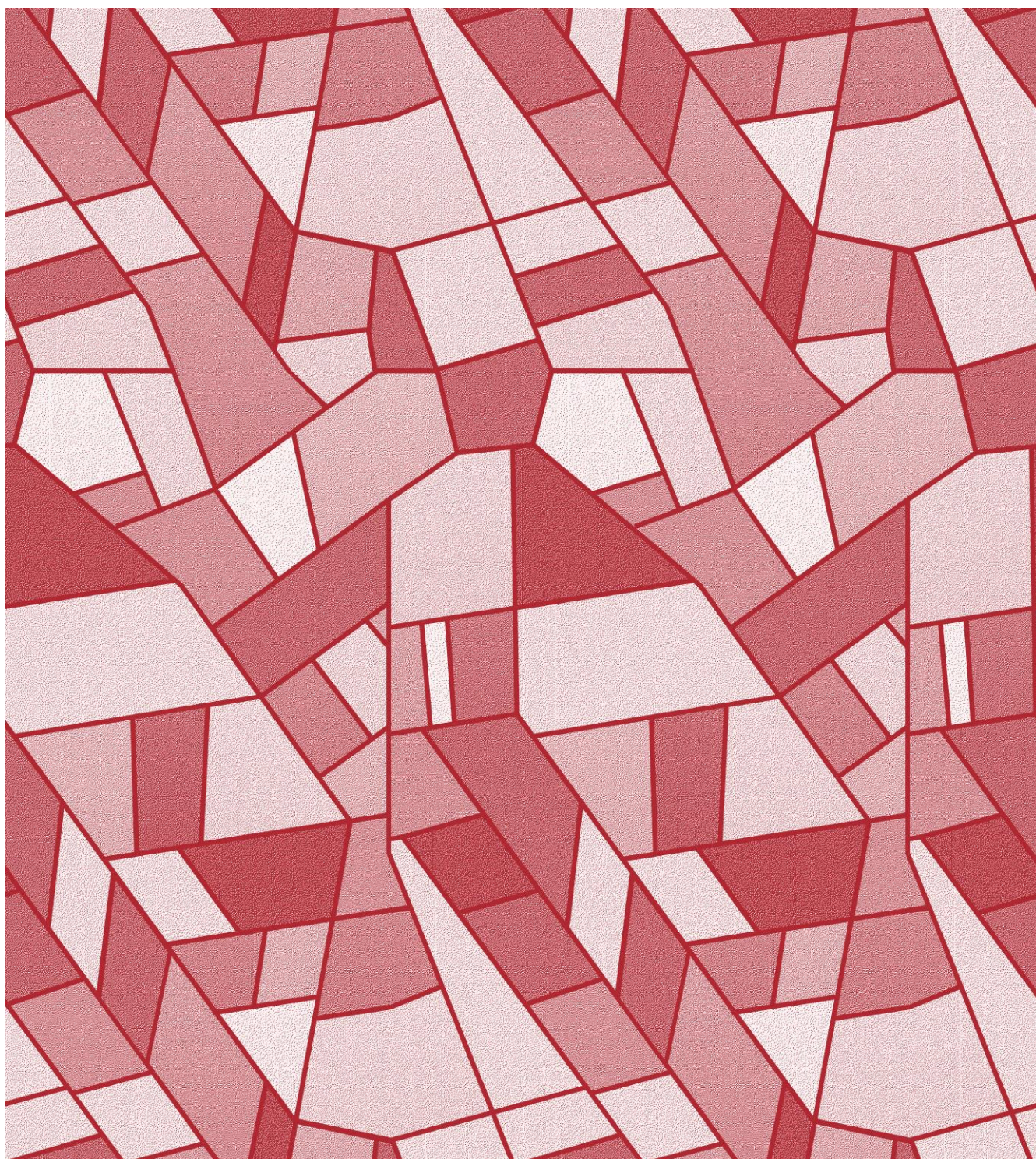


Gesamtrevision Nutzungsplanung

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

6. März 2023



Projektsteuerung Stadt Wädenswil

Jonas Erni, Stadtrat Werke

Astrid Furrer, Stadträtin Planen und Bauen (ab 2022)

Philipp Kutter, Stadtpräsident

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

Bearbeitung EBP

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung	4
2.	Bericht über die nicht berücksichtigten Ein- wendungen	4
3.	Öffentliche Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger	5
3.1	Überblick	5
3.2	Anpassungen an den Vorschriften der Bauordnung	6
3.4	Anpassungen am Zonenplan	21
3.5	Anpassungen an den Ergänzungsplänen	32
3.6	Diverse Einzelthemen	35
4.	Kantonale Vorprüfung	38
4.1	Überblick	38
4.2	Anpassungen an den Vorschriften der Bauordnung	39
4.3	Anpassungen am Zonenplan	44
4.4	Anpassungen an den Ergänzungsplänen	47

1. Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Die Stadt Wädenswil erarbeitete zwischen Herbst 2019 und Frühling 2022 unter der Federführung der Abteilung Planen und Bauen einen Entwurf der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung.

Die Erarbeitung wurde von einem breiten politischen und öffentlichen Mitwirkungsprozess begleitet. Eine Projektsteuerung bestehend aus einem Ausschuss des Stadtrats verabschiedete wichtige Zwischenschritte. Der Gesamtstadtrat wurde zudem regelmässig informiert und beschloss wichtige Meilensteine. Die Erarbeitung der Gesamtrevision wurde zudem von der Stadtentwicklungskommission begleitet. Diese wurde regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert und diente als «Soundingboard» für die verschiedenen Schwerpunktthemen. Weiter wurden mit der Bevölkerung mehrere Dialogveranstaltungen, Workshops und Quartiersspaziergänge durchgeführt. Der Mitwirkungsprozess wurde auf einer eigenen Webseite laufend dokumentiert (www.stadtneuland.ch). Ergänzend dazu fanden Gespräche mit dem Amt für Raumentwicklung statt zu den Anforderungen aus kantonaler Sicht.

Die unterschiedlichen Anliegen konnten so bereits in den Entwurf der BZO-Revision eingearbeitet werden. Der Stadtrat verabschiedete anschliessend den Entwurf im März 2022 zuhanden der Mitwirkung. 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. Dabei gingen zahlreiche Einwendungen ein. Sie wurden nach Abschluss der Mitwirkungsfrist einzeln geprüft und der Umgang mit ihnen festgelegt.

2. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Die Revisionsvorlage wurde aufgrund der Mitwirkung umfassend überarbeitet und vom Stadtrat am 6. März 2023 zuhanden des Gemeinderats überwiesen. Der vorliegende Bericht fasst die Einwendungen der Mitwirkung zusammen und erläutert den Umgang mit den nicht berücksichtigten Einwendungen. Gemäss § 7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Dieser separate Bericht ist als Teil der Vorlage vom Gemeinderat zur Kenntnis zu nehmen, muss jedoch von der Baudirektion nicht genehmigt werden.

Der Bericht unterscheidet zwischen den Einwendungen, welche im Rahmen der öffentlichen Auflage sowie der Anhörung eingegangen sind (vgl. Kapitel 3) sowie den Einwendungen der Vorprüfung (vgl. Kapitel 4).

3. Öffentliche Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger

3.1 Überblick

Insgesamt gingen im Rahmen der öffentlichen Auflage 222 Einwendungen von Grundeigentümern, Privaten, Ortsparteien und Vereinen ein. Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nebengeordneten Planungsträger angehört. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat sich mit Schreiben vom 16. Juni 2022 zur Vorlage geäußert und verschiedene Hinweise und Anträge formuliert.

Total wurden ohne Vorprüfung rund 400 Einzelanliegen eingebracht. Bei rund 15 % handelte es sich um gleichlautende Anliegen, die von unterschiedlichen Personen eingebracht wurden.

Insbesondere zu den folgenden Themenschwerpunkten gingen zahlreiche Einwendungen ein:

- Aufzonungen (in diversen Gebieten)
- Auszonung Hütten
- Baumschutz und Baumförderung
- Festlegung der Freiräume in den Kernzonen
- Grünflächenziffer
- Aufhebung der Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand
- Festlegung der Nichtwohnanteile
- Umzonungen
- Untergeschossregelung

Die Einwendungen und Anträge wurden umfassend geprüft. Ein substantieller Teil dieser Anliegen konnte aufgenommen werden. Jene Anliegen, die nicht aufgenommen wurden, sind im vorliegenden Bericht dokumentiert.

3.2 Anpassungen an den Vorschriften der Bauordnung

3.2.1 Kernzonen

Art. 4 Zweck, allgemeine Gestaltungsvorschrift, Nutzweise

Bei der allgemeinen Gestaltungsvorschrift in den Kernzonen wird gefordert, dass eine «integrative, harmonische» anstelle von «besonders gute» Gesamtwirkung eingefordert werden soll.

Bei dem Ausdruck «besonders gute Gesamtwirkung», handelt es sich um einen Begriff, der in der Praxis weitverbreitet und im Baubewilligungsverfahren seit langer Zeit verwendet wird. Eine Anpassung des Ausdrucks würde zu einer Verunklärung und nicht zu einer Präzisierung führen.

Art. 6 Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Mehrere Einwendende beantragen, dass nur auf öffentlichen Grundstücken wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume gesichert werden sollen. Der Schutz des Privateigentums sei höher zu gewichten als der Erhalt der Freiräume.

Daneben wird gefordert, dass die Bestimmung in Absatz 2, wonach in den bezeichneten Räumen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig sind, gestrichen oder angepasst wird, so dass im Umfang von 3 % der Parzellenfläche Bauten und Anlagen zulässig sind. Die Regelung sei im Entwurf der BZO zu rigide ausgestaltet.

Die Bezeichnung der Freiräume ist ortsbaulich motiviert. Es handelt sich um ortsbaulich wichtige Räume, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. Dieses Interesse wird jeweils auch in den Objektblättern der entsprechenden Denkmalinventare ausgewiesen. Es ist daher irrelevant, ob es sich um Privatgrund oder ein öffentliches Grundstück handelt.

Absatz 2 der Regelung wird geringfügig angepasst. Neu können «dem Freiraum untergeordnete Kleinbauten, Anbauten und Anlagen zugelassen» werden. Dem Anliegen wird damit entsprochen.

Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

Mehrere Einwendende verlangen, dass in der Kernzone K2 weiterhin zwei Dachgeschosse zulässig sind. Die Aufhebung des zweiten Dachgeschosses gemäss Entwurf der BZO wird als starker Eingriff in das Eigentum gewertet und schmälere die Nutzungsmöglichkeit erheblich. Einzelne Einwendende verlangen, dass die Fassadenhöhen angepasst werden, sollte weiterhin nur ein Dachgeschoss zulässig sein. Auch hier wird argumentiert, dass die Anpassungen dazu führen, dass die maximale Geschosshöhe gar nicht erreicht werden könne und die BZO-Revision entsprechend zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führe.

Heute sind in allen Kernzonen zwei «anrechenbare Dachgeschosse» zulässig. Das sind Dachgeschosse, in denen Wohn- und Arbeitsräume zulässig sind. Die Aufhebung des zweiten Dachgeschosses hat folgende Gründe: 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. Die Belichtung über die Giebelseiten erweist sich häufig als nicht ausreichend und kann ortsbaulich ebenfalls problematisch sein. Der Zweck der Kernzonen besteht darin, die historischen Eigenarten und das Ortsbild zu erhalten. Entsprechend gehen ortsbauliche Interessen den Interessen einer optimalen Nutzbarkeit der Grundstücke vor. Der Eingriff in die Nutzbarkeit der Grundstücke wird als vertretbar beurteilt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass verschiedene Gebiete in der Kernzone umgezont oder aufgezont werden und dadurch grössere Nutzungsmöglichkeiten erhalten. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es auch mit der Anpassung möglich ist, 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.

Eine Einwendung verlangt, dass der minimale Grenzabstand von der Zone Z5 zu Grundstücken in der K2 und in der WG4 auf mindestens 5 m festzulegen ist und die Fassadenhöhen in der Z5 zu reduzieren sind. Die vorgesehenen Regelungen gemäss der BZO-Revision hätten negative Auswirkungen auf die ortsbauliche Qualität in der Au.

Die baulichen Bestimmungen in der Z5 in der Au sowie in den angrenzenden Zonen ergeben sich aus den Überlegungen, die im Rahmen der Testplanung Au angestellt wurden. Dabei wurde erkannt, dass die Verdichtung in der Au ein grosses Potenzial für den Ort darstellt. Eine fünfgeschossige Bebauung wurde gerade aufgrund des Geländesprungs hin zur Kernzone K2 als verträglich beurteilt. Der ortsbaulichen Qualität wird in der weiteren Planung aber grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Für die Z5 in der Au gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der zu erarbeitende GP hat u.a. als Ziel die «Sicherstellung von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren». Die in der Einwendung geäusserten Bedenken können entsprechend im Rahmen der Erarbeitung bzw. der Festsetzung des Gestaltungsplans angemessen berücksichtigt werden.

Eine Einwendung verlangt, dass in der KB ab 14 m die Attikaregelung zur Anwendung zu bringen sei. Es werden zudem verschiedene Hinweise auf die Fassadenhöhe bei Schrägdächern vs. Flachdächern in der KB gemacht.

Die Einwendungen und die entsprechenden Ausführungen sind nicht nachvollziehbar und können folglich nicht behandelt werden.

Art. 9 Gestaltung der Erdgeschosse

Mehrere Einwendende fordern, dass die Bestimmung in Art. 9, welche eine Vorgabe zur Höhenlage des Erdgeschosses beinhaltet, gestrichen werden soll. Die Einwendenden argumentieren, dass die Regelung die kantonalen Bestimmungen gemäss §275 Abs. 3 deutlich verschärfe.

Die Vorschrift in §275 Abs. 3 PBG definiert, wann ein Geschoss als Untergeschoss definiert wird und wann als Vollgeschoss. Die Regelung definiert hingegen nicht explizit, wo die Höhenlage eines Erdgeschosses angeordnet

werden muss. Aufgrund der laschen Ausgestaltung von §275 PBG besteht jedoch ein Anreiz, das Erdgeschoss möglichst weit in den Untergrund zu verlegen. Dies ist aus ortsbaulichen Gründen unerwünscht (siehe auch Ausführungen zur Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses). Art. 9 BZO hält darum – vereinfachend – fest, dass der fertige Erdgeschossfussboden von Neubauten in der Kernzone über dem massgebenden Terrain liegen muss. Damit soll die unattraktive und kernzonenfremde Absenkung des Erdgeschosses unter das massgebende Terrain vermieden werden. Die Definition gemäss §275 PBG, wann ein Geschoss als Untergeschoss und wann als Vollgeschoss gilt, wird damit nicht tangiert.

Art. 17 (neu Art. 16) Abbrüche/Renovationen

Es wird beantragt, dass die Formulierung in Art. 17, angepasst wird. Es soll verlangt werden, dass der Abbruch nur dann bewilligt wird, wenn der Gebietscharakter und benachbarte Schutzobjekte nicht negativ beeinträchtigt werden und (anstelle «oder») die Erstellung eines baurechtlich bewilligten neuen Projekts gesichert ist.

Der Vorschlag ist nicht zweckmässig. Es ist zulässig, dass kein neues Gebäude erstellt wird. «Oder» ist daher korrekt.

3.2.2 Zentrumszone

Art. 18 (neu Art. 17) Grundmasse

Mehrere Einwendende fordern eine Anpassung der Bauvorschriften in der Zentrumszone Z5, teils mit Vorschlägen für die konkreten Masse: der Grenzabstand sei gegenüber der Kernzone K2 zu erhöhen und die Fassadenhöhe seien zu reduzieren. Sie begründen dies u.a. damit, dass die in der Kernzone Z5 angestrebte Verdichtung in einem krassen Widerspruch zur Ausnützung in der angrenzenden Kernzone K2 stehe. Der extreme Übergang führe zu einem ortsbaulichen Bruch und einem unnatürlichen, unattraktiven Ortsbild. Die Einwendungen beziehen sich lediglich auf die Z5 in der Au.

Die Z5 in der Au liegt in jenem Gebiet, in dem gemäss Testplanung Au eine Verdichtung und Zentrumsbildung angestrebt wird. Die städtebauliche Ausgestaltung und damit auch die bauliche Dichte wurde im Rahmen des Verfahrens mit drei Planungsteams sorgfältig ausgelotet und anschliessend durch weitere Planungsfachpersonen vertieft. Die Zonierung als Z5 bzw. die entsprechende Geschosshöhe wurde im Rahmen dieser Untersuchungen für angemessen und erforderlich angesehen. In den Untersuchungen wurden die Übergänge zu den umliegenden Gebieten untersucht. In der Z5 besteht denn auch eine Gestaltungsplanpflicht. Der zu erarbeitende Gestaltungsplan hat u.a. als Ziel: «Sicherstellung von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren». Anstelle einer Anpassung der Vorschrift muss die Frage der sanften Übergänge im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans gelöst werden.

Die Aussage des Erläuterungsberichts, dass «bei Anpassung der Kernzongrenzen darauf geachtet wird, dass dies zu keiner wesentlichen materiellen Veränderung der baulichen Möglichkeiten kommt» sei in der BZO oder im Gestaltungsplan aufzunehmen.

Die erwähnte Aussage bezieht sich auf die Überlegungen, die gemacht wurden bei der Anpassung der Kernzonengrenzen. Im Fall des Brunnenhofquartiers werden keine Kernzonengrenzen angepasst. Die Erläuterung kann nicht als Vorschrift in die BZO oder einen Gestaltungsplan aufgenommen werden.

3.2.3 Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone

Art. 22 (neu Art. 21) Grundmasse: Ausnützung

Mehrere Einwendende beantragen Anpassungen an der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen (tlw. kombiniert mit Anpassungsanträgen an weiteren Massen wie etwa der Geschossigkeit). Sie werden u.a. damit begründet, dass die Ausnützungsziffer etwa in der heutigen W2 40 % von effektiv 50 % auf effektiv 45 % reduziert wird, was zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führe und mit Nachteilen für die Grundeigentümer verbunden sei. Andere wiederum kritisieren, dass mit der Harmonisierung eine Erhöhung der Ausnützung vorgenommen wird. Angeführt wird das Beispiel der W3B 60 % und der W3A 45 %. Damit würde eine Sanierung der Häuser unattraktiv. Die Preise stiegen stattdessen und Grundstücke würden durch Investoren aufgekauft und Ersatzneubauten realisiert. Dies sei unnötig und aus energetischer Sicht unsinnig.

Aufgrund der Harmonisierung der drei Bau- und Zonenordnungen mussten an sämtlichen Zonen Anpassungen vorgenommen werden. Die Zonensystematik wurde dabei so definiert, dass keine zu grossen Abweichungen zu den drei bestehenden BZO entstehen. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass etwa eine Reduktion der Ausnützungsziffer durch eine Lockerung anderer Masse kompensiert werden kann. Bei der Zonensystematik handelt es sich folglich um ein sorgfältig austariertes System, das nicht ohne weiteres punktuell angepasst werden kann. Die Vorschriften der einzelnen Zonen hängen von der Zonensystematik ab. D. h. Anpassungen an einzelnen Zonen hätten grössere Anpassungen andernorts zur Folge. Der Stadtrat erachtet die kritisierte Reduktion der AZ um 5 % als nicht zu einschränkend insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der W2 40 % anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss gewährt wird und die Fassadenhöhe geringfügig erhöht wird. Diese Reduktion wird zudem nur in jenen Gebieten vorgenommen, für die der kommunale Richtplan eine niedrige Dichte vorsieht. Die geringe Dichte in diesen Gebieten entspricht folglich auch der planerischen Absicht.

Betreffend die Anpassung der Ausnützung in der heutigen W2 40 %: Es trifft gerade nicht zu, dass die Ausnützung in dieser Zone generell erhöht wird. In der heutigen W2 40 % ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die entsprechenden Flächen müssen jedoch nicht zur Ausnützungsziffer gezählt werden. Die effektive Ausnützung in der W2 40 % beträgt heute folglich ca. 50 % und nicht 40 % (unter Berücksichtigung der Spezialregelung in Art. 3). Es ist jedoch korrekt, dass der Entwurf der BZO in der öffentlichen Auflage in einzelnen Gebieten in Schönenberg eine Erhöhung der Ausnützung in Folge der Harmonisierung vorsah. Aufgrund der dazu geäusserten Kritik wurden die Zonierungen in Schönenberg jedoch angepasst.

Art. 22 (neu Art. 21) Grundmasse: Fassadenhöhe

Mehrere Einwendende beantragen, dass die Fassadenhöhe in Schönenberg bei 7.5 m belassen werden soll. Die Reduktion auf 6 m sei eine massive Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten, v.a. an Hanglagen. Zudem wird kritisiert, dass in angrenzenden Zonen teilweise die Fassadenhöhe um 1.5 m erhöht wird.

Die Reduktion betrifft die heutige W2A in Schönenberg sowie die W2 30 % in Wädenswil. Es gilt in diesen Zonen zu beachten, dass bereits heute nur zwei Vollgeschosse zulässig sind und kein anrechenbares Untergeschoss. In der W2A in Schönenberg darf das nicht anrechenbare Untergeschoss zudem bereits heute nicht über dem massgebenden Terrain in Erscheinung treten. Die Fassadenhöhe von 6 m wird für zwei Vollgeschosse entsprechend als ausreichend beurteilt. Mit einer Fassadenhöhe von 6 m wird zudem sichergestellt, dass in allen Wohnzonen pro zulässigem Vollgeschoss 3 m Geschosshöhe zur Verfügung stehen. Dies ermöglicht eine transparente Zonensystematik. Dort wo bestehende Gebäude die Fassadenhöhe von 6 m heute überschreiten, gelangt die erweiterte Besitzstandgarantie gemäss §357 PBG zur Anwendung. Zur Reduktion allfälliger Konflikte, wird eine Spezialregelung an steilen Lagen in der W2 30 % ergänzt: 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.

Art. 22 (neu Art. 21) Grundmasse: Grenzabstand

Verschiedene Einwendende verlangen Anpassungen an den Grenzabständen. Zahlreiche Einwendende fordern, dass weiterhin zwischen grossen und kleinen Grenzabständen unterschieden werden soll. Die Aufhebung berge die Gefahr, dass Grünflächen verschwinden und eine zu dichte Bebauung fördere. Andere fordern, dass der Grenzabstand in der heutigen W2 40 % nicht von 4 m auf 5 m erhöht werden soll, da dies die Bebauung etwa mit Anbauten einschränken könne oder bestehende Bauten bestimmungswidrig machen würde. Wiederum andere verlangen, dass in allen Wohn und Wohn- und Gewerbezone nur die grossen Grenzabstände zur Anwendung gelangen.

Die Gründe für die Aufhebung der Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand werden im Erläuterungsbericht dargelegt und an dieser Stelle nicht wiederholt (vgl. Kapitel 4.1.6). Die in den Einwendungen angeführten Nachteile beurteilt der Stadtrat als unbegründet. Mit der Aufhebung der Unterscheidung kann künftig auf der Seite, wo bisher der grosse Grenzabstand zur Anwendung gelangte, näher an die Grundstücksgrenze gebaut werden. In einzelnen Fällen können Gebäude gegenüber heute max. 3 m näher an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Zahlreiche Gebäude unterschreiten die grossen Grenzabstände allerdings schon heute. Zudem wird die Dichte der Bebauung durch verschiedene andere Bauvorschriften mitbestimmt, so dass keine zu dichte Bebauung oder ein Verlust von Grünflächen zu befürchten ist. Die Erhöhung des Grenzabstands in einzelnen Zonen ist eine Folge der Harmonisierung der drei BZOs. Aufgrund der Harmonisierung der drei Bau- und Zonenordnungen mussten an sämtlichen Zonen

Anpassungen vorgenommen werden. Die Zonensystematik wurde dabei so definiert, dass keine zu grossen Abweichungen zu den drei bestehenden BZO entstehen. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass eine Einschränkung bei einem Parameter durch eine Lockerung anderer Parameter kompensiert werden kann. Bei der Zonensystematik handelt es sich folglich um ein sorgfältig austariertes System.

Art. 22 (neu Art. 21) Grundmasse: Mehrlängenzuschlag

Mehrere Einwendende verlangen, dass auf den Mehrlängenzuschlag insgesamt oder in einzelnen Zonen oder nur bei der Arealüberbauung verzichtet wird. Einzelne verlangen, dass der Zuschlag reduziert wird.

Der Mehrlängenzuschlag wird aus den im Erläuterungsbericht dargelegten Gründen weiterhin als zweckmässiges Instrument beurteilt. Er wird entsprechend beibehalten. Die konkrete Ausgestaltung wird jedoch angepasst. Es wird je nach Zone differenziert, ab welcher Fassadenlänge der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung gelangt. Zudem wird er bei der Arealüberbauung ausgeschlossen.

Art. 22 (neu Art. 21) Grundmasse: Untergeschossregelung

Zahlreiche Einwendende verlangen, dass auf die Untergeschossregelung (d.h. die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses bzw. dessen Ersatz durch ein Vollgeschoss und die damit einhergehende Erhöhung der Fassadenhöhe um 1.5 m) verzichtet wird. Einzelne beantragen nur den Verzicht auf die Regelung in einzelnen Zonen, etwa in der W2 40%. Die Argumente sind vielseitig. Häufig wird die Erhöhung der Fassadenhöhe um 1.5 m kritisiert und angeführt, dass dies an Hanglagen die Aussicht einschränke oder die Besonnung verschlechtere. Andere kritisieren, dass es sich dabei um eine versteckte Aufzonung handle. Zudem wird angeführt, dass die Regelung keinen Beitrag zur Verminderung von Abgrabungen an Hanglagen leiste. Einzelne argumentieren zudem, dass die Regelung in flachen Gebieten in Wädenswil dazu führen würde, dass Gebäude neu z. B. dreigeschossig statt zweigeschossig erscheinen, was zu einer massiven Veränderung des Erscheinungsbilds der betroffenen Quartiere führe.

Die Anpassungen im Zusammenhang mit der Untergeschossregelung wurden sorgfältig geprüft. Die Problematik der heutigen Regelung wie auch die Chancen der neuen Regelung werden ausführlich im Erläuterungsbericht dargelegt. Der Stadtrat gewichtet die Vorteile, die sich aus der höheren Qualität der Erdgeschosse, der Verminderung von Abgrabungen oder der nachvollziehbareren Zonensystematik ergeben deutlich höher als die Einschränkung der Aussicht infolge der Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe um 1.5 m. Die Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe wird insbesondere deswegen als hinnehmbar beurteilt, weil gleichzeitig die Firsthöhe in vielen Zonen reduziert wird, so dass die giebelseitige Fassadenhöhe nicht in jeder Zone ebenfalls um 1.5 m erhöht wird. 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. Es handelt sich entsprechend nicht um eine verdeckte Aufzonung. Es gilt weiter zu bemerken, dass etwa in der W2 40% bereits heute auch in flachen Lagen drei in

Erscheinung tretende Vollgeschosse möglich (zwei Vollgeschosse und ein freigelegtes anrechenbares Untergeschoss). Zwar erhöht sich wie richtig festgestellt die traufseitige Fassadenhöhe um 1.5 m. Damit ist aber keineswegs eine massive Veränderung der Quartierstruktur zu befürchten.

Art. 26 (neu Art. 25) Gestaltung von Vorzonen

Mehre Antragstellende fordern, dass nicht sickerfähige Flächen zwingend mit Bäumen oder grossen Büschen zu beschatten sind.

Für die in der öffentlichen Auflage vorgesehene Regelung fehlt gemäss Hinweis des Kantons im Rahmen der Vorprüfung die Rechtsgrundlage. Mit der laufenden Revision des PBG zu den Klimathemen, wird aber eine vergleichbare gesetzliche Regelung auf übergeordneter Ebene aufgenommen. Entsprechend kann auf eine Regelung in der BZO verzichtet werden.

Art. 28 (neu Art. 27) Dachgestaltung

In einer Einwendung wird beantragt, dass die Bestimmungen über die Gestaltung von Dächern in Wohnzonen weniger detailliert ausfallen. Insbesondere soll das Verbot von Mischformen aufgehoben werden.

Die Dachgestaltung hat der Anforderung einer «befriedigenden Gesamtwirkung» zu genügen. Mischformen erreichen dies i.d.R. nicht, wie Baubewilligungsverfahren in Vergangenheit gezeigt haben. Mit Art. 28 Abs. 2 (neu Art. 27 Abs. 2) wird Klarheit geschaffen, dass solche aus Einordnungsgründen nicht zulässig sind.

3.2.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen, provisorische Weilerzone

Art. 32 (neu Art. 31) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone für öffentlich Bauten und Anlagen sollte zusätzlich zu den kantonalrechtlichen Massvorschriften der Grundsatz ergänzt werden, dass die Bauten und Anlagen und deren Umschwung für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Gemäss § 238 PBG ist die Einforderung einer besonders guten Gesamtwirkung in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen nicht möglich. Es gilt lediglich die befriedigende Gesamtwirkung.

3.2.5 Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

Art. 34 Baumschutz

Bezüglich der Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen wird gefordert, dass diese erst bei einem Stammumfang grösser als einem Meter gilt. Des Weiteren soll die Stadt alle Kosten (für Pflege, Schnitt, Fällen, Versicherungen, etc.) für geschützte Bäume übernehmen. Zudem werden Anpassungen an der Formulierung der Bewilligungsgründe gefordert: Die Bewilligung soll erteilt werden, wenn «überprüfbare und überzeugende» anstelle von «übergeordneten» öffentlichen oder privaten Interessen es verlangen.

Der minimale Stammumfang wird auf 60 cm erhöht. Es wird zudem präzisiert, dass der massgebliche Stammumfang jeweils 1 Meter über dem

massgebenden Terrain zu messen ist. Für die geforderten Kostenübernahmen bestehen hingegen keine rechtlichen Grundlagen. Eine Kostenübernahme würde zudem einem Grundprinzip der Raumplanung widersprechen, wonach auch private Grundeigentümer einen Beitrag an naturschützerische oder denkmalpflegerische Massnahmen zu leisten haben. Diese werden daher nicht per se voll entgeltet. Die Anpassung der Formulierung der Bewilligungsgründe würde den Sinn der Vorschrift verändern. Die Fällbewilligung wird nur erteilt, wenn die öffentlichen oder privaten Interessen am Fällen des Baums, jene am Erhalt des Baums überwiegen, also grösser sind.

Art. 35 Neupflanzungen von Bäumen

Pro 300 m² anrechenbarer Grundstücksfläche muss in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie in Industriezonen laut Entwurf der BZO mindestens einen Baum oder ein hochwachsender Busch gepflanzt werden. Mehrere Einwendende fordern, dass zwingend ein Baum vorgeschrieben werden soll und eine angemessene Höhe von ca. 15 m festgelegt werden muss, da nur hochwachsende Bäume eine ausreichende ökologische und siedlungsklimatische Wirkung haben. Eine Einwendung beantragt, dass die Bepflanzung mit einem hochwachsenden Busch nur erlaubt ist, wenn es die standörtlichen Verhältnisse nicht anders zulassen. Mehrere Einwendende fordern zudem, dass die Baumpflanzpflicht auf alle Bauzonen auszuweiten ist.

Die Vorschrift gilt in vergleichbarer Form heute schon in den Industrie- und Gewerbebezonen. Die Vorschrift soll nur auf Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen ausgedehnt werden, da dort auch die räumlichen Verhältnisse für die Pflanzung von neuen Bäumen bestehen. In der Kernzone oder in der Zentrumszone sind die Platzverhältnisse dagegen sehr begrenzt, was das Gedeihen eines Baums verhindern kann. Die Vorschrift orientiert sich an der bestehenden Regelung. Grundeigentümer sollen in Bezug auf die Umsetzung der Vorschrift weiterhin eine gewisse Wahlfreiheit haben. D.h. sie sollen etwa selbst entscheiden, ob sie einen Busch oder Baum pflanzen. Die Höhe kann nicht vorgegeben werden. Es können keine Bäume mit 15 m Höhe gepflanzt werden, diese erreichen erst mit Wachstum solche Höhen. Die Details zur Umsetzung der Regelung (etwa Definition von Busch / Baum anhand einer Artenliste) erfolgt in einem Ausführungsreglement.

Art. 36 Grünflächenziffer

Zur Festlegung der Grünflächenziffer gingen mehrere Einwendungen ein. Sie verlangen u.a.:

- Dass die Grünflächenziffer zonenweise oder gesamthaft reduziert wird (z. B. auf 50 % in W-Zonen) und die Grünflächenziffer zudem auf 40 % reduziert werden kann, wenn stattdessen im selben Umfang ökologische Ausgleichsflächen realisiert werden.
- Dass auf eine Differenzierung der Grünflächenziffer anhand des Nichtwohnanteils zu verzichten sei.
- Dass begrünte Fassaden sowie weitere spezielle Bodenbeläge an die Grünflächenziffer angerechnet werden können.

Die Höhe der Grünflächenziffer wurde sorgfältig untersucht. Sie wurde so gewählt, dass die Realisierung der zulässigen Nutzfläche nicht tangiert wird (vgl. entsprechende Erläuterungen im Bericht nach Art. 47 RPV). Die Höhe der Grünflächenziffer beinhaltet allerdings die Regelung, dass sie reduziert werden kann, wenn im Gegenzug im gleichen Umfang ökologisch wertvolle Flächen realisiert werden. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung etwa von Gebäudezufahrten. Diese Reduktionsmöglichkeit soll jedoch nicht auf Fassaden oder andere Bodenbeläge ausgeweitet werden, da sichergestellt werden muss, dass ein substanzieller Teil des Gebäudeumschwungs auch tatsächlich begrünt wird und nicht durch begrünte Fassaden ersetzt wird.

Mehrere Einwendungen äussern sich ausserdem zu den Steingärten. Sie verlangen, dass Stein- bzw. Schottergärten komplett verboten werden oder dass nur ökologisch wertvolle Ruderalflächen zulässig sein sollen. Verschiedene schlagen alternative Formulierung angepasst wird. Es wird argumentiert, dass Schotterbeete standortfremd sind und keine ökologische Qualität haben.

Im Rahmen der Vorprüfung weist der Kanton darauf hin, dass die vorgesehene Regelung zur Einschränkung von Steingärten nicht zulässig ist, da gemäss PBG eine entsprechende Regelungskompetenz für die Gemeinden fehlt. Entsprechend muss die Vorschrift angepasst werden. Die Gemeinden sind gestützt auf §238 PBG befugt, eine befriedigende Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung zu verlangen. Mit der Revision des PBG im Zusammenhang mit der Klimathematik ist zu erwarten, dass den Gemeinden mit §238a PBG weitere Befugnisse zur Regelung der Umgebungsgestaltung gewährt werden. Die neue Regelung wird so ausgestaltet, dass klar ist, dass mit der Einschränkung von Schotterbeeten eine Präzisierung des Begriffs der «befriedigenden Gesamtwirkung» vorgenommen wird. Neu sollen Schotterbeete nur in untergeordnetem Ausmass zugelassen werden. Ein komplettes Verbot wird dagegen als nicht zweckmässig und rechtlich nicht zulässig beurteilt. Auf untergeordneten Teilflächen eines Grundstücks soll es im Sinne der Gestaltungsfreiheit weiterhin möglich sein, Schotterbeete zu realisieren.

Art. 37 Umgebungsgestaltung

Einzelne Einwendungen fordern, dass auf die Einführung der Vorgabe zum ökologischen Ausgleich verzichtet wird und keine Vorgaben zu den Pflanzenarten gemacht werden. Sie argumentieren, dass viele Grundeigentümer schon freiwillig eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung umsetzen würden und dass die Regelung in der BZO gar nicht umsetzbar wäre, weil nicht definiert wird, was als ökologisch wertvoll gilt und die Kontrolle der Vorschriften schwierig sei.

Der Zustand der Biodiversität in der Schweiz ist unbefriedigend. Die Hälfte der Lebensräume und ein Drittel der Arten sind gemäss Bundesamt für Umwelt bedroht. Die biologische Vielfalt in der Schweiz hat seit 1900 deutlich abgenommen. Mit dem Rückgang der Artenvielfalt ist auch genetische Vielfalt verloren gegangen. Die Biodiversität und ihre Leistungen – die so genannten Ökosystemleistungen – sind die Grundlage des Lebens auf dieser

Erde. Ihr Verlust bedroht die Existenzgrundlage der Menschen und die Wirtschaftsleistung der Schweiz. Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung verlangt den ökologischen Ausgleich. Damit gemeint sind Massnahmen, die der Erhaltung und Förderung von Lebensräumen und ihrer Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Landschaften dienen. Zahlreiche Akteure wie etwa die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) oder die Europäische Umweltagentur (EUA) weisen darauf hin, dass die bisherigen Instrumente und Massnahmen zum Erhalt der Biodiversität nicht ausreichend sind. Entsprechend beurteilt der Stadtrat von Wädenswil freiwillige Massnahmen für unzureichend und hält an einer verbindlichen Regelung zum ökologischen Ausgleich in der BZO fest. Die Regelung wurde unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit von Grundstücken und der Umsetzbarkeit ausgestaltet. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs ist so angesetzt, dass dieser problemlos umgesetzt werden kann, ohne die Grundstücksnutzung übermässig einzuschränken. Zudem werden Möglichkeiten gewährt, den ökologischen Ausgleich, statt am Boden teilweise auch auf Dächern anrechnen zu lassen. Was unter den ökologischen Ausgleich fällt, muss in einem Ausführungsreglement präzisiert werden. Dieses wird vom Stadtrat erarbeitet und soll so ausgestaltet werden, dass eine möglichst einfache Handhabung im Baubewilligungsverfahren möglich ist.

Art. 38 Dachbegrünung

Von verschiedenen Antragstellenden wird gefordert, dass die Dachbegrünung nicht vorgeschrieben, sondern lediglich gefördert werden soll. Die Dachbegrünung sei kein Ersatz für die Begrünung am Boden. Es wird zudem argumentiert, dass künftig auf möglichst vielen Dächern Solaranlagen gebaut werden sollen.

Die Dachbegrünung hat wichtige klimatische und je nach Ausgestaltung auch ökologische Funktionen, weshalb es wichtig ist, sicherzustellen, dass Dächer auch wirklich begrünt werden. Es handelt sich um eine einfache Massnahme, die einen Beitrag zum besseren Siedlungsklima und – sofern sie ökologisch wertvoll begrünt werden – auch einen Beitrag zur Biodiversität leisten. Solaranlagen und Dachbegrünungen können gut miteinander kombiniert werden. Aufgrund der kühlenden Wirkung von Pflanzen erhöht sich der Wirkungsgrad von PV-Anlagen sogar.

Art. 39 Siedlungsgrad

Mehrere Einwendungen fordern, dass bei Mauern und Einfriedungen auf die Durchlässigkeit für Kleintiere geachtet werden soll.

Mit der bestehenden Formulierung insbesondere in Absatz 3 und 4 wird ausreichend sichergestellt, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist. Eine explizite Benennung ist nicht nötig.

Art. 40 Terrainveränderungen und -abgrenzungen

In einer Einwendung wird gefordert, dass das Gebiet Au-West vom Anwendungsbereich des Artikels ausgenommen wird.

Art. 40 Abs. 1 wird ergänzt, dass «grundsätzlich» nur geringfügige Abgrabungen zulässig sind. Art. 40 Abs. 2 weist ebenfalls darauf hin, dass in spezifischen Situationen Abweichungen möglich sind. Es wird ausserdem darauf

hingewiesen, dass das Gebiet Au mit Gestaltungsplanpflichten belegt ist. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von dem Grundsatz in Art. 40 abgewichen werden.

3.2.6 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 44 (neu Art. 45) Kleinbauten

Eine Einwendung verlangt, dass der Grenzabstand von Kleinbauten auf 1 m verkleinert wird, da dieser Abstand ausreichend sei.

Der Abstand orientiert sich am Grundsatz gemäss PBG, der heute 3.5 m beträgt. Es ist nicht erkennbar, wieso dieser Abstand reduziert werden soll.

Art. 46 Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien

Jemand beantragt, dass an Wegen ohne Baulinien, welche der Erschliessung dienen, der Wegabstand auf 6 m erhöht werden soll, da sonst etwa Fahrzeuge in den Wegabstand reichen könnten.

Art. 46 Abs. 2 wird gestrichen. Damit gilt der Abstand von 3.5 m gemäss PBG. Dieses Mass wird als ausreichend betrachtet. Fahrzeuge oder Anlagen dürfen innerhalb des Wegabstands angeordnet. Es handelt sich dabei i.d.R. um Privatgrund. Eine Erhöhung bzw. Einführung eines generellen Wegabstands hätte eine übermässige Einschränkung der Grundstücksnutzung zur Folge.

Art. 48 Lichtemissionen

Mehrere Einwendungen fordern ausführliche Präzisierungen zu der Bewilligungspflicht der Lichtquellen.

Mit dem Verweis in der BZO auf die entsprechende SIA-Norm werden präzise Vorgaben zur Eindämmung der Lichtemissionen gemacht. Eine detailliertere Auflistung der konkreten Anforderungen wie im Antrag gefordert, würde die SIA-Norm teilweise wiederholen und die BZO unnötig «aufblasen». Betreffend Bewilligungspflicht: Gemäss der kantonalen Vorprüfung lässt sich die Bewilligungspflicht direkt aus § 309 PBG ableiten, weshalb der Absatz zur Bewilligungspflicht nicht nötig ist und gestrichen wird.

3.2.7 Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 49 Nutzungsanteile

Zahlreiche Antragstellende fordern Anpassungen betreffend den minimalen Nichtwohnanteil. Der Anteil von 20 % (im Zentrum Wädenswil) wird von mehreren Einwendenden als zu hoch beurteilt. Teilweise wird ein Anteil von 15 % verlangt. Es wird argumentiert, dass je nach Berechnungsweise auch die Obergeschosse und nicht nur das Erdgeschoss für Nichtwohnnutzung vorgesehen werden müssten. Dadurch sei Leerstand zu befürchten. Die Regelung sei betreffend die Berechnungsweise unklar. Weiter wird gefordert, dass die Grundstücke, die mit einem Nichtwohnanteil belegt werden, generell oder einzelne spezifische Grundstücke überprüft werden, so dass tatsächlich nur Grundstücke bzw. Lagen bezeichnet werden, auf denen die Realisierung von Nichtwohnnutzungen zweckmässig sind. Es werden zudem verschiedene Vorschläge und allgemeine Ideen zur Anpassung der Nichtwohnanteilsregelung gemacht – auch für Gebiete ausserhalb des Zentrums

Wädenswil. Einzelne Einwendende äussern auch Einwände gegen die Übertragung von Nutzungen auf angrenzende Parzellen oder verlangen, dass Anreize geschaffen werden statt Zwangsvorschriften.

Die Nichtwohnteile und deren Höhe wurden intensiv geprüft. Die Anteile orientieren sich zum einen an den behördenverbindlichen Vorgaben aus dem regionalen und kommunalen Richtplan, die gebietsweise flächendeckend 20 % oder 25 % fordern, an den Erkenntnissen der Testplanung Au sowie an den bestehenden Vorschriften der BZO von Schönenberg und des Gestaltungsplans TUWAG-Areal. Zum anderen wurde der heutige Nichtwohnanteil abgeschätzt. Dieser dürfte etwa im Zentrum Wädenswil deutlich höher als 20 % liegen. Der Anteil im Zentrum von Wädenswil dürfte im heutigen Marktumfeld entsprechend zu keinen Schwierigkeiten bei der Vermietbarkeit führen. Leerstand ist aufgrund der neuen Vorgabe nicht zu befürchten. Dem Stadtrat ist jedoch bewusst, dass sich nicht alle Lagen für eine Nichtwohnnutzung eignen. Daher wird der Anteil von 20 % gebietsspezifisch festgelegt. Dafür wurden einheitliche Kriterien gewählt: Ein Nichtwohnanteil von mindestens 20 % wird dort festgelegt, wo es städtebaulich sowie aus Lärmsicht zweckmässig ist. Es handelt sich i.d.R. um die erste 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 reduziert. Eine grössere Flexibilität wird zudem durch die Möglichkeit von Nutzungstransfers gewährleistet. Dieses Instrument soll entsprechend beibehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Regelung nur auf die Übertragung des minimalen Nichtwohnanteils gemäss Art. 49 nBZO bezieht, d.h. auf die Nutzweise nicht auf die Ausnützung im Sinne der realisierbaren Baumasse. Die aktuelle Regelung wird entsprechend nach wie vor als möglichst geringer Eingriff in die Eigentumsfreiheit bewertet, ermöglicht die Umsetzung der Richtplanvorgabe und leistet einen Beitrag zum Erhalt eines starken, gemischt genutzten Zentrums. Betreffend die Unklarheit zur Berechnungsweise wird präzisiert, welche Flächen anrechenbar sind.

3.2.8 Arealüberbauungen

Art. 53 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Ein Antrag fordert, dass bei Arealüberbauungen «eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft beim Bauprojekt» nachgewiesen wird.

Es besteht keine rechtliche Grundlage für eine derartige Regelung. Gemäss kantonaler Vorprüfung können für Arealüberbauungen neben den in §71 Abs. 2 PBG genannten Punkten a. bis f. keine weitere Anforderungen gestellt werden.

3.2.9 Gestaltungspläne

Art. 56 Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Für das Gebiet Giessen wird in einer Einwendung eine Gestaltungsplanpflicht beantragt.

Das Gebiet Giessen ist heute der KE, neu der Kernzone Brauereiareal zugewiesen. Dabei handelt es sich um eine massgeschneiderte Kernzone, die schon vor längerer Zeit eingeführt wurde, um der speziellen Situation des Gebiets Rechnung zu tragen. Diese spezifischen Regelungen werden als ausreichend betrachtet. Es ist unklar, was mit dem geforderten Gestaltungsplan geregelt werden muss, das mit der Spezialkernzone nicht geregelt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ausscheidung einer Gestaltungsplanpflicht ein wesentliches öffentliches Interesse dokumentiert werden muss. Es steht Grundeigentümerschaften aber frei, auf eigene Initiative einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Mehrere Einwendungen fordern Anpassungen an den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Au. Es wird etwa gefordert, dass auch die Wohn- und Gewerbezone 4 der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden soll und die Gestaltungsplanpflicht an verschiedenen Stellen Richtung Norden über die Seestrasse erweitert wird. Damit könne über den Gestaltungsplan eine Verkehrsberuhigung auf der Seestrasse erreicht werden. Die Erweiterung ermöglicht zudem eine einheitliche Gestaltung über das ganze Gebiet.

Mit einem Gestaltungsplan können keine baulichen Vorgaben für die Kantonsstrasse gemacht werden. Alle baulichen Massnahmen auf der Kantonsstrasse werden im Rahmen von Strassenbauprojekten festgelegt. Es bestehen keine anderen öffentlichen Interessen auf der Seestrasse, die eine GP-Pflicht rechtfertigen würden. Die Gestaltungsplanpflichtgebiete sind so festgelegt, dass sie jene Gebiete umfassen, in denen ein öffentliches Interesse u.a. an einer qualitätsvollen Innenentwicklung bestehen. In Gebieten, in denen keine grösseren baulichen Veränderungen erwartet werden, ist dieses öffentliche Interesse nicht gegeben. Sie sind daher von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen.

Mehrere Einwendungen verlangen, dass die Gestaltungsplanpflicht für das Landschaftsfenster Au gestrichen wird. Die Pflicht sei eine massive Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks, da ein 100m breites, unüberbaubares Landschaftsfenster realisiert werden müsse und die restliche Fläche mit Vorgaben zum Nichtwohnanteil sowie mit einer Regelung betreffend Realisierung von preisgünstigem Wohnraum belastet sei. Dabei handle es sich um eine materielle Enteignung, die nicht hinnehmbar sei. In einigen Einwendungen werden zudem spezifischen Anpassungen an den Zielen der Gestaltungsplanpflicht gefordert. Demgegenüber stehen mehrere Einwendungen, die die Gestaltungsplanpflicht befürworten und eine Verbreiterung des Landschaftsfensters auf 150 m oder eine Unterführung unter der Seestrasse fordern.

Mit der Gestaltungsplanpflicht werden die Erkenntnisse der Testplanung Au umgesetzt. 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 Natur-schutzobjekten von kantonaler Bedeutung geschaffen werden. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Freispielerung des Landschaftsfensters wird im kommunalen Richtplan kundgetan. Dieser legt im entsprechenden Bereich den kommunalen Vernetzungskorridor Schönbühl-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. Der Stadtrat beurteilt das Freispielen eines Landschaftsfensters in diesem Bereich entsprechend als grosse Chance für die Vernetzung, die Siedlungstrennung sowie die naturräumliche Inszenierung. Der Vorwurf, dass es sich um einen massiven Einschnitt in die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks handelt, ist klar zurückzuweisen: Die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht, mit welcher das Freihalten des Landschaftsfensters umgesetzt werden soll, ist direkt geknüpft an eine Umzonung der Industriezone in eine Wohn- und Gewerbezone. Mit der Umzonung wird das (finanzielle) Ausnützungspotenzial entsprechend substanziell erhöht. Das Freihalten des nicht überbaubaren Landschaftsfensters wird somit (finanziell) durch eine deutliche Ausnützungserhöhung in den verbleibenden Teilen kompensiert. Die Gestaltungsplanpflicht kann folglich nur gekoppelt an diese Umzonung eingeführt werden. Umgekehrt ist die Aufzonung aber auch nur gekoppelt an die Sicherung des Landschaftsfensters möglich. Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass mit der Umzonung und der Gestaltungsplanpflicht ein Mechanismus geschaffen, der eine attraktivere Bebauung des Gebiets im Sinne der planerischen Absichten ermöglicht und gleichzeitig eine grosse natur- und freiräumliche Chance nutzt.

Eine Einwendung verlangt, dass die Möglichkeit zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und zur Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne gewährt werden soll. Der Ausschluss dieser Möglichkeit bei einzelnen Gestaltungsplanpflichten sei rechtlich nicht zulässig.

Die Erstellung des Gestaltungsplans so, wie es in der BZO vorgeschrieben wird, ist nötig, um die Erkenntnisse der Testplanung Au umzusetzen. Eine Aufteilung des Gestaltungsplans könnte der Umsetzung des Freihaltebereichs zuwiderlaufen.

3.2.10 Mehrwertausgleich

Art. 58 (neu Art. 59) Erhebung der Mehrwertabgabe

Einzelne Antragsstellende fordern einerseits eine höhere Mehrwertabgabe und andererseits einen Minderwertausgleich bei Einschränkungen oder Reduzierung der zulässigen Bebauung auf Grundstücken.

Die Vorschriften zur Mehrwertabgabe waren Gegenstand einer separaten Teilrevision der BZO, welche im April 2022 genehmigt wurde. Die Rekursfrist ist abgelaufen. Eine Anpassung der Höhe der Mehrwertabgabe ist aus Gründen der Rechtssicherheit nicht mehr möglich. Ein Minderwertausgleich besteht bereits. Dieser wird als «Entschädigung bei materieller Enteignung» bezeichnet und ist im eidgenössischen Raumplanungsgesetz geregelt. Es bedarf keiner Regelung auf kommunaler Stufe.

3.4 Anpassungen am Zonenplan

3.4.1 Auf- und Umzonungen

Allgemein

Mehrere Einwendende in verschiedenen Ortsteilen von Wädenswil kritisieren angebliche Aufzonungen und verlangen, dass auf diese verzichtet wird.

In diversen Fällen, in denen verlangt wird, dass keine Aufzonung vorgenommen wird, handelt es sich nicht um Aufzonungen. Vielmehr verändert sich die Zonenbezeichnung infolge der Harmonisierung der drei BZO (Schönenberg, Hütten und Wädenswil) und der Anpassungen im Zusammenhang mit der Untergeschossregelung. Aufgrund der Untergeschossregelung wird etwa eine W3 / 55 % zu einer W4 / 70%, ohne dass dadurch eine Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten gewährt wird. Es wird auf die Ausführungen dazu im Erläuterungsbericht verwiesen.

Kernzone Hütten

Verschiedene Antragstellende fordern, dass die Kernzone in Hütten wie in Schönenberg einer Zone K3 zugewiesen wird.

Eine Zuweisung der heutigen Kernzone in Hütten in einer K3 würde einer Aufzonung entsprechen. Eine Aufzonung ist in Hütten planerisch nicht sinnvoll. Hütten befindet sich gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) ausserhalb der urbanen Wohnlandschaften. In diesen Gebieten werden keine Kapazitätserhöhungen angestrebt. Zudem wird das fragliche Gebiet im Regionalen Richtplan als Gebiet niedriger baulicher Dichte bezeichnet und eine sehr geringe Nutzungsdichte vorgegeben. Die rechtskräftigen Bestimmungen für die Kernzone in Hütten erlauben den Bau von max. 2 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen. Die bestehenden Gebäude in dieser Zone halten diese Vorgaben weitgehend ein.

Weitere Einwendungen verlangen, dass gewisse Parzellen in Hütten von der Kernzone in die Zone W2/30% überführt werden, damit diese nicht mehr bauliche Möglichkeiten als die angrenzenden Parzellen an der Rebgartenstrasse aufweisen.

Die Grundstücke sind zum historischen Teil der Gemeinde Hütten zu zählen und daher der Kernzone zuzuteilen. Sie befinden sich entlang der Dorfstrasse, wo die Einordnung in das Ortsbild von grosser Bedeutung ist. Gemäss Art. 4 Abs. 2 nBZO sind in Kernzonen Bauten, Anlagen und deren Umschwung für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die Zonenbestimmungen in der Kernzone wurden aufgrund der Harmonisierung geringfügig angepasst. Die traufseitige Fassadenhöhe bleibt mit 7.5 m unverändert. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird gegenüber dem heute zulässigen Mass lediglich um 0.5 m erhöht.

Quartier «im Boden»

Im Quartier «im Boden» wird gefordert, dass gewisse Grundstücke der heutigen Wohnzone W2C der neuen Wohnzone W3B (neu: W3C) anstelle der W2 zugewiesen werden. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso angrenzende

Grundstücke in der heutigen W2B der W3B zugewiesen werden, jene in der heutigen W2C jedoch nicht.

Mit der vorgeschlagenen Zonensystematik sollen die Wohnzonen der drei Ortsteile Wädenswil, Schönenberg und Hütten harmonisiert werden. Dabei wurden die Bestimmungen und Zonenzuweisungen so gestaltet, dass die Abweichungen gegenüber den heutigen baulichen Möglichkeiten so gering wie möglich sind. Dies trifft insbesondere auch in Hütten zu, wo keine Kapazitätserhöhungen angestrebt werden, weil sich der Ortsteil gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) ausserhalb der urbanen Wohnlandschaften befindet. Zudem wird das Quartier «im Boden» im Regionalen Richtplan als Gebiet niedriger baulicher Dichte sowie als Gebiet mit einer sehr geringen Nutzungsdichte ausgewiesen. Eine Zuweisung der heutigen W2C zu einer W3C / 60% käme einer Aufzonung gleich. Die W2B der rechtskräftigen BZO von Hütten erlaubt bereits heute eine höhere Ausnützung als die W2C. Die Zuweisung der W2B zur W3B (neu W3C) ist entsprechend gerechtfertigt.

Gebiet Oberdorfstrasse

Mehrere Einwendende beantragen, auf die Aufzonung der westlichen Seite der Oberdorfstrasse in eine Zentrumszone Z5 zu verzichten und beidseitig der Strasse eine Kernzone K4 vorzusehen. Die Einwendenden machen insbesondere geltend, dass die Aufzonung die benachbarten Liegenschaften etwa hangaufwärts Richtung Fuhrstrasse in der Zone W3B / 60 % (neu W3C / 60 %) massiv entwerten würde, und dass in der Volksabstimmung vom 27. September 2010 die Erhöhung auf fünf Geschosse an der Oberdorfstrasse abgelehnt wurde. Ebenfalls wird argumentiert, dass mit der Aufzonung keine Verbesserung erreicht wird.

Bei der Oberdorfstrasse handelt es sich um eine wichtige Achse im Zentrum von Wädenswil. Das Gebiet wird im regionalen Richtplan als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Die heutige Kernzone KA erlaubt bereits die Realisierung von fünf Geschossen (vier Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss) und zwei Dachgeschossen. Mit der BZO-Revision sind neu sechs Geschosse (fünf Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss) sowie ein Dachgeschoss zulässig. Die Argumentation, dass – aufgrund der Aussicht – die Grundstücke oberhalb massiv entwertet würden trifft nicht zu. Gemäss den Vorschriften der Z5 ist eine giebelseitige Fassadenhöhe von 22 m zulässig. Dies ist im Vergleich zur heutigen Regelung lediglich eine Erhöhung um 1.5 m. Die Gebäude an der Fuhrstrasse sind entsprechend nur marginal von der Aufzonung betroffen.

Gebiet Tobelrainstrasse

Es wird beantragt, auf die Aufzonung an der Tobelrainstrasse von einer W2 zu einer W3 zu verzichten.

An der Tobelrainstrasse wird keine Aufzonung vorgenommen. Die Anpassungen an der Zonierung stehen im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Zonensystematik sowie mit der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses. Gemäss der neuen Zonensystematik wird die W2 / 40 % in der Regel zu einer W3C / 35 %. Ausgewählte Gebiete wie etwa das Gebiet im Bereich der Tobelrainstrasse, für die der kommunale Richtplan eine niedrige

Dichte vorsieht, werden der W3B / 45 % zugewiesen. Diese hat eine niedrigere Ausnützung als die W3C / 60 %.

Gebiet Seestrasse / Alte Landstrasse

Mehrere Einwendende beantragen, auf die Aufzonung an der Seestrasse / Alte Landstrasse zu verzichten. Jemand beantragt zudem, dass auch die daran angrenzenden Grundstücke in der W3 / 55 % in die neue Zone W3B / 60% umgezont oder in der Zone W3 / 55% belassen werden sollen.

Im Rahmen der Überarbeitung der BZO-Revision wurde auf die Aufzonung an der Seestrasse / Alte Landstrasse verzichtet. Die daran angrenzenden Grundstücke in der heutigen W3 / 55 % werden im Sinne der Harmonisierung der BZOs allerdings weiterhin der W4 / 70 % zugewiesen. Die Ausnutzungsmöglichkeiten werden dabei gegenüber heute nicht erhöht. Es wird auf die Ausführungen im Zusammenhang mit der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses verwiesen.

Gebiet Alte Steinacherstrasse / Johannes-Hirt-Strasse

Mehrere Einwendende beantragen, auf die Aufzonung im Gebiet Au / Mittellort (Alte Steinacherstrasse /Johannes-Hirt-Strasse) zu verzichten. Die Aufzonung würde sich auf die Lebensqualität sowie auf die Biodiversität etwa durch Verlust von Gärten bei Ersatzneubau von bestehenden Einfamilienhäusern negativ auswirken.

Die Stadt hat sämtliche Aufzonungsgebiete sorgfältig geprüft. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen im Erläuterungsbericht verwiesen. Die Aufzonung an der Steinacherstrasse / Johannes-Hirt-Strasse wird weiterhin als zweckmässig erachtet. Aufgrund der tiefen Nutzungsreserven und der älteren Bausubstanz oberhalb der General Werdmüller-Strasse kann mit der Aufzonung in einem städtebaulich geeigneten Gebiet neues Nutzungspotenzial geschaffen werden, das dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung trägt. Mit der Einführung einer Grünflächenziffer und den Vorgaben zum ökologischen Ausgleich kann dem Verlust von Grünflächen und der Biodiversität effektiv entgegengewirkt werden.

Gebiet Naglikon

Eine Einwendung verlangt, dass verschiedene Grundstücke im Gebiet Naglikon, welche sich heute in der WG3 / 55 % befinden, mindestens der WG4 / 85 % zugewiesen werden. Damit könne in diesen Gebieten, analog zu den Grundstücken der angrenzenden Wohnzonen, ein zusätzliches Geschoss realisiert werden.

Bei der geforderten Anpassung würde es sich um eine Aufzonung handeln. Die Stadt hat sich intensiv mit den Aufzonungen auseinandergesetzt und alle relevanten Gebiete sorgfältig geprüft. Aufzonungen werden mit der BZO-Revision nur in ausgewählten Gebieten vorgenommen. Es handelt sich um Gebiete, in denen im kommunalen Richtplan eine Verdichtung vorgesehen ist und in denen eine Aufzonung raumplanerisch sinnvoll ist. Von weiteren Aufzonungen wurde mit der BZO-Revision abgesehen.

Gebiet Pfannenstilstrasse / Holzmoosrütistrasse

Mehrere Einwendende beantragen aus unterschiedlichen Gründen einen Verzicht auf die Aufzoning im Gebiet Pfannnestilstrasse / Holzmoosrütistrasse.

Die Stadt hat sämtliche Aufzongungsgebiete sorgfältig geprüft. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen im Erläuterungsbericht verwiesen. Die Aufzoning an der Pfannnestilstrasse / Holzmoosrütistrasse wird weiterhin als zweckmässig und städtebaulich verträglich erachtet. Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage mit der speziellen Hanglage wird das Gebiet einer W3A / 45 % anstatt der W3B / 60% (neu: W3C / 60 %) zugewiesen.

Gebiet Mühlebachstrasse und Fuhrstrasse

Es wird beantragt, dass ein Gürtel von etwa zwei Bautiefen um die Zone W3B / 45 % bei der Mühlebachstrasse und Fuhrstrasse nicht aufzuzonen sei. Es wird argumentiert, dass eine zu starke Verdichtung sich auf das Quartier negativ auswirken würde. Zudem handle es sich um ein zusammenhängendes Gebiet, das nicht zwei unterschiedlichen Zonen zugewiesen werden solle.

Die W2 / 40 % wird gemäss der neuen Zonensystematik grundsätzlich in eine W3C / 60 % überführt. Damit geht eine leichte Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit von effektiv 10 % einher (vgl. Ausführungen im Erläuterungsbericht), die als ortsbaulich verträglich angesehen wird. Gebiete, in denen der kommunale Richtplan eine niedrige Dichte vorsieht, werden statt der W3C / 60 % der W3B / 45 % zugewiesen. Die Zuweisung der Gebiete zur W3A bzw. zur W3B wurde gesamthaft überprüft und im angesprochenen Bereich an der Mühlebachstrasse punktuell angepasst.

Gebiet Tiefenhof

Eine Einwendung beantragt, das Gebiet Tiefenhof (heutige Blattmann AG) in der heutigen Industriezonen IB entlang der Seestrasse in der Industriezone zu belassen und auf die Umzoning in eine WG-Zone zu verzichten. Als Gründe gegen eine Umzoning werden unter anderem die Geschichte und Verbundenheit von Blattmann Schweiz AG mit Wädenswil als wichtiger Arbeitgeber aufgeführt. Zudem sei sie vom Bund als systemrelevantes Unternehmen eingestuft worden, das die Versorgung mit lebenswichtigen Gütern sicherstellt. Der Mietvertrag mit der Eigentümerschaft läuft 2034 aus. Dies bedeutet, dass bei einer Umzoning, die Blattmann Schweiz AG die Liegenschaft verlassen und mit der Produktion aufhören müsste. Eine weitere Einwendung verlangt das Gebiet, anstatt in eine Mischzone umzuzonen, in eine Industrie- und Gewerbezone A aufzuzonen. Damit sollen an guter Lage schöne Industriezonen mit guter ÖV-Anbindung und Seesicht geschaffen werden.

Die Einwendungen werden teilweise angenommen. Um ausreichend Flächen für das Gewerbe zu erhalten, soll das heutige Betriebsareal der Blattmann AG in der Industriezone belassen werden. Das Gebiet wird der IGB zugewiesen. Eine Zuweisung der IGA ist nicht möglich. In der IGA gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung. Da sich direkt angrenzend an das Gebiet Wohnnutzungen befinden kann höchstens die Empfindlichkeitsstufe III gewählt werden. So werden Wohnnutzungen vor

übermässigen Lärmimmissionen geschützt. Aus denselben Gründen ist eine IGA auch im Gebiet nördlich vom Blattmann Areals nicht möglich. Eine bauliche Verdichtung wird an diesem Ort zudem als nicht zweckmässig beurteilt. Das Gebiet südöstlich des Betriebsareals soll hingegen weiterhin in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont werden.

Gebiete im Perimeter der Testplanung Au

Mehrere Einwendungen fordern Anpassungen an den Zonierungen im Gebiet Au, im Bereich des Bahnhofs und westlich davon:

- Die SBB beantragt, die Zonierung nördlich des Bahnhofs Au unverändert zu belassen, d.h. in der Industriezone anstatt in der Zentrumszone. Die SBB prüfe am Bahnhof Au ZH aktuell einen langfristigen Ausbau der Bahnanlagen für betriebliche Zwecke.
- Die Zentrumszone Z5 beim Bahnhof Au sei einer Z4 zuzuweisen. Weil mit der Z5 die Wohnqualität im Brunnenhofquartier massiv eingeschränkt würde.
- Mehrere Einwendende fordern die Zuweisung verschiedener Grundstücke in der heutigen Industriezone C westlich des Bahnhofs Au in die WG5 anstatt in die WG4. Die tiefere Zonierung sei nicht nachvollziehbar und trennt ein zusammenhängendes Grundstück in zwei Zonen auf.
- Eine Einwendung fordert, dass die Industriezone IC westlich des Bahnhofs Au nicht in eine WG4 bzw. eine WG5 aufgezont wird. Es handle sich nicht um eine Zentrumszone. Wohnnutzungen seien dort nicht zweckmässig. Unter anderem auch aufgrund des Lärms
- Eine Einwendung fordert, dass die Industriezone IC westlich des Bahnhofs Au in eine WG4 anstatt in eine WG5 umgezont wird. Die WG5 würde eine ortsbaulich und landschaftlich nicht verträgliche Verdichtung verursachen.

Grundlage für die gewählten Zonenzuweisungen sind die Erkenntnisse aus der Testplanung Au und dessen Vertiefung und Konzept für die planerische Umsetzung. 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. Im Rahmen der Testplanung wurden die verträglichen Dichten intensiv untersucht. Die gebietsweise Zuweisung der einzelnen Zonen und Ausnützungsziffern stützt sich auf diese Überlegungen. Wichtig dabei waren sowohl städtebauliche, lärmässige oder wirtschaftliche Überlegungen. Die detaillierten Ausführungen dazu können in den entsprechenden Berichten nachgelesen werden.

Betreffend die Zentrumszone Z5 beim Bahnhof Au gilt festzuhalten, dass sowohl der kommunale als auch der regionale Richtplan das Gebiet als Zentrumsgebiet bezeichnet und damit das öffentliche Interesse an einer Transformation des Gebiets ausweist. Im Rahmen der Testplanung wurde die räumliche Ausgestaltung vertieft untersucht. Die Zuweisung einer

Zentrumszone erfolgt lediglich im engeren Bahnhofsumfeld. In diesem Bereich sind Bahnanlagen für betriebliche Zwecke weder heute möglich noch in Zukunft planerisch erwünscht. Die angrenzenden Grundstücke der SBB, wo heute Rangieranlagen bestehen, sind von der Zentrumszone nicht erfasst. Gleichzeitig wird der Bereich der Z5 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das heisst, dass die konkrete Ausgestaltung im Rahmen eines Gestaltungsplans geklärt werden muss. Die Stadt Wädenswil wird in einem nächsten Schritt gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft die vorhandenen städtebaulichen Ideen weiter vertiefen, z. B. mit einem Konkurrenzverfahren. Die Zonierung als Z5 bzw. die entsprechende Geschosszahl wurde im Rahmen der Testplanung Au für angemessen und erforderlich angesehen. In den Untersuchungen wurden die Übergänge zu den umliegenden Gebieten untersucht. Der zu erarbeitende Gestaltungsplan hat u.a. als Ziel: «Sicherstellung von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren». Die Frage der sanften Übergänge wird folglich im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans gelöst werden.

Generelle Aufzonung in Industriezonen

Es wird beantragt, dass sämtliche Industriezonen IC in die IGA oder IGB aufzuzonen sei. Auf eine Umzonung in Wohn- und Gewerbezone sei zu verzichten, da es an Industriegebieten an guter Lage fehle.

Den Umzonungen, die im Rahmen der BZO-Revision vorgenommen werden, liegen detaillierte Überlegungen zugrunde, die im Erläuterungsbericht nachgelesen werden können. Die geforderten pauschalen Um- bzw. Aufzonungen widersprechen diesen Überlegungen. Die angeführten Gründe vermögen gegenüber den detaillierten Überlegungen, die bei der BZO-Revision angestellt wurden, nicht zu überzeugen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Jemand merkt an, dass es aufgrund des Bevölkerungswachstums mehr Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bedarf. Zudem soll geprüft werden, ob die ARA umgesiedelt werden kann, um dort ein großes zusammenhängendes IGA-Gebiet zu schaffen. Das Gebiet «Sust» soll des Weiteren als Zone für öffentliche Bauten bezeichnet werden.

Der Bedarf an ÖBA wurde im Rahmen der BZO-Revision geprüft. Dieser wird für das Bevölkerungswachstum als ausreichend angesehen. Der Erläuterungsbericht wurde um entsprechende Aussagen ergänzt. Eine Verlegung der ARA wird von der Stadt Wädenswil als nicht zweck- und verhältnismässig erachtet. Das Gebiet «Sust» ist Teil des historischen Ortskerns und wird entsprechend in die Kernzone belassen.

Erholungszone im Bereich Walfischpark

Gemäss einer Einwendung des Immobilienamts des Kantons Zürich soll auf die Umzonung der WG3 / 70% in eine Erholungszone im Bereich des Walfischparks verzichtet werden. Das Grundstück wird seit 1973 der Stadt Wädenswil zwecks Erstellung und Betrieb eines Kinderspielplatzes und sieben Parkplätzen vermietet. Der Kanton hält das Grundstück im Finanzvermögen des Strassenfonds. Die Umzonung käme einer materiellen Enteignung gleich. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet im kommunalen

Richtplan nicht als Erholungsgebiet bezeichnet wird, was für eine Umzonung nötig wäre.

Die Parzelle Kat. Nr. WE110661 ist bereits heute als Freiraum («Walfischpark») genutzt und dient u.a. einem Kinderspielplatz. Mit der Umzonung von der WG3 / 55 % in die Erholungszone sollen diese Nutzungen auch langfristig gesichert werden soll. 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. Entsprechend besteht eine ausreichende richtplanerische Grundlage für die Ausweisung als Erholungszone.

Reservezonen Stoffel/Tiefenhof und Haldenhof

Betreffend Reservezonen wird in mehreren Anträgen gefordert, dass die bestehende Reservezone «Stoffel/Tiefenhof» als Landwirtschaftszone bezeichnet werden soll. Die heutige Reservezone im Gebiet «Haldenhof» solle hingegen erhalten bleiben und auf die Bezeichnung als kommunale Landwirtschaftszone solle verzichtet werden.

Mit der Reservezone werden mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen kenntlich gemacht. Sie zeigen auf, wo in Zukunft Einzonungen geprüft werden sollen. Der Bedarf an Reservezonen wird im kommunalen Richtplan von Wädenswil aufgezeigt. Da Einzonungen nur innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets möglich sind, wurden die bestehenden Reservezonen im Rahmen der BZO-Revision mit dem Siedlungsgebiet sowie mit den strategischen Absichten gemäss dem kommunalen Richtplan abgeglichen. Die Reservezone im Gebiet «Stoffel / Tiefenhof» befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss dem kantonalen Richtplan und wird gemäss dem kommunalen Richtplan als Entwicklungsoption definiert. Der Bedarf einer mittel- bis langfristigen Einzonung soll entsprechend weiterhin mit der Ausscheidung als Reservezone kenntlich gemacht werden. Allerdings kann durch die Ausscheidung von Reservezonen kein Anspruch für spätere Einzonungen abgeleitet werden. Es muss bei einer tatsächlichen Einzonung in jedem Fall geprüft werden, ob diese nach Art. 15 Abs. 4 RPG zulässig ist. Das Gebiet Haldenhof befindet sich hingegen nicht im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans. Es wird also als Landwirtschaftszone bezeichnet.

Reservezone Gebiet Eichweid

Verschiedene Einwendungen sind gegen angebliche Einzonung im Gebiet Eichweid eingetroffen. Es wird beantragt, auf diese zu verzichten und dass der eingeschränkte Zubringerdienst in einen uneingeschränkten Zubringerdienst für die Neugeutstrasse ab Walther-Hauser-Strasse in Richtung Richterswil sowie Richtung untere und obere Felsenstrasse geändert wird.

Es handelt sich im Gebiet Eichweid nicht um Einzonungen. Sie werden lediglich von der Landwirtschaftszone in eine Reservezone zugeteilt. Gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil handelt es sich um langfristige

Reserven für die Hochschule ZHAW. Die Reservezonen zeigen auf, wo in Zukunft Einzonungen geprüft werden können. Vorerst ist eine Bebauung des Gebiets aber nicht möglich. Die Regelung der Strassenbenützung (Zubringerdienst) kann nicht im Rahmen der BZO-Revision geregelt werden.

Diverse weitere Aufzonungen

Mehre Antragstellende fordern zusätzliche Aufzonungen von verschiedenen Gebieten oder einzelnen Parzellen (u.a. im Gebiet Meierhofrain, Staubenweidli-Überbauung, in Kernzonen westlich der Schlossbergstrasse, im Gebiet unterhalb der Etzelstrasse, westlich der Zugerstrasse sowie für ein Bereich nordwestlich vom Gebiet Giessen). Die Forderungen werden u.a. damit begründet, dass so eine Angleichung der baulichen Möglichkeiten an angrenzende Grundstücke möglich wird oder dass die baulichen Möglichkeiten erhöht werden können. Jemand fordert zudem, dass generell geprüft wird, wo noch weitere Aufzonungen vorgenommen werden können.

Die Stadt hat sich intensiv mit den Aufzonungen auseinandergesetzt und alle relevanten Gebiete sorgfältig geprüft. Aufzonungen werden mit der BZO-Revision nur in ausgewählten Gebieten vorgenommen. Es handelt sich um Gebiete, in denen im kommunalen Richtplan eine Verdichtung vorgesehen ist und in denen eine Aufzonung raumplanerisch sinnvoll ist. Von weiteren Aufzonungen wurde mit der BZO-Revision abgesehen. Die von den Einwendenden vorgeschlagenen Aufzonungen werden entweder als nicht verträglich beurteilt oder es handelt sich um Aufzonungen, in denen gemäss den übergeordneten Vorgaben keine Verdichtung vorgesehen ist. Die Aufzonungen wurden aus einer Gesamtsicht heraus beurteilt und vorgenommen. Einzelfallweise Aufzonungen zur Optimierung der Grundstücksausnützung, die rein privaten Interessen dienen, werden keine vorgenommen. Ebenfalls werden generelle Aufzonungen als nicht zweckmässig angesehen.

3.4.2 Ein- und Auszonungen

Einzonung in Schönenberg

Jemand fordert eine Einzonung nördlich des Siedlungsgebiets von Schönenberg.

Die Parzelle, die gemäss dem Antrag eingezont werden soll, befindet sich ausserhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets. Die Gemeinde darf keine Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebietes vornehmen.

Auszonung Hütten

Mehrere Einwendende beantragen, dass das Gebiet am Dorfeingang von Hütten nicht ausgezont, sondern der Industrie- und Gewerbezone zugewiesen wird. Sie argumentieren, dass diese einer rechtskräftigen Gewerbezone zugewiesen ist und ein lokales Unternehmen konkrete Überbauungsabsichten für das Gebiet hat. Die Auszonung wäre mit grossen finanziellen Verlusten für dieses Unternehmen verbunden und würde gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten in Hütten aufheben.

Die Auszonung wird weiterhin als zweckmässig angesehen. Das Grundstück in der Gewerbezone in Hütten liegt am Dorfeingang von Schönenberg herkommend. Es befindet sich jedoch ausserhalb des kantonalen Siedlungs-

gebiets. Die topografische Lage und die Situation am Dorfeingang werden als schwierig und sehr sensibel beurteilt. Im Rahmen der Erarbeitung der BZO-Revision wurde eine Arrondierung der Parzellen des Gebiets 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. Entsprechend wird im Rahmen der BZO-Revision eine Auszonung vorgenommen. Die Stadt verfügt über ausreichende Entwicklungsreserven in Gewerbezon. Entsprechend ist es wenig sinnvoll, auf dieses nicht für eine Überbauung geeignete Gebiet in Hütten zurückzugreifen. Mit den betroffenen Grundeigentümern werden Gespräche über mögliche Alternativstandorte geführt.

3.4.3 Diverse weitere Zonenplananpassungen

Gebiete mit niedriger Dichte gemäss regionalem Richtplan

Von der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) wird beantragt, dass im Gebiet mit niedrigen baulichen Dichten und sehr niedrigen Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan auf Aufzonungen verzichtet wird. Dies betrifft verschiedene Gebiete in Hütten. Die ZPZ argumentiert, dass mit der BZO-Revision in den fraglichen Gebieten eine Erhöhung um ein Vollgeschoss auf insgesamt drei Vollgeschosse vorgesehen sei. Der regionale Richtplan hält fest, dass in Gebieten mit niedriger baulicher Dichte in der Regel maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die gewählten Zonierungen entsprechen gemäss den Berechnungen der ZPZ zudem einer Nutzungsdichte von 50-100 Personen pro Hektare Bauzone. Dies entspreche einer Erhöhung um eine Stufe gegenüber der gemäss regionalem Richtplan festgelegten Nutzungsdichte von weniger als 50 Personen pro Hektare Bauzone.

Es werden verschiedene Anpassungen an der Zonierung in Schönenberg vorgenommen, so dass keine Nutzungsintensivierung gegenüber heute stattfindet. In Hütten werden hingegen entgegen dem Antrag der ZPZ keine Anpassungen vorgenommen. Gemäss der rechtskräftigen BZO von Hütten sind in der W2A und W3B drei Geschosse erlaubt: zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss. Zudem ist in diesen Zonen eine Gesamthöhe von 14.5 m vorgesehen: eine max. Gebäudehöhe von 7.5 m sowie eine max. Firsthöhe von 7 m. Die revidierte BZO lässt ebenfalls drei Vollgeschosse (ohne Untergeschoss, vgl. Ausführungen zur Untergeschossregelung) und eine max. giebelseitige Fassadenhöhe von 14.5 m zu. In Bezug auf diese Vorgaben werden mit der BZO-Revision entsprechend keine materiellen Anpassungen gegenüber den rechtskräftigen Bestimmungen vorgenommen. Die Stadt erkennt, dass damit eine Abweichung zum regionalen Richtplan entsteht. Gemäss diesem sind in Gebieten mit niedriger Dichte in der Regel zwei Vollgeschosse vorzusehen. Der regionale Richtplan erwähnt dabei allerdings nicht, dass in Gebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen häufig noch ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, das je nach Gestaltung als Vollgeschoss in Erscheinung treten kann. Mit der BZO-Revision

möchte die Stadt Wädenswil genau diese Problematik beheben. Das führt allerdings dazu, dass die neue Zonierung im Widerspruch zum regionalen Richtplan steht, obschon de facto keine Erhöhung der Geschossigkeit vorgenommen wird. Eine Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses ohne Ersatz durch ein Vollgeschoss käme einer materiellen Enteignung gleich, welche seitens Gemeinde entschädigungspflichtig wäre. Die Stadt sieht entsprechend von einer solchen Regelung ab. Die Stadt ist unter diesen Rahmenbedingungen der Auffassung, dass eine Abweichung von der Vorgabe des regionalen Richtplans von «in der Regel» zwei Geschossen im vorliegenden Fall gerechtfertigt ist.

Auch in Bezug auf die zulässige Ausnützung orientiert sich die revidierte BZO an der heute rechtskräftigen BZO. Die Zonen W2A und W2B weisen Brutto-Ausnutzungsziffern von 60 – 67 % auf. Dabei gilt zu beachten, dass infolge der unterschiedlichen Nutzungsziffern (in Hütten gilt heute eine Freiflächenziffer) Unschärfen bei der Umrechnung bestehen können. Mit der neuen BZO gilt in der W3B (neu W3C) eine Ausnutzungsziffer von 60 %. Da das anrechenbare Untergeschoss neu nicht mehr hinzugerechnet wird und in der entsprechenden Zone nur ein anrechenbares (aber von der Ausnutzungsziffer befreites) Dachgeschoss zulässig ist, ist davon auszugehen, dass auch die Brutto-Ausnutzungsziffer in dieser Zone nur unwesentlich höher als 60 % liegt. Gemäss Umrechnungshilfe des ARE entspricht eine Brutto-Ausnutzungsziffer von 60-70 % einer Nutzungsdichte von ca. 45-70 Personen pro Hektare. Damit liegt eine geringfügige Abweichung von den Vorgaben der regionalen Richtplanung vor, obschon gegenüber der rechtskräftigen BZO keine Erhöhung der Ausnutzung vorgenommen wird. Die Stadt ist auch hier der Auffassung, dass die geringfügige Abweichung von der Vorgabe des regionalen Richtplans gerechtfertigt ist, zumal die Nutzungsdichten als Richtwerte zu verstehen sind.

Eine Präzisierung der niedrigen Dichte in der kommunalen Richtplanung ist nicht möglich, da für den Ortsteil Hütten kein kommunaler Richtplan besteht. Der kommunale Richtplan von Wädenswil wurde vor dem Zusammenschluss der drei Gemeinden Wädenswil, Schönenberg und Hütten erarbeitet. Er enthält also keine Aussagen zu Hütten und Schönenberg, weshalb eine Ergänzung mit Aussagen zum Ortsteil Hütten als nicht zweckmässig erachtet wird. Die Stadt ist der Ansicht, dass eine Anpassung des regionalen Richtplans zu prüfen ist und wird zu gegebener Zeit den Kontakt zum zuständigen Regionalplanenden suchen.

Einführung Weilerzonen und Umzonung Beichlen

Gemäss einer Einwendung soll für den Weiler Stocken eine Weilerkernzone ausgeschieden werden. Ebenfalls wird beantragt, dass das Gebiet Beichlen der K2 zugewiesen wird.

Der Kanton Zürich überarbeitet derzeit die Vorgaben zu den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Kleinsiedlungen, die gemäss den bundesrechtlichen Kriterien als Weiler eingestuft werden können, werden mit einer kantonalen Übergangsordnung einer sogenannten provisorischen kantonalen Weilerzone mit detaillierten Bestimmungen zugewiesen. Gemäss Anhang 1 zur Übergangsordnung werden in Wädenswil nur die Weiler Beichlen,

Tanne, Strasshus, Zollingerhäuser der provisorischen kantonalen Weilerzone zugewiesen. Entsprechend werden diese Gebiete in der revidierten BZO einer separaten Zone zugewiesen, für die die Bestimmungen gemäss der kantonalen Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen gelten. Da die erwähnten Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss bundesrechtlichen Kriterien als Nichtbauzonen gelten, in denen Neubauten unzulässig sind, ist eine Zuweisung in einer K2 nicht zulässig.

Erweiterung lärmvorbelastete Gebiete

Für bestimmte Grundstücke an der Zugerstrasse wird gefordert, dass der Bereich «Lärmvorbelastete Wohnzone» nach Norden und nach Westen ausgedehnt wird, so dass gemäss heutiger Lärmprognose die Immissionsgrenzwerte einer künftigen Überbauung vollumfänglich eingehalten werden können.

Die Bezeichnung des Gebiets mit Lärmvorbelastung wird bereits heute im Zonenplan vorgenommen. Es sind mit der BZO-Revision keine Anpassungen daran vorgesehen. Die Bezeichnung eines lärmvorbelasteten Gebiets geht mit einer Höherstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) einher. Es handelt sich beim erwähnten Gebiet um eine reine Wohnzone, in der gemäss Lärmschutzverordnung grundsätzlich ES II gilt. Mit einer Höherstufung würde weder die Nutzweise der Lärmsituation angepasst, noch würde eine Reduktion der Lärmbelastung erwirkt. Vielmehr würde sie dazu führen, dass eine zusätzliche Lärmbelastung durch eine andere Quelle geduldet werden müsste. Auf eine punktuelle Ergänzung der lärmvorbelasteten Gebiete wurde daher verzichtet.

Gleichbehandlung bei Aufzonungen

Einige Einwender machen geltend, dass eine Aufzonung der Gleichbehandlung von Grundstückeigentümerschaften und der heutigen Zonenordnung widerspricht.

Im Rahmen der Erarbeitung der BZO-Revision wurde dem Prinzip der Gleichbehandlung grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Insbesondere im Rahmen der Harmonisierung wurde darauf geachtet, dass die Vor- und Nachteile ausgewogen verteilt sind. Eine vollständige Gleichbehandlung ist jedoch weder möglich noch das Ziel einer Bau- und Zonenordnung. Die Bau- und Zonenordnung soll eine qualitätsvolle Entwicklung von Wädenswil ermöglichen. Dabei sollen die bestehenden Qualitäten erhalten, neue bauliche Möglichkeiten geschaffen und städtebauliche Herausforderungen angegangen werden. Dies ist ein öffentliches Interesse. Um dies zu erreichen, stellt die BZO ortsspezifische Regelungen auf, welche verschiedene Grundstücke unterschiedlich betrifft.

Namensgebung «Reidbach»

Es wird beantragt, im Zonenplan die Bezeichnung «Giessenfall» und «Giessenbach» anstelle von «Riedbach» zu verwenden.

Die Anpassung der Bezeichnungen «Giessenfall» und «Giessenbach» ist nicht möglich, da der Hintergrundplan nicht bearbeitet werden kann, es handelt sich um eine Grundlage, die der Kanton zur Verfügung stellt.

3.5 Anpassungen an den Ergänzungsplänen

3.5.1 Kernzonenpläne

Mehrere Einwendende beantragen, auf die Bezeichnung verschiedener Flächen als «Wichtige Freiräume / ausgeprägte Platz- und Strassenräume» im Kernzonenplan zu verzichten. Als Begründungen werden genannt, dass die Bezeichnung als Freiraum eine vorgesehene Überbauung verunmöglichen würde, dass die bezeichneten Flächen keine Qualität als ortsbaulich bedeutende Freiräume aufweisen (etwa weil sich auf den Flächen Parkplätze befinden) oder dass diese bisher nicht als Freiraum bezeichnet wurden. Einige Einwendende schlagen zudem vor, dass die Bezeichnung von wichtigen Freiräumen oder Strassenräumen nur auf öffentlichen Grundstücken erfolgen soll oder auf Flächen mit besonderem Schutzstatus.

Die bezeichneten Freiräume und Strassenräume befinden sich alle in den Kernzonen, deren Zweck der Erhalt des Ortsbilds ist. Neben den Gebäuden zählen auch Freiräume, Platzsituationen oder Strassenräume zu den Elementen, die den ortsbaulichen Charakter ausmachen. Mit der BZO-Revision werden darum jene Freiräume und Strassenräume gesichert, die aus ortsbaulicher Sicht einen hohen Wert aufweisen. Die Aufnahme der 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, das auch Aussagen zur Umgebung und den Gärten der Gebäude umfasst. Im Rahmen der Überarbeitung der BZO-Revision wurde die Zuteilung erneut überprüft. Einzelne Flächen, die weder im KOBI noch im kommunalen Gebäudeinventar über eine ausreichend klare Grundlage verfügen oder aus weiteren Kriterien einen geringeren ortsbaulichen Wert aufweisen, wurden gestrichen. Bei den übrigen Flächen handelt es sich allesamt um ortsbaulich oder freiräumlich wichtige Flächen. Eine Überbauung dieser Flächen hätte einen negativen Einfluss auf den Charakter des Ortsbilds. Mit der Überarbeitung der BZO wurde allerdings die zugehörige Bestimmung in Art. 6 nBZO etwas gelockert. So können gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auflage untergeordnete Klein- und Anbauten auf solchen Flächen zugelassen werden.

Jemand verlangt, dass im Gebiet Brauerei-Areal zusätzliche Gebäude mit Profilerhalt bezeichnet werden.

Die Bezeichnung der Gebäude mit Profilerhalt beruht auf einer vertieften Überprüfung der Kernzonen. Als Gebäude mit Profilerhalt werden historische, ortsbildprägende Einzelbauten oder Ensembles bezeichnet. Als Grundlage für die Abschätzung des ortsbaulichen Werts bzw. die Bezeichnung mit Profilerhalt diene eine vertiefte ortsbauliche Analyse sowie das KOBI oder das kommunale Gebäudeinventar. Bei den in der Einwendung erwähnten Gebäude im Gebiet Brauerei-Areal sind die Kriterien für die Bezeichnung eines Profilerhalts nicht gegeben.

3.5.2 Ergänzungsplan Aussichtschutz

Zum Aussichtsschutzbereich «Schöneegg» werden verschiedene Anträge gestellt. Einerseits wird gefordert, dass der Aussichtsschutzbereich bis an die Zugerstrasse verlängert wird. Andererseits wird beantragt, dass der Aussichtsschutzbereich mit der Aufzonung im Gebiet Pfannenstilstrasse / Holzmoosrütistrasse abgestimmt wird. Es wird befürchtet, dass der Aussichtsschutzbereich so ausgestaltet ist, dass nicht alle Grundeigentümerschaften gleichermassen von der Aufzonung profitieren können.

Aus leserlichkeitsgründen wird darauf verzichtet, den Aussichtsschutzbereich über das Rieselgässli bis zur Zugerstrasse zu verlängern da sich die beiden Aussichtsschutzbereiche «Schöneegg» und «Kanzel Schöneeggweg» sonst überlagern würden. Ausserdem hätte eine Verlängerung des Aussichtsschutzbereichs Schöneegg keine Wirkung auf den fraglichen Bereich: Der Aussichtsschutzbereich «Schöneegg» schränkt die Höhe beim Rieselgässli auf etwa 535 bzw. 536 m.ü.M. ein. Da das Terrain auf etwa 495 bzw. 500 m.ü.M. liegt, wären Gebäude von 35-40 m Höhe möglich, was deutlich mehr ist als das, was gemäss der BZO zulässig ist. Sinn und Zweck der Aussichtsschutzbereich ist, dass die Aussicht nicht durch Bauten verstellt wird. Sollte die neue Zonierung dazu führen, dass einzelne Gebäude die Aussicht von der Schöneegg schmälern, so ist es gerade das Ziel des Aussichtsschutzbereichs, dies zu verhindern. Entsprechend liegen die ungleichen Regelungen für unterschiedliche Grundstücke in der Art der Regelung begründet und sind nicht als Ungleichbehandlung anzusehen.

Beim Aussichtsschutzbereich Grüntal wird von mehreren Einwendungen gefordert, dass der Neigungswinkel so angepasst wird, dass ein Ersatzbau der bestehenden «Energiesparhäuser» unter Beibehaltung der bestehenden Firsthöhe möglich ist. Die Einwendenden argumentieren, dass es sich um eine Pioniersiedlung im Raum Zürichsee handelt, die einen entsprechenden Schutz verdiene.

Die fraglichen Gebäude sind nur marginal vom Aussichtsschutzbereich betroffen. Die bestehenden Gebäude geniessen Bestandsgarantie. Es handelt sich nicht um Schutzobjekte im planungsrechtlichen Sinn. Der angebliche Status als «Pionierobjekt» rechtfertigt keinen besonderen Schutz der Gebäude. Das öffentliche Interesse am Aussichtsschutz geht vor.

Beim Aussichtsschutzbereich Grüntal wird beantragt, dass dessen räumliche Ausdehnung verkleinert wird, so dass die Parzellen entlang des Birkenrains nicht davon betroffen sind. Es ist die Parzellengrenze als Begrenzung zu wählen. Es wird argumentiert, dass der Aussichtsschutzbereich auf den Grundstücken zwar keine Wirkung hat, es wird aber befürchtet, dass er den Grundstückswert gleichwohl mindern könnte.

Die geforderte Anpassung wird als nicht zweckmässig beurteilt. Die Aussichtsschutzbereiche orientieren sich in der Regel an Strassen und nicht an den Parzellengrenzen, da sich diese im Lauf der Zeit auch geändert werden können. Eine Minderung des Grundstückswert durch den Aussichtsschutzbereich ist nur dort zu erwarten, wo der Aussichtsschutzbereich auch tatsächlich eine Beschränkung der baulichen Möglichkeiten auslöst. Ansonsten

ist davon auszugehen, dass die übrigen Bauvorschriften (sowie weitere Faktoren) den Grundstückswert beeinflussen.

3.5.3 Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung

Mehrere Antragstellende fordern, dass entlang eines Abschnitts der Friedbergstrasse bis zur Einmündung in die Eintrachtstrasse ebenfalls publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben werden.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sollen bewusst nur an ausgewählten Stellen verlangt werden. Bei den gemäss Entwurf der BZO bezeichneten Lagen handelt es sich um die ersten Bautiefen im Umfeld von fünf zentralen Platzsituationen sowie die beiden wichtigsten Fussgängerachsen Gerbestrasse und Rosenbergstrasse. An diesen Lagen müssen künftig publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen realisiert werden. Die Stadt beurteilt es hingegen nicht als sinnvoll, solche Nutzungen grossflächig zu verlangen, da dies das Risiko von Leerständen erhöhen würde.

3.5.4 Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum

Mehrere Einwendungen fordern Anpassungen am Ergänzungsplan preisgünstiger Wohnraum. Jemand beantragt, dass auf zusätzlichen Grundstücken ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum verlangt wird. In einer anderen Einwendung wird dagegen gefordert, dass auf Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter Landschaftsfenster Au auf eine Festlegung eines Mindestanteils verzichtet wird.

§49b PBG schreibt vor, dass nur dort, wo z. B. durch Um- oder Aufzonungen erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten gewährt werden, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum verlangt werden kann. Der Mindestanteil wird aus diesem Grund in der BZO Wädenswil nur auf Grundstücken verlangt, die von reinen Arbeitszonen in Mischzonen oder in reine Wohnzonen umgezont werden und mind. 2000 m² gross sind (vgl. Ausführungen dazu im Erläuterungsbericht). Dabei handelt es sich um Gebiete, wo eine bauliche Transformation zu erwarten ist, die die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auch tatsächlich möglich macht. Grundstücke, die kleiner als 2000 m² sind, ermöglichen die Erstellung von nur einer sehr kleinen Anzahl an preisgünstigen Wohnungen. Infolgedessen werden keine weiteren Grundstücke mit einem Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum bezeichnet. Bei den Grundstücken im Gestaltungsplanperimeter Landschaftsfenster Au, handelt es sich um Grundstücke, für die die Testplanung Au eine Transformation vorsieht. Sie erfahren eine Umzonung von reinen Arbeitszonen in Mischzonen und erfahren somit eine grosse Erhöhung des (finanziellen) Nutzungspotenzials. Sie sind zudem >2000 m², weshalb sie sich für eine Transformation und auch für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum eignen. Eine Anpassung wird hingegen für das Grundstück Kat.-Nr. WE9762 vorgenommen: Der Teil der Parzelle mit einem minimalen Nichtwohnannteil von 80 % wird von dem Mindestanteil befreit, da auf diesem Teil des Grundstücks überwiegend Nichtwohnnutzungen entstehen sollen.

3.6 Diverse Einzelthemen

Massgebendes Terrain

Einzelne Einwendungen gingen zur Festlegung des massgebenden Terrains ein. Sie verlangen, dass die Stadt dieses verbindlich in einem Plan festlegt, um Rechtssicherheit zu schaffen. Weiter wird verlangt, dass der natürlich entstandene Terrainverlauf als Massgrundlage dienen soll.

Die allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich (ABV) legt fest, dass das «massgebende Terrain» das relevante Mass für Bauvorhaben ist. In der ABV wird die Definition festgelegt. Die Gemeinden können diese Definition nicht anpassen. Auf eine verbindliche Festlegung des Terrains wird verzichtet, da dies für die ganze Gemeinde einen erheblichen Aufwand bedeuten würde, der sich v.a. in Gebieten, wo wenig gebaut wird, nicht rechtfertigt. Zudem ist es möglich, dass der Kanton die Definition des massgebenden Terrains im Zuge der Revision des Planungs- und Baugesetzes anpassen wird.

Baulinien

Jemand verlangt, dass Baulinien weitestgehend aufgehoben werden sollen, da der Strassenraum durch den Strassenabstand genügend gesichert ist.

Die Baulinien gehen dem Strassenabstand vor und sichern in verschiedenen Fällen entsprechend den Strassenraum weiterhin. Eine generelle Aufhebung der Baulinien ist daher nicht zweckmässig. Punktuelle Baulinienanpassungen sind jedoch auch künftig möglich.

Baumförderung

Jemand beantragt, dass spezifisch Laubbäume anstelle von nicht näher bezeichneten Bäumen gefördert werden sollen.

Die möglichen Bestimmungen, die die Stadt in Bezug auf die Begrünung festlegen kann, sind beschränkt. Die Stadt verfügt nicht über die Rechtssetzungskompetenz, konkrete Baumarten zu verlangen.

Ausnützungsbonus behindertengerechte Bauweise

Jemand beantragt die Wiedereinführung des Ausnützungsbonus bei behindertengerechter Bauweise, da sich dadurch die Ausnützungsreserven auf dem Grundstück verringern. Alternativ wird eine Aufzonung verlangt.

Der Ausnützungsbonus wird aus den im Erläuterungsbericht beschriebenen Gründen gestrichen. Die Optimierung von Grundstücksausnützungen ist kein ausreichender Grund für eine Wiedereinführung bzw. Zuweisung zu anderen Bauzonen.

Bauvorschriften Baumgartenquartier

Es gingen Einwendungen von mehreren Personen ein betreffend die baulichen Vorschriften im Baumgartenquartier. Die meisten Einwendungen verlangen, dass in der Bau- und Zonenordnung die Bestimmungen gemäss dem rechtskräftigen Quartierplan im Baumgartenquartier wiedergegeben werden. Dabei handelt es sich um alte Bestimmungen, die heute grundbuchlich gesichert und damit privatrechtlich geregelt sind. Es werden teils konkrete Vorschläge für die entsprechenden Bauvorschriften gemacht (Geschossigkeit, Grenzabstände, u.s.w.). Als Begründung wird u.a. angegeben, dass die im Grundbuch eingetragenen Quartierbestimmungen bereits zur heutigen

Bauordnung im Widerspruch stehen. Mit der BZO-Revision würden die Abweichungen noch vergrössert, was die Wohnqualität beeinträchtigen würde. Gleichzeitig gingen einzelne Einwendungen ein, die verlangen, dass in der BZO explizit darauf hingewiesen werden soll, dass die privatrechtlichen Bestimmungen im Baubewilligungsverfahren nicht zur Anwendung gelangen.

Mit der Anpassung der BZO werden Regelungen aus den Quartierplanvorschriften, die einst in der BZO übernommen wurden, gestrichen. Damit wird das Verhältnis zwischen der BZO und den privatrechtlichen Bestimmungen geklärt: Beide gelten unabhängig voneinander. In der BZO wird die aus öffentlich-rechtlicher Sicht zulässige und erwünschte Bebauung abgebildet. Entsprechend wird das betroffene Gebiet einer W3A zugewiesen. Die Stadt kontrolliert im Baubewilligungsverfahren nur die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Die Überlegungen zur Zuteilung in eine W3A sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen. Eine Übernahme der Bestimmungen des Quartierplans in die BZO werden aus raumplanerischer Sicht als nicht sachgerecht beurteilt. Die privatrechtlichen Bestimmungen gelten allerdings unabhängig von der BZO und können durch die Stadt nicht beeinflusst werden. Eine allfällige Anpassung der privatrechtlichen Bestimmungen muss im Einvernehmen mit den involvierten Grundeigentümerschaften erfolgen. Eine Bestimmung in der BZO, wonach die privatrechtlichen Bestimmungen im Baubewilligungsverfahren nicht angewendet werden ist sachfremd und nach Einschätzung der Stadt nicht zulässig.

Regelungen für Kleinwohnformen und Zwischennutzungen

Mehrere Einwendungen beantragen die Aufnahme einer Regelung, die es ermöglicht, dass Kleinwohnformen als Zwischennutzungen etwa auf Brachen realisiert werden können. Die Bewilligungsanforderungen an solche Wohnformen seien heute übermässig hoch. Es wird verlangt, dass solche Wohnformen den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen.

Die Realisierung solcher Wohnformen ist heute nicht in der BZO nicht ausgeschlossen. Die Bewilligungsanforderungen an Gebäude ergeben sich allerdings nicht allein durch die kommunale BZO, sondern auch durch die verschiedenen kantonalen Gesetze und Verordnungen. Die Gemeinde hat dort keinen Regelungsspielraum. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass im Laufe der aktuellen Revision des Planungs- und Baugesetzes Erleichterungen für befristete Zwischennutzungen vorsieht.

Sonderbauvorschriften Hintere Rüti

Jemand beantragt, dass die Sonderbauvorschriften (SBV) in der Hintere Rüti nicht aufgehoben werden sollen, weil damit die Realisierung von weiteren an diesem Standort benötigten Verkaufsflächen eingeschränkt wird. Es wird bezweifelt, dass die Aufhebung zu den gewünschten Effekten führt.

Die rechtskräftigen SBV lassen zusätzliche Verkaufsflächen in erheblichem Ausmass. Deren Realisierung ist aus Überlegungen der Verkehrserzeugung und Konkurrenzierung mit dem Zentrum nicht zweckmässig (siehe Erläuterungen im Bericht). Mit den neuen Vorschriften in der BZO sollen die Verkaufsflächen im Gebiet auf einen zweckmässigen Anteil beschränkt werden. Für sperrige Warenangebote gelten spezielle Bestimmungen. Die erweiterte

Bestandsgarantie muss dennoch gewährt werden, da diese im PBG festgeschrieben ist.

Generelle Anpassung der Zonensystematik

In einem Antrag wird gefordert, eine Erhöhung der Geschosshöhe über alle Zonen hinweg zu prüfen. Eine Erhöhung der Kapazitäten durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer ohne Erhöhung der Geschosshöhe führe dazu, dass Grün- und Freiflächen überbaut werden.

Die Zonensystematik wurde gesamthaft überprüft. Dabei wurde darauf geachtet, dass ein zweckmässiges Verhältnis zwischen Ausnützungsziffer, Geschossigkeit und Fassadenhöhe gewählt wird. Aufzonungen werden in die nächsthöhere Zonenstufe vorgenommen, damit geht auch eine Erhöhung der Geschossigkeit und der Höhen einher.

4. Kantonale Vorprüfung

4.1 Überblick

Der Kanton Zürich wurde mit Schreiben vom 1. April 2022 zur Vorprüfung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeladen. Die Rückmeldung des Kantons ging mit Schreiben vom 22. Juli 2022 bei der Stadt Wädenswil ein. Insgesamt formulierte der Kanton rund 90 Anträge oder Hinweise zur BZO-Revision.

Das ARE konstatiert, dass die Gesamtrevision auf einem vorbildlichen Prozess basiert mit der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), der Innenentwicklungsstrategie (IES) sowie der kommunalen Richtplanung. Die Umsetzung dieser strategischen Instrumente in der BZO gelinge gemäss ARE grundsätzlich gut und die Ziele der Entwicklungsüberlegungen würden konsequent umgesetzt. Das ARE anerkennt, dass sich die Stadt Wädenswil zusätzlich auch den Themen der Harmonisierung der Baubegriffe, der Zusammenführung der verschiedenen Bau- und Zonenordnungen von Wädenswil, Hütten und Schönenberg sowie weiterer Themen (u.a. Grünthemen und preisgünstiger Wohnraum) gewidmet hat. Dadurch sei eine umfassende Revision entstanden, welche den übergeordneten Vorgaben mehrheitlich nachkommt und aktuelle Themen aufgreift.

Das ARE stellt allerdings auch verschiedene Defizite an der Vorlage fest. Die Planung setze gemäss ARE die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars zwar grösstenteils um, die Festlegungen, insbesondere zu den Neubauten, seien jedoch noch zu schärfen und die Abweichungen zum kantonalen Ortsbildinventar seien aufzuzeigen und zu begründen. Einige Umzonungsabsichten stünden im Konflikt mit der regionalen Richtplanung oder bedürften einer Grundlage in der kommunalen Richtplanung. Der Kanton bemerkt zu dem, dass verschiedene Grün- und Freiraumthemen bzw. Klimathemen in die BZO-Revision aufnimmt. Fachlich werde dies grundsätzlich begrüsst. Einige Absichten könnten aufgrund der noch fehlenden Rechtsgrundlage aber nicht genehmigt werden.

Die Stadt hat sich neben den Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingingen, auch intensiv mit den Anträgen und Hinweisen des Kantons auseinandergesetzt. Im November 2022 fand zudem ein Gespräch mit dem ARE statt, an dem verschiedene Klärungsfragen diskutiert wurden.

Die Vorlage wurde nach der Vorprüfung umfassend überarbeitet. Dabei konnten viele Anträge des Kantons übernommen werden. Nachfolgend wird dokumentiert, welche Anträge und Hinweise des Kantons nicht aufgenommen wurden und aus welchen Gründen.

4.2 Anpassungen an den Vorschriften der Bauordnung

Art. 5 Umbau und Ersatz bestehender Gebäude

Der Kanton verlangt, dass bei Gebäuden mit Profilerhalt Abweichungen von dem bestehenden Gebäude durch ein Fachgutachten zu beurteilen sind.

Die Formulierung der zulässigen Anpassungen wurde gemäss den Anträgen des Kantons angepasst. Die zulässigen Abweichungen werden in der BZO bereits stärker eingeschränkt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) bereits heute Fachgutachten zu Einordnungsfragen erstellt. In welchen Fällen die SDK aufgerufen wird, wird jedoch durch das Reglement der SDK bestimmt. Daher wird dazu keine Aussage in der BZO getroffen.

Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

Der Kanton verlangt, dass für Neubauten innerhalb des Ortsbilds von überkommener Bedeutung max. Gebäudelängen und -breiten festzulegen sind.

Die Kernzonen von Wädenswil präsentieren sich sehr heterogen. Dies betrifft sowohl die ortsbaulich bedeutsamen Gebäude als auch jene Gebäude, die über die vergangenen Jahrzehnte die Kernzone ergänzt haben. So überwiegen z. B. in einzelnen Abschnitten der Luft- oder Buckstrasse kleinteilige Strukturen mit zwei- bis max. dreigeschossigen, schmalen aneinandergestellten Gebäuden sowie versteckten, privaten Gärten. In unmittelbarer Nähe an der Friedberg- oder Eidmattstrasse sind dagegen stattliche, drei- bis viergeschossige Anwesen mit grosszügigen Gärten oder dem Rosenmattpark anzutreffen. Wiederum nur wenige Meter entfernt befinden sich an der See- strasse grössere strassenorientierte Bauten und befestigte, öffentlich zugängliche Freiräume. Die Heterogenität trifft auch auf den architektonischen Ausdruck der Gebäude zu. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zweckmässig maximale Gebäudebreiten und -längen festzulegen. Es sind keine klaren, gebietsspezifischen ortsbaulichen Muster ablesbar, aus denen sich maximale Gebäudelängen und -breiten ableiten liessen. Homogenere Einheiten sind höchstens als Ensembles anzutreffen aber nicht gebietsweise. Die Gebäudeabmessungen müssten entsprechend gebäudespezifisch oder ensemblespezifisch festgelegt werden. Dies widerspricht dem Sinn und Zweck der BZO. Die gute ortsbauliche Einordnung ist auch ohne eine spezifische Festlegung der Gebäudeabmessungen gewährleistet. So wird diese in Art. 4 BZO explizit gefordert. Zur Beurteilung der Einordnung wird in der Kernzone häufig die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission aufgerufen. Innerhalb des KOBIs muss der Kanton zudem seine Zustimmung zu Bauprojekten geben. Hinzu kommt, dass die Grundstücke, auf denen überhaupt neu gebaut werden kann, sehr begrenzt ist. Ein Grossteil der Gebäude im KOBIs-Perimeter ist mit einem Profilerhalt bezeichnet. Viele Freiräume sind gesichert und können nicht mit Bauten überstellt werden.

Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

Der Kanton verlangt, dass Art. 7 Abs. 2 BZO zu streichen sei, da Abs. 1 bereits festhält, dass in der Kernzone KS keine Neubauten zulässig sind.

Absatz 2 beugt Missverständnissen vor, da die Tabelle in Abs. 1 die zulässige Anzahl Geschosse bestimmt, aber sich nicht zur Zulässigkeit von Neubauten grundsätzlich äussert.

Art. 10 Dachgestaltung

Der Artikel sei mit einer Festlegung zur Dachneigung zu ergänzen.

Der Artikel wurde insgesamt angepasst und orientiert sich wieder an der rechtskräftigen Formulierung. Wie bisher werden im Grundsatz Schrägdächer verlangt. Dass die Neigung der Dächer ortsüblich sein muss, ergibt sich bereits aus Art. 4, der die Dachform explizit erwähnt. Eine Vorgabe der Neigung scheint zudem nicht zielführend, da in der Kernzone Wädenswil zahlreiche Mansarddächer vorzufinden sind, deren Neigung definitionsgemäss anders ist.

Art. 11 Fassadengestaltung

Der Kanton fordert, dass Rafflamellenstoren für nicht zulässig erklärt werden müssen.

Diese Forderung bzw. die entsprechende Vorschrift in der BZO ist nicht stufengerecht.

Art. 12 (neu Art. 11) Balkone und Erker

Die Bestimmung zu den Balkonen sei zu präzisieren, etwa mit einer Vorgabe zur maximalen Tiefe von Balkonen oder dass solche nicht dort erstellt werden, wo wichtige Freiräume bezeichnet werden.

Bei den Vorschlägen zur Präzisierung der BZO handelt es sich um Detailregelungen, die als nicht stufengerecht beurteilt werden. Die BZO hat zum Zweck, Grundregeln etwa zu den möglichen Gebäudeabmessungen oder zur Gestaltung aufzustellen. Die Kernzonenbestimmungen umfassen neben konkreten, quantitativ überprüfbaren Vorschriften auch verschiedene qualitative Bestimmungen und Einordnungsvorgaben. Diese haben den Vorteil, dass sie im Rahmen des konkreten Bauprojekts beurteilt werden können. Die Festlegung detaillierter, quantitativer Vorschriften etwa für die Abmessung von Balkonen, wäre nicht nur keine Garantie für gute Bauten, sondern auch in Bezug auf den Aufwand zur Definition dieser Vorschriften unzumutbar. Die gute ortsbauliche Einordnung ist auch ohne eine spezifische Festlegung der Balkonabmessungen gewährleistet. So wird diese in Art. 4 BZO explizit gefordert. Zur Beurteilung der Einordnung wird in der Kernzone häufig die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission aufgerufen. Innerhalb des KOBI muss der Kanton zudem seine Zustimmung zu Bauprojekten geben.

Art. 22 (neu Art. 21) Grundmasse

In Art. 22 BZO wird ein Prozentsatz für ökologischen Ausgleich in den Wohnzonen definiert. Das PBG lässt gemäss Aussage des Kantons eine solche Regelung heute nicht zu. Deshalb sei auf die Vorgabe eines Prozentsatzes für ökologischen Ausgleich zu verzichten.

Die entsprechende Regelung in der BZO stützt sich auf direkt auf Art. 15 des Natur- und Heimatschutzgesetz. Das Bundesamt für Umwelt hat 2022 einen Grundlagenbericht zur Biodiversität verfasst und gibt darin Empfehlungen für

Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden ab (Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet: Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden, BAFU 2022). Das BAFU kommt darin zum Schluss, dass die Gemeinden sich unabhängig von einer kantonalen Rechtsgrundlage mit dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet im Rahmen der Nutzungsplanung auseinandersetzen haben. Es ist zwar grundsätzlich korrekt, dass die Gemeinden nach Massgabe des kantonalen Rechts in ihrer Gesetzgebungskompetenz eingeschränkt werden können. Die Zulässigkeit solcher Einschränkungen hängt aber auch davon ab, inwieweit der kantonale Gesetzgeber das Bundesrecht in genügender Weise selbst umgesetzt hat. Das Bundesgericht hat sich insbesondere im Bereich der Mehrwertabgabe zweimal deutlich für die Gemeinde und deren Autonomie ausgesprochen und gegen kantonale Einschränkungen ausgesprochen, soweit der Gesetzgebungsauftrag des Bundes vom Kanton nur ungenügend an die Hand genommen wurde. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass der Gesetzgebungsauftrag des Bundes im Bereich des ökologischen Ausgleichs vom Kanton ungenügend umgesetzt wurde und daher eine kommunale Regelung zum ökologischen Ausgleich rechtmässig ist. Hinzu kommt, dass der Kanton die Umsetzung der Anforderungen an den ökologischen Ausgleich im kantonalen Recht sowie weitere Themen im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel mit der PBG-Revision zum Klimathema aktuell an die Hand genommen hat. Die PBG-Revision liegt als Entwurf vor, ist aber noch nicht rechtskräftig. Die Stadt hat die Regelungen in der BZO so ausgestaltet, dass sie mit dem Entwurf des PBGs konform sind.

Art. 25 (neu Art. 24) Terrassenhäuser

Der Kanton ist der Auffassung, dass mit der BZO faktisch eine Gestaltungsplanpflicht erlassen wird. Im Erläuterungsbericht sei daher das wesentliche öffentliche Interesse für die Gestaltungsplanpflicht für Terrassenhäuser zu benennen. Sollte das nicht möglich sein, ist zu prüfen, welche sonstigen Bestimmungen für die Terrassenhäuser zweckmässig sein könnten.

Die Auffassung des Kantons, dass eine Gestaltungsplanpflicht erlassen wird, ist nicht korrekt. Die Regelung in Art. 25 BZO, wonach Terrassenhäuser nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet sind, besteht bereits heute in exakt dieser Form in Art. 6 der rechtskräftigen BZO. An dieser Bestimmung wurde nichts geändert. Mit der damaligen Festsetzung wurde das öffentliche Interesse kundgetan und die Regelung genehmigt.

Art. 33 (neu Art. 32) Erholungszone

Bei der Erholungszone Beichlen seien die Nutzungen gemäss der Richtplanung zu benennen. Zudem seien die zulässigen Baumöglichkeiten einzuschränken. Die Lockerung der Bestimmungen eröffne gemäss Kanton einen zu grossen baulichen Spielraum. Auch bei der Erholungszone Gerenholz seien die Bebauungsmöglichkeiten gemäss der bisherigen Bestimmung zu beschränken.

Die Nutzung «Sport- und Freizeitanlagen» bei der Erholungszone Beichlen ist als Überbegriff für die zulässigen Nutzungen zu verstehen. Im kommunalen Richtplan werden beispielhaft Sportarten aufgezählt, die teilweise sehr

spezifisch sind. Es wäre falsch, mit einer spezifischen Nutzungsvorgabe, die zulässigen Nutzungen auf die im kommunalen Richtplan bezeichneten Sportarten zu beschränken. Die Lockerung der baulichen Möglichkeiten wird als gering angesehen. Sie entspricht den in den Gebieten heute gebauten Anlagen. Es sind nur wenige Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeit denkbar, die sich mit einer Fassadenhöhe von 7.5 m realisieren lassen. Grössere Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeitnutzungen wie etwa eine Turnhalle benötigen deutlich mehr als 7.5 m Fassadenhöhe. Im Fall der Erholungszone Gerenholz gilt zu berücksichtigen, dass mit der BZO-Revision eine Harmonisierung der Bestimmungen erfolgen soll. Die Anpassung der Regelung hat jedoch keine direkte Auswirkung auf die mögliche Bebauung. Diese wird durch den bestehenden Gestaltungsplan bestimmt. Die BZO ist entsprechend als Orientierungsgrösse für allfällige Anpassungen am Gestaltungsplan zu verstehen. Für solche Anpassungen wird die Regelung als zweckmässig angesehen. Sie entspricht der heutigen Dimensionierung der bestehenden Bauten.

Art. 36 Grünflächenziffer

Der Kanton bezeichnet die Regelung zu den Steingärten in Art. 36 als unzulässig. Ebenso wird die Regelung der Unterbauung in Zusammenhang mit der Grünflächenziffer als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Beide Kritikpunkte stehen in Zusammenhang mit der fehlenden Rechtsgrundlage im PBG.

Der Zusatz betreffend die Steingärten wird gestrichen. Die Gemeinden sind gestützt auf §238 PBG allerdings befugt, eine befriedigende Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung zu verlangen. Mit der Revision des PBG im Zusammenhang mit der Klimathematik ist zudem zu erwarten, dass den Gemeinden mit §238a PBG weitere Befugnisse zur Regelung der Umgebungsgestaltung gewährt werden. Es wird in Art. 37 BZO darum eine Regelung eingeführt, die so ausgestaltet ist, dass klar wird, dass mit der Einschränkung von Schotterbeeten eine Präzisierung des Begriffs der «befriedigenden Gesamtwirkung» vorgenommen wird. Neu sollen Schotterbeete nur in untergeordnetem Ausmass zugelassen werden. Ein komplettes Verbot wird dagegen als nicht zweckmässig und rechtlich nicht zulässig beurteilt. Auf untergeordneten Teilflächen eines Grundstücks soll es im Sinne der Gestaltungsfreiheit weiterhin möglich sein, Schotterbeete zu realisieren. Die Regelung der Unterbauung in Zusammenhang mit der Grünflächenziffer wird gestrichen. Gestützt auf den Entwurf des PBG in Zusammenhang mit der Klimathematik wird stattdessen eine Unterbauungsziffer eingeführt.

Art. 37 Umgebungsgestaltung

Die Regelung zu den Einfriedungen sei zu streichen, da sie der Verkehrerschliessungsverordnung widerspreche.

Die Regelung stützt sich auf 238 PBG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Verkehrerschliessungsverordnung vorgehen.

Art. 41 (neu Art. 42) Dachgestaltung

Die Regelung, wonach das Attikageschoss um das Mass seiner Höhe zurückversetzt werden muss, sei zu streichen, da das PBG die Definition des Attikageschosses und dessen Ausmasse abschliessend festlegt.

Die Erscheinung des Attikageschosses hat einen wesentlichen Einfluss auf die ortsbauliche Wirkung, die optische Dimensionierung der Bauten und die Dachlandschaft eines Gebiets. Mit der Anpassung der Begriffe und Messweisen wurde die Definition des Attikageschosses so angepasst, dass dieses deutlich grösser dimensioniert werden kann. Die Auswirkungen dieser Anpassung auf die Dachlandschaft sind nach Einschätzung der Stadt ortsbaulich nicht verträglich. Dies macht eine Einschränkung der Gestaltung der Dachgestaltung bzw. der Attikagegestaltung nötig. Die kritisierte Regelung wird folglich angepasst. Sie wird als Dachgestaltungsvorschrift ausgestaltet, wozu die Gemeinden gemäss §49 Abs. 2 PBG ausdrücklich befugt sind.

Art. 53 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen Arealüberbauung

Die Anforderung, wonach im Rahmen von Arealüberbauungen ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel einer Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens nachgewiesen werden muss, sei nicht zulässig.

Gemäss Art. 71 PBG müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung bei einer Arealüberbauung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestaltet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind insbesondere auch Versorgungs- und Entsorgungslösungen zu beachten. Unter Versorgungslösungen werden nach heutiger Praxis in zahlreichen Zürcher Gemeinden fortschrittliche Energielösungen eingefordert. Der Energiebedarf der Mobilität hat sich in den vergangenen Jahren wesentlich erhöht. Die Stadt Wädenswil ist folglich der Ansicht, dass im Rahmen der Arealüberbauung erhöhte Anforderungen an die Mobilität aus der Perspektive des Energieverbrauchs gestellt werden müssen. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf den Energieverbrauch ist die Reduktion des MIV. Im Rahmen von Mobilitätskonzepten ist zudem die Parkplatzerstellung zu berücksichtigen. Auch an die Parkplatzerstellung können im Rahmen der Arealüberbauung bereits heute schon höhere Anforderungen gestellt werden. Die Forderung eines Mobilitätskonzepts ist entsprechend nicht als neue Anforderung zu betrachten, sondern fasst bestehende Anforderungen unter dem Aspekt «Mobilität» zusammen. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass es sich bei der Aufzählung der Merkmale in Art. 71 Abs. 2 PBG nicht um eine abschliessende Liste handelt, sondern um Merkmale, die insbesondere zu beachten sind. Daraus schliesst, dass weitere Aspekte, die zu einer besonders guten Gestaltung zu zählen sind, aufgenommen werden können.

4.3 Anpassungen am Zonenplan

4.3.1 Auf- und Umzonungen

Gebiet Unter Leihof und Hof Rötiboden

Die Bauten «Unter Leihof» sowie die Bauten des Ensembles «Hof Rötiboden» sind im Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte erfasst, weshalb für das Teilgebiet auf eine Umzonung in die Wohnzone W3A (neu W3B) bzw. W4 (Hof Rötiboden) zu verzichten sei. Stattdessen sei die Zuweisung zu einer Spezialkernzone zu prüfen. Der Kanton argumentiert, dass mit einer Zuweisung zur W3A (neu: W3B) nicht realisierbare Geschossflächenreserven geschaffen würden, was bauliche Begehrlichkeiten wecken könne. Es sei eine hohe Kongruenz zwischen Bau- und Zonenordnung sowie den Schutzabsichten des Inventars anzustreben.

Die Umzonung der einzelnen Bauten im Gebiet Unter Leihof und Hof Rötiboden in eine Spezialkernzone hätte eine Kleinstflächen-Zonierung zur Folge. Es widerspricht dem Sinn und Zweck der Bau- und Zonenordnung, Gebäude- oder Grundstücksspezifische Zonierungen vorzunehmen. Ein allfälliger denkmalpflegerischer Wert und Schutz sind über die vorgesehenen Instrumente vorzunehmen. Diese gehen der BZO vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude beim «Unter Leihof» heute einer W2 / 40 % zugewiesen sind. Mit der BZO-Revision werden sie einer W3A (neu: W3B) zugewiesen. Damit geht keine Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten einher. Dasselbe gilt für die Gebäude im Ensemble Hof Rötiboden. Es wird auf die Ausführungen zur Zonensystematik im Erläuterungsbericht verwiesen.

Erholungszone Büelen und Walfischpark

Auf die Ausscheidung der Erholungszonen Büelen und Walfischpark ist zu verzichten, da diese Umzonungen über keinen Eintrag im kommunalen oder regionalen Richtplan verfügen. Gemäss §62 Abs. 2 PBG sind in der Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig.

Die Parzelle Kat. Nr. WE110661 ist bereits heute als Freiraum («Walfischpark») genutzt und dient u.a. einem Kinderspielplatz. Mit der Umzonung von der WG3 / 55 % in die Erholungszone sollen diese Nutzungen auch langfristig gesichert werden soll. 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. Entsprechend besteht eine ausreichende richtplanerische Grundlage für die Ausweisung als Erholungszone. Das Gebiet an der Büelenstrasse ist heute ebenfalls bereits als Freiraum genutzt bzw. als Familiengarten. Zudem wird es im Kernzonenplan als «speziell bezeichneter Aussenraum» festgelegt. Mit der BZO-Revision sollen alle Familiengärten einer Erholungszone zugewiesen werden und die BZO damit harmonisiert werden.

Gemäss §61 sind Erholungszonen für jene Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. §61 Abs. 2 PBG hält zwar fest, dass in den Erholungszonen nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten zulässig sind. Daraus lässt sich allerdings nicht ableiten, dass nur dort Erholungszonen zulässig sind, wo solche in der Richtplanung festgelegt werden. Ein solcher Zusammenhang lässt sich höchstens ausserhalb des Siedlungsgebiets festmachen, da den Erholungszonen gemäss Abschnitt 3.2.2 des kantonalen Richtplans und der darin gewährten Durchstossungsmöglichkeit des Siedlungsgebiets ein besonderer Status zukommt. Innerhalb des Siedlungsgebiets hingegen, sind die Gemeinden befugt, die in den Bauzonen zulässigen Bauten und Anlagen gemäss ihren planerischen Absichten auch ohne richtplanerische Grundlage festzulegen.

Reservezonen

Die Ausscheidung von neuen Reservezonen ist gemäss dem Kanton zu hinterfragen. Durch die Ausscheidung von Reservezonen kann kein Anspruch für spätere Einzonungen abgeleitet werden, weshalb die Ausscheidung einer Reservezone keinen Vorteil gegenüber einer Landwirtschaftszone hat.

Die Ausscheidung der Reservezonen erfüllt keinen juristischen Zweck, sondern zeigt auf, wo sich die Stadt spätere Einzonungen vorstellen kann. Der entsprechende Bedarfsnachweis und alle weiteren nötigen Klärungen sind später, bei einer allfälligen Einzonung vorzunehmen. Dort wo im Rahmen der öffentlichen Auflage Widerstand gegen die Reservezone geäussert wurde, wird hingegen auf eine Ausscheidung verzichtet (z. B. Gebiet Chaltaren in Schönenberg).

4.3.2 Diverse weitere Zonenplananpassungen

Gebiete niedriger baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan

Der Kanton fordert, dass auf die grossflächigen Aufzonungen im Bereich Fuhr-Leihof verzichtet wird. Es handle sich gemäss dem regionalen Richtplan um ein Gebiet niedriger baulicher Dichte. Mit der Zuweisung der heutigen W2 / 40% in eine W3B / 45% können die regionalen Vorgaben nicht eingehalten werden. Die Zonierung ist so zu wählen, dass die übergeordneten Vorgaben eingehalten werden können. Dasselbe gilt für die Gebiete mit niedriger Dichte in Schönenberg und Hütten. Ein entsprechender Antrag ging auch von der Planungsgruppe Zimmerberg ein (vgl. Kapitel 3.4.3).

Bei der Zuweisung der W2 / 40 % zu einer W3B / 45 % handelt es sich nicht um Aufzonung. Bereits heute sind in der W2 / 40 % drei Geschosse erlaubt: zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss. In der neuen W3B sind drei Vollgeschosse zulässig (aber kein anrechenbares Untergeschoss). Die Stadt erkennt, dass damit eine Abweichung zum regionalen Richtplan entsteht. Gemäss diesem sind in Gebieten mit niedriger Dichte in der Regel zwei Vollgeschosse vorzusehen. Der regionale Richtplan erwähnt dabei allerdings nicht, dass in Gebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen häufig noch ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, das je nach Gestaltung als Vollgeschoss in Erscheinung treten kann. Mit der BZO-Revision möchte die Stadt Wädenswil genau diese Problematik beheben. Das führt allerdings dazu, dass die neue Zonierung im Widerspruch zum regionalen Richtplan steht, obschon de facto keine Erhöhung der Geschossigkeit

vorgenommen wird. Eine Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses ohne Ersatz durch ein Vollgeschoss käme einer materiellen Enteignung gleich, welche seitens Gemeinde entschädigungspflichtig wäre. Die Stadt sieht entsprechend von einer solchen Regelung ab. Die Stadt ist unter diesen Rahmenbedingungen der Auffassung, dass eine Abweichung von der Vorgabe des regionalen Richtplans von «in der Regel» zwei Geschossen gerechtfertigt ist.

Mit der W2 / 40 % gemäss rechtskräftiger BZO von Wädenswil kann eine Brutto-Ausnützung von 50 % realisiert werden. In der neuen W3B / 45% wird die maximale Ausnützung auf 45 % begrenzt. Da das anrechenbare Untergeschoss neu nicht mehr hinzugerechnet wird und in der entsprechenden Zone nur ein anrechenbares (aber von der Ausnützungsziffer befreites) Dachgeschoss zulässig ist, ist davon auszugehen, dass auch die Brutto-Ausnützungsziffer in dieser Zone nur unwesentlich höher als 45 % liegt. Entsprechend findet keine Ausnützungserhöhung statt. Die Vorgaben des regionalen Richtplans enthalten keine Aussagen zur baulichen Dichte. Es wird auf die detaillierten Erläuterungen in Kapitel 3.4.3 verwiesen.

In Hütten und Schönenberg sei zudem auf Zonenänderungen zu verzichten, welche zu einer Erhöhung der Ausnützungsmöglichkeit führen. Die entsprechenden Nachweise seien im Erläuterungsbericht zu ergänzen. Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) befinden sich die Ortsteile Hütten und Schönenberg ausserhalb der urbanen Wohnlandschaften, weshalb im Allgemeinen keine Kapazitätserhöhungen angestrebt werden.

Es werden verschiedene Anpassungen an der Zonierung in Schönenberg vorgenommen, so dass Ausnützungserhöhungen weitestgehend minimiert werden können. Insbesondere wird eine neue W3A / 35 % (für die heutige W2B in Schönenberg) und eine neue WG3A / 45 % (für die heutige WG2 und die WG3A in Schönenberg) eingeführt. Geringfügige Abweichungen sind infolge der Harmonisierung jedoch unvermeidlich. Bei der Harmonisierung wurde aber darauf geachtet, dass Abweichungen möglichst minimiert werden.

Mit der Anpassung der Untergeschossregelung erhöhen sich die traufseitigen Fassadenhöhen zwar um 1-1.5 m. Die Gesamthöhen bzw. die giebelseitigen Fassadenhöhen bleiben in der Regel jedoch unverändert. In den WG-Zonen sowie in den Kernzonen von Schönenberg wird die Gesamthöhe bzw. die giebelseitige Fassadenhöhe sogar reduziert. Lediglich in einem Gebiet der heutigen Kernzonen von Hütten, die eine Umzonung in die W3C erfährt, wird die Gesamthöhe um 0.5 m erhöht. Allerdings sind von dieser Umzonung lediglich zwei kleine Parzellen am Rand des Gebiets betroffen, auf denen bereits zwei Gebäude stehen und deren Grösse die Errichtung von weiteren Gebäuden nicht zulässt.

Die Nachweise betreffend Ausnützungserhöhungen sind in Anhang 1 zum Planungsbericht zu finden. Dort werden die bisherigen und die neuen Zonen gemäss Harmonisierung gegenübergestellt. Die relevanten Gebäudeabmessungen und Nutzungsmasse lassen sich dort ablesen.

4.4 Anpassungen an den Ergänzungsplänen

4.4.1 Kernzonenpläne

Um das kantonale Ortsbildinventar genügend umzusetzen, fordert der Kanton, dass im Kernzonenplan Regelungen getroffen werden für die Bebauungsstruktur der «übrigen Gebäuden» sowie für Neubauten. Damit soll deren gute Einordnung in die Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Der Kanton schlägt etwa die Ausscheidung von Baubereichen für Neubauten, Firstrichtungen oder Begrenzungen von wichtigen Strassen-, Platz oder Freiräumen vor.

Im Kernzonenplan werden die wichtigsten Elemente der Bebauungs- sowie der Frei- und Aussenraumstruktur gemäss kantonalem Ortsbildinventar übernommen und grundeigentümerverbindlich gesichert. Es handelt sich dabei um die prägenden oder strukturbildenden Gebäude (mittels Bezeichnung von Gebäuden mit Profilerhalt), wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen (mittels Pflichtbaulinien oder mittels Bezeichnung von Gebäuden mit Profilerhalt), wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume (mittels Bezeichnung von entsprechenden Räumen).

Innerhalb des Perimeters des Ortsbildinventars befinden sich nur noch wenige «übrige Gebäude», die nicht als «Gebäude mit Profilerhalt» bezeichnet sind und nur wenige Grundstücke, auf denen überhaupt noch Neubauten errichtet werden können (vgl. Kernzonenplan sowie Plan in Kapitel 4.2.1 des Planungsberichts).

Die Ausscheidung von Baubereichen für Neubauten oder die Festlegung von Pflichtbaulinien oder Firstrichtungen für «übrige Gebäude» wird als nicht zweckmässig erachtet, da dies eine vertiefte Analyse jedes einzelnen Gebäudes bzw. Grundstücks erfordern würde. Zudem müssten konkrete Vorstellungen über die zu erstellenden Bauvolumen erarbeitet werden. Da sich die Kernzonen in Wädenswil sehr heterogen präsentieren (vgl. Ausführungen zum Antrag des Kantons betreffend maximale Gebäudelängen und -breiten in der Kernzone in Kapitel 4.2) wäre der Aufwand dafür im Rahmen der BZO-Revision nicht zu bewerkstelligen und auch nicht stufengerecht.

Die gute ortsbauliche Einordnung ist auch ohne eine spezifische Festlegung von Baubereichen und dergleichen zu erreichen. So wird diese in Art. 4 BZO explizit gefordert. Zur Beurteilung der Einordnung wird in der Kernzone häufig die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission aufgerufen. Innerhalb des KOB muss der Kanton zudem seine Zustimmung zu Bauprojekten geben.

4.4.2 Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzungen

Der Kanton fordert, dass im Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzungen im Mischgebiet Au die Signatur für einen bestehenden Gestaltungsplan im Bereich zwischen Bahnhof Au und AuPark zu streichen ist.

Die Signatur wird nicht gestrichen, da diese den Ergänzungsplan Städtebau Mittelort bezeichnet. Dieser hat den Status einer öffentlichen Sondernutzungsplanung gemäss §84 PBG. Entsprechend wird die Signatur für einen «Gestaltungsplan bestehend» gemäss VDNP gewählt.