

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Bruno Cogliati, Präsident
Daniel Willi, Vizepräsident
Martin Bislin
Roland Hitz
Christian Nufer (bis 23.08.2023)
Karin Signer
Nicolo Taddei (ab 06.09.2023)
Samuel Wehrli

Bericht und Antrag zur Weisung 9 vom 06. März 2023 Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022 – 2024 Festsetzung

I. Ausgangslage

Nach der Fusion der Gemeinden Hütten und Schönenberg mit der Stadt Wädenswil am 1. Januar 2019 mussten die bestehenden Bau- und Zonenordnungen der drei Gemeinden harmonisiert und aktualisiert werden. Die Bau- und Zonenordnungen (BZO) von Hütten und Wädenswil stammen aus den 1990er Jahren und sind trotz Teilrevisionen veraltet. Wädenswil hat seit mehreren Jahren an der Aktualisierung ihrer raumplanerischen Instrumente gearbeitet und 2018 einen neuen kommunalen Richtplan eingeführt. Obwohl Schönenberg seine BZO erst 2017 revidiert hat, erfordert der Zusammenschluss eine Anpassung. Zusätzlich haben sich die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen stark verändert, einschliesslich der Revisionen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des kantonalen Richtplans (KRP), des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG), des regionalen Richtplans der Region Zimmerberg (ZPZ) und die Pflicht zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Die Gesamtrevision der BZO verfolgt drei Hauptziele: Erhaltung bestehender Qualitäten, Schaffung neuer baulicher Möglichkeiten sowie Bewältigung städtebaulicher Herausforderungen und Schaffung neuer Qualitäten.

Die Gesamtrevision der BZO wurde von Herbst 2019 bis Frühling 2023 unter der Leitung der Abteilung Planen und Bauen erarbeitet, unterstützt durch die Stadtentwicklungskommission, das Planungsbüro EBP und die Metron AG. Die strategische Projektsteuerung lag bei der politischen Führung, einschliesslich des Stadtpräsidenten und des Stadtrats. Ein breiter Mitwirkungsprozess mit Dialogen, Workshops, Quartiersspaziergängen und Informationsveranstaltungen ermöglichte es der Bevölkerung, sich aktiv einzubringen und wurde auf der Projekt-Webseite (www.StadtNeuland.ch) dokumentiert.

Mit Weisung 9 vom 06. März 2023 beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022 - 2024 festzusetzen.

II. Einzelheiten und Informationen

Für einzelne Informationen wird auf:

- Punkte 1.1-8 in der Weisung 9 vom 6. März 2023
- Unterlagen a) bis l) in der Weisung 9 vom 6. März 2023
- Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022 – 2024 Festsetzung
- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 06. März 2023 mit Anhang
- Bericht (Umsetzung Antrag RPIK zu anrechenbarem UG) der Firma EBP vom 30. Juli 2024

hingewiesen.

III. Vorgehen in der RPIK

An der RPIK-Sitzung vom 12. April 2023 stellte Sandro Capeder von Planen & Bauen (P&B) das geplante Vorgehen für die Behandlung dieses Geschäfts der Kommission vor. Unterteilt auf sieben Themen wurde in jeweils 3 Sitzungen pro Thema (1. Vorstellung mit Präsentation, 2. Beantwortung von Fragen, 3. Anträge und provisorische Abstimmung), die Vorlage in der Kommission behandelt.

Themen:

- 1. Zonen-Systematik**
- 2. Wohnzonen**
- 3. Klimaanpassung**
- 4. Kernzonen**
- 5. Industrie/Gewerbebezonen**
- 6. Testplanung Au**
- 7. Preisgünstiger Wohnraum**

1 Zonen-Systematik (Präsentation am 26. April 2023)

1.1 Zusammenführung der Wohn- und Arbeitszonen

Im Rahmen der BZO-Revision werden die Bau- und Zonenordnungen (BZO) der Ortsteile Wädenswil, Schönenberg und Hütten zu einer einheitlichen BZO für das gesamte Gemeindegebiet zusammengeführt. Dabei werden die unterschiedlichen Zonentypen und Zonenbestimmungen vereinheitlicht, um die Anzahl der verschiedenen Zonen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und materielle Abweichungen von den bisherigen Bauvorschriften möglichst gering zu halten.

Trotz der jüngsten Revision der BZO von Schönenberg sind Anpassungen erforderlich, um die Harmonisierung zu gewährleisten. Die Zusammenführung der BZOs der drei Gemeinden wird als wesentliche Veränderung betrachtet, die eine erneute Revision rechtfertigt.

In allen Wohn- und Arbeitszonen wird neu die Ausnützungsziffer verwendet. Während diese in Wädenswil bereits gebräuchlich ist, wurde in Schönenberg und Hütten bisher die Baumassenziffer bzw. die Überbauungsziffer verwendet. Diese wurden rechnerisch in die Ausnützungsziffer übersetzt. Zonen mit ähnlichem baulichem Charakter und ähnlichen Bestimmungen werden zusammengefasst.

Wichtig ist, dass mit der Harmonisierung keine Aufzonungen passieren, sondern nur ein Ausgleich, zum Erhalt der Wohnfläche angestrebt wird.

1.1.1 Debatte in der RPIK

Die RPIK diskutierte in mehreren Sitzungen zum Thema Zonensystematik. Vertieft wurde über folgende Themen gesprochen: Die Logik der Zonensystematik, die einzelnen Zonenanpassungen, Terrainveränderungen und Abgrabungen.

Durch die Zusammenführung der verschiedenen Zonen (teilweise fünf Zonen) stellte die Kommission fest, dass bei den einzelnen Zonenanpassungen auch Nachteile in Form von geringfügigen Enteignungen in gewissen Zonen entstünden. Die Kommissionsmehrheit sprach sich gegen diese Nachteile aus und erfasste entsprechende Anträge.

In der Diskussion bezüglich Terrainveränderung und Abgrabungen stellte sich heraus, dass sich die meisten Kommissionsmitglieder an dem Begriff «geringfügig» störten und dass der Artikel 40 das Erstellen von Gartenanlagen stark verhindere und einschränke. Die Kommission kam somit zum Schluss, dass dieser Artikel so wie er im Moment dastehe, nicht tragfähig sei. Eine Mehrheit sprach sich gegen diese Einschränkungen und den Artikel 40 aus.

2 Wohnzonen (Präsentation am 07. Juni 2023)

2.1 Aufzonungen

In den Wohnzonen werden in Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan punktuelle Aufzonungen um ein Geschoss vorgenommen. Die Gebiete und Überlegungen dazu werden in Kapitel 4.2.1 im Erläuterungsbericht gemäss Ar.47 RPV erläutert

2.1.1. Debatte in der RPIK

Die Stadt Wädenswil plant Aufzonungen an fünf Standorten, um Wohnraum für 29.000 Einwohner bereitzustellen. Die neue Bau- und Zonenordnung (nBZO) zielt darauf ab, 145.000 m² Geschossflächenreserven zu schaffen, was eine Kapazität für 2.100 zusätzliche Personen bedeutet. Die Kommission hat

die Zahlen überprüft und mit Statistiken des Kantons Zürich verglichen, wobei die Zahlen von 2018 übereinstimmen (Stand Planung nBZO). Weiter hat die Recherche ergeben, dass im Jahre 2021 eine genauere Messmethode eingeführt wurde, aufgrund welcher Wädenswil über ca. 200.000 m² Geschossflächenreserven mehr verfügt als bei der Planung der nBZO angenommen. Die Kommission stellte fest, dass der Bericht der nBZO auf veralteten Zahlen basiert und dass Wädenswil bereits mit der alten BZO die kantonalen Anforderungen an das Bevölkerungswachstum erfüllt. Auch nach mehrfacher Nachfrage konnte nicht geklärt werden, ob entsprechend auf die Aufzonungen verzichtet werden könne, weil es unklar sei, ob sich der Kanton auf die neuen oder alten Zahlen beziehe (Auskunft P&B). Grundsätzlich herrschte in der Kommission Einigkeit darüber, dass das Bevölkerungswachstum in Wädenswil wünschenswert ist. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass dies ein sensibles Thema für die Bewohner ist und dass mit der nBZO nach aktuellen Zahlen Platz für 2100 Personen geschaffen werde, welcher möglicherweise aus kantonaler Sicht gar nicht nötig sei.

In der Kommission gab es kritische Stimmen bezüglich der geplanten Aufzonungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und soziale Verträglichkeit. Zitiert wurde die Studie der ETH (<https://doi.org/10.3929/ethz-b-000603229>) welche aufzeigt, dass im Kanton Zürich die Verdichtung durch Ersatzneubauten und nicht durch ökologisches Anbauen/Aufstocken geschieht und dass Menschen mit niedrigen Einkommen verdrängt werden. Als hiesiges Beispiel wurde die neue Überbauung Hangenmoos angeführt, wo es nicht wesentlich mehr Wohnungen als zuvor gibt, die Preise aber deutlich gestiegen sind. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die geplanten Aufzonungen um nur ein Stockwerk den Bau von teuren Ersatzneubauten beschleunigen könnten, ohne mehr Menschen als bisher unterzubringen. Zudem würden Abriss und Neubau erhebliche Klimaemissionen verursachen. Daher wurde diskutiert, ob es wünschenswert wäre, die Aufzonungen mit flankierenden Massnahmen zu begleiten – insbesondere angesichts der Tatsache, dass sie nach aktuellen Zahlen nicht notwendig erscheinen. P&B führte in diesem Zusammenhang das Beispiel Richterswil an, wo in bestimmten Zonen ein zusätzliches Geschoss auf bestehenden Bauten erlaubt ist. Dieser Ansatz wurde von den aufzonungskritischen Kommissionsmitgliedern interessiert aufgenommen. Es wurde festgestellt, dass der Erhalt der Bausubstanz klimatisch nachhaltig ist und die Verteuerung von Wohnraum reduzieren könnte. Entsprechend wurden drei Minderheitsanträge formuliert.

Die Kommission hat zur Kenntnis genommen, dass der Richtplan die aufzuzonenden Gebiete festlegt. Zudem stellte die Kommission fest, dass in diesen Gebieten in den letzten Jahren viele Neubauten erstellt wurden. Folglich wird es in diesen Gebieten in den kommenden Jahren zu keiner oder nur zu einer geringen Verdichtung kommen, ohne dass zusätzlicher Wohnraum entsteht.

2.2 Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses

In Wädenswil sind die Erdgeschosse in Wohnzonen oft von schlechter Qualität, da sie unterhalb des Strassenniveaus liegen. Grund dafür ist die bisherige Regelung, die ein zusätzliches «anrechenbares Untergeschoss» erlaubt, in dem Wohn- oder Arbeitsnutzungen möglich sind. Dies führt dazu, dass in einer dreigeschossigen Wohnzone effektiv vier Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsnutzungen existieren, wobei nur drei vollständig oberirdisch sind. Um genug Licht in diese Untergeschosse zu bringen, sind oft grosse Abgrabungen nötig, was stadträumlich und wohnlich unattraktiv ist.

Die nBZO möchte diese Situation verbessern, indem Erdgeschosse künftig möglichst ebenerdig gebaut werden. Dadurch soll eine bessere Verbindung zwischen Erdgeschoss und Umgebung sowie eine klare Adressierung der Gebäude erreicht werden. Dazu wird die Regelung, die Wohnnutzung in Untergeschossen erlaubt, aufgehoben und stattdessen ein zusätzliches Vollgeschoss in den Wohnzonen erlaubt. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe um 1.5 Meter erhöht, sodass alle Vollgeschosse oberirdisch realisiert werden können. Dies erfordert eine Anpassung der zulässigen Ausnutzungsziffer, die entsprechend um ein Vollgeschoss erhöht wird, ohne dass die insgesamt zulässige Wohn- und Arbeitsfläche vergrössert wird.

2.2.1. Debatte in der RPIK

Innerhalb der Kommission wurde über die Harmonisierung der Zonen-Systematik kontrovers diskutiert. Vor allem über den Zustand der Erdgeschosse in Wädenswil, da aus städteplanerischer Sicht das EG die Qualität des Stadtraums mitbestimmt.

In der Debatte wurde klar, dass mit der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses alle Neubauten 1.5 Meter höher werden als die heute bestehenden Gebäude, jedoch mit dieser Massnahme kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Der Hauptgrund dieser Aufhebung gilt der Verbesserung der Wohnqualität im Erdgeschoss. Eine Minderheit der Kommission fand dieses Argument genügend, um die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses und somit die Logik der Zonensystematik zu unterstützen.

Eine Mehrheit der Kommission empfand, dass mit der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses zwar die Bewohner im Erdgeschoss profitierten, jedoch die Anwohner/Nachbarn in allen Himmelsrichtungen durch die 1.5 Meter Erhöhung der Gebäudehöhe mehr beeinträchtigt würden. Durch diese Beeinträchtigungen, wie z. B. weniger Sonnenlicht, Einschränkung der Fernsicht/Aussicht würden mehr Bewohner benachteiligt, als Bewohner profitierten. Dies fördere zusätzlich Einsprachen für Bauprojekte. Weiter würde es Ortsbildlich unstimmtig aussehen, wenn die Neubauten im Vergleich zu bestehenden Gebäuden 1.5 Meter höhere Gebäudehöhen auswiesen.

2.3 Dachgestaltung und -geschosse

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Wohnzone werden präzisiert und u.a. aufgrund der Zusammenführung der drei BZO harmonisiert. Während in Wädenswil die Wahl der Dachform wie bisher grundsätzlich frei ist, sind in Schönenberg und Hütten wie bisher nur Schrägdächer zulässig. Neu wird eine allgemeine Einordnungsbestimmung eingeführt. Sie verlangt, dass sich die Dachgestaltung in Wohnzonen harmonisch ins Gebäudevolumen einfügt und in den Ortsbaulichen Kontext einordnet. Insbesondere sollen in allen Ortsteilen gemischte Dachformen ausgeschlossen werden. Die neue Bestimmung vermeidet, dass auf einem Gebäude oder auf einem Gebäudeteil mehrere unterschiedliche Dachtypen miteinander kombiniert werden. Unterschiedliche Dachtypen sind zum Beispiel: Tonnendach, Satteldach, Mansarddach, Pultdach. Für Dachaufbauten von Attikageschossen an Hanglagen wird eine Regelung eingeführt, die mehr bauliche Flexibilität ermöglicht.

In Wohnzonen ist die Umsetzung zweier Dachgeschosse wegen den Belichtungsvorschriften oftmals schwierig. Daher werden neue Gebäude meist mit nur einem Dach- oder Attikageschoss gebaut. Um unbefriedigende Dachgestaltungen zu vermeiden, würde neu in den Wohnzonen nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig sein. Ein zweites Dachgeschoss kann dennoch als Estrich genutzt werden, jedoch ohne Wohn- und Arbeitsräume.

Die Anpassungen werden in Kapitel 4.1.15 im Erläuterungsbericht gemäss Ar.47 RPV erläutert.

2.3.1. Debatte in der RPIK

Bezugnehmend auf die Nutzung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses sprach sich die Kommission mehrheitlich gegen die vorgeschlagenen Einschränkungen aus. Mehrheitlich war sich die Kommission einig, dass in diesem Fall die Qualität des Wohnraums sekundär sei. Bevorzugt wird, dass Wohnraum entstehen soll, wo sich die Möglichkeit bietet.

Mit der Möglichkeit eines zweiten anrechenbaren Dachgeschosses wird zudem Wohnraum geschaffen bzw. erhalten. Der Raum ist bereits vorhanden und soll sinnvoll genutzt werden können. Ebenso ist die Erschaffung bzw. der Erhalt des entsprechenden Wohnraumes nur mit minimalen Klimaemissionen verbunden. Diskussionen innerhalb der RPIK gingen in diese Richtung, wie stark einem Eigentümer Vorschriften gemacht werden sollen, wie ein zweites Dachgeschoss zu nutzen ist und welche Auswirkungen diese Eingriffe auf das Ortsbild haben. Eine Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass im zweiten Dachgeschoss durchaus vernünftige Räume geschaffen werden können, mit dem Ziel, dass in diesen oberen Geschossen kein wertvoller Raum verloren geht, trotz der Herausforderung von Belichtungsvorschriften für Wohn- und Arbeitsräume. Eine genügende Belichtung wird durch Dachfenster

oder Dacheinschnitte ermöglicht. Entsprechend sollen auch die Regelungen rund um die Dachfenster angepasst werden.

2.4 Aufhebung Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand

Die BZOs von Wädenswil, Schönenberg und Hütten unterscheiden heute zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand. An welcher Gebäudeseite der grosse und an welchen Seiten der kleine Grenzabstand einzuhalten ist, wird in allen drei BZOs anders geregelt. Zudem unterscheiden sich die konkreten Masse. Die Grenzabstandsbestimmungen in der Wohnzone werden mit der BZO-Revision vereinheitlicht. Dazu wird die Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand aufgehoben. Neu gilt mit Ausnahme der neuen W2 30 % in allen Zonen ein allseitiger Grenzabstand von 5 m. Die Aufhebung des grossen Grenzabstands ermöglicht, dass die Grundstücke baulich flexibler genutzt und die Gebäude freier gestaltet werden können.

2.4.1. Debatte in der RPIK

Die Harmonisierung des Grenzabstandes wurde von der Kommission für gut befunden.

2.5 Einführung Grünflächenziffer

Wird unter Punkt 3. Klimaanpassung behandelt.

3 Klimaanpassung und Biodiversität (Präsentation am 06. Sept. 2023)

3.1 Einführung

Aus Gründen der klimatischen Risiken, d.h. Starkniederschläge, Hitze und Trockenheit und aus dem Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung im Projekt StadtNeuLand werden in der nBZO folgende klimabeeinflussende Massnahmen vorgeschlagen.

3.2 Sicherung von Freihalte- und Erholungszonen und wichtige Freiräume

Die Stadt Wädenswil zeichnet sich durch eine Vielfalt von Qualitäten aus, die weiterhin bestehen bleiben sollen. Dies betrifft zum Beispiel den Erhalt von Grünräumen und wertvollen Baumbeständen. Zudem werden gegenüber dem heutigen Kernzonenplan zusätzliche ortsbildprägende Grünflächen im Kernzonenplan, sogenannte wichtige Freiräume, bezeichnet, die gesichert werden sollen.

3.2.1. Debatte in der RPIK

Die nBZO sieht Massnahmen zur Erhaltung von Grünflächen vor. In der Zonenplanung erfolgt dies durch Freihalte- und Erholungszonen, die laut P&B etwa 10% der Fläche ausmachen und welche über das ganze Gemeindegebiet verteilt sind. Diese Zonen wurden in der Kommission nicht kontrovers diskutiert.

Zusätzlich wird durch die Revision der BZO das Instrument der wichtigen Freiräume eingeführt, um weitere Grünflächen in den Kernzonen zu schützen. Dieses Instrument wurde kontrovers diskutiert. Einige Kommissionsmitglieder äusserten grundsätzliche Kritik an der Tatsache, dass private Grundstücksrechte eingeschränkt werden.

Zu Beginn der städtischen Präsentation war zudem unklar, nach welchen Kriterien die wichtigen Freiräume ausgewählt wurden. Nach diversen Rückfragen wurde klargestellt, dass ein wichtiger Freiraum auf einem privaten Grundstück nur durchsetzbar ist, wenn denkmalpflegerische Verträge, Verordnungen oder eine Inventarisierung bestehen. Entsprechend befinden sich alle wichtigen Freiräume auf Grundstücken mit inventarisierten oder geschützten Objekten. Aufgrund dieses Sachverhaltes wurde festgestellt, dass die Wirksamkeit wichtiger Freiräume beschränkt ist, da die Grundstücke wegen des Denkmalschutzes ohnehin nur restriktiv bebaut werden können. Zudem wurde auf die Problematik hingewiesen, dass ein wichtiger Freiraum bestehen bleibt, selbst wenn das Haus durch eine Schutzwertabklärung aus dem Inventar entlassen wird – eine Ausgangslage, welche wohl öfters zu einem Rechtsstreit führen würde.

3.3 Baumschutz und Baumförderung

Die Gemeinden können in ihrer BZO den Schutz bestimmter Baumbestände festlegen. Bei einer BZO-Revision sollen folgende Zonen zu Baumschutzgebieten erklärt werden:

- Kernzonen: Diese Gebiete haben wertvolle, historische Baumbestände, die aus ökologischen und ortsbildlichen Gründen wichtig sind, insbesondere im Zentrum von Wädenswil zur Hitzeminderung.
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen: Diese haben zwar keine überdurchschnittlichen Baumbestände, aber ihre Einbeziehung in Baumschutzgebiete würde den Erhalt des Baumbestands durch die öffentliche Hand unterstützen.
- Erholungszonen und Freihaltezonen: Diese Zonen sind geprägt von einem hohen Grünanteil und grossen Baumbeständen, die es zu erhalten gilt.

In Baumschutzgebieten wäre das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen einen Meter über dem Boden) nur mit Bewilligung erlaubt. Ersatzpflanzungen müssten angemessen und im Grundbuch vermerkt sein. Massnahmen, die Bäume negativ beeinflussen, wie Grabungen, sind zu vermeiden. Zudem würde die nBZO die Pflanzung von neuen Bäumen oder hochwachsenden Büschen in verschiedenen Zonen und nicht nur in Industrie- und Gewerbebezonen fordern. Der Stadtrat kann detaillierte Anforderungen in einem Ausführungsreglement festlegen.

3.3.1. Debatte in der RPIK

Obwohl alle Kommissionsmitglieder Bäume schätzen, wurde deren Schutz widersprüchlich diskutiert. Einerseits ging es um die grundsätzliche Frage, ob ein Schutz der Bäume notwendig ist oder ob ihre kühlende und positive Wirkung Anreiz genug sei, ältere Bäume nicht unnötig zu fällen. In diesem Zusammenhang wurde polemisch eine «Baumpolizei» als Schreckensgespenst heraufbeschworen. Zudem wurde die Frage aufgeworfen, ob ein Baumschutz nicht kontraproduktiv sein könnte, da Bäume frühzeitig gefällt würden, um einen Schutzstatus zu vermeiden.

Es wurde auch diskutiert, ob der Baumschutz in allen Zonen umgesetzt werden kann. Beispielsweise sind in gewissen Erholungszonen wie den Hanfländern in Hütten die Baumbestände der Gemeinde gar nicht bekannt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Bäume im Zentrum von Wädenswil, innerhalb des Kobi-Perimeters, bereits kantonale geschützt sind. In der abschließenden Debatte über einen Kompromiss in Klima- und Diversitätsthemen wurde entschieden, dass der Gemeinderat separat über den Baumschutz befinden soll.

Die vom Kantonsrat am 8. April 2024 verabschiedete Revision des Planungs- und Baugesetzes sieht einen Baumschutz erst ab einem Stammumfang von 100 cm vor. Entsprechend muss diese Zahl per Antrag von 60 cm auf 100 cm erhöht werden.

Neben dem Schutz der Bäume wird mit der Revision der BZO auch die Pflanzung neuer Bäume gefördert. In diversen Zonen ist pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen. Diese Regelung führte zu keinen Kontroversen.

3.4 Grünflächenziffer (GFZ) / Ökologischer Ausgleich (öA)

Viele Quartiere in Wädenswil weisen hohe Anteile an Grünräumen auf. Der kommunale Richtplan bezeichnet denn auch Gartenquartiere, in denen der hohe Grünanteil erhalten werden soll. Ebenso bezeichnet er Vernetzungskorridore im Siedlungsgebiet. Allerdings gibt es auch einzelne Grundstücke, auf denen der Grünflächenanteil sehr gering ist, etwa weil die gesamte Umgebungsfläche versiegelt ist. Zudem gibt es viele Grundstücke, die zu einem grossen Teil unterbaut sind. Gerade bei jüngeren Überbauungen ist dies häufig der Fall. Die darüber liegenden Flächen sind aufgrund der geringeren Mächtigkeit des Bodens häufig schwierig zu begrünen. Grosskronige Bäume wachsen auf unterbauten Flächen kaum.

In verschiedenen Zonen wurde zum Erhalt der Grünräume eine GFZ vorgegeben, die auf die spezifische Ausgangslage der Gebiete abgestimmt ist. Die GFZ wird übergeordnet, d.h. im PBG definiert. Auf kommunaler Ebene besteht kein Regelungsspielraum betreffend die Anrechenbarkeit von Flächen an die

GFZ. Die GFZ ist der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfläche (anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche). Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss §57 PBG natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche genutzt werden. Parkplätze, Terrassen oder Einfahrten zählen nicht zur Grünfläche. Wo die Grünflächen auf dem Grundstück angeordnet werden, kann der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin grundsätzlich selbst bestimmen.

Die GFZ würde in den Wohnzonen zwischen 40 und 60 % betragen. In den dichteren bzw. höher zonierten Gebieten wäre die GFZ mit 40 % etwas tiefer. Art. 36 nBZO enthält zudem präzisierende Bestimmungen zur quantitativen Vorgabe: Es wird klargestellt, dass die GFZ nicht nur bei der Baubewilligung / Bauabnahme nachgewiesen werden muss, sondern dauerhaft zu erhalten ist. Dies bedingt auch, dass die Grünflächen fachgerecht unterhalten werden. Dies kann durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer selbst erfolgen und muss nicht durch Beizug einer spezialisierten Fachperson geschehen. — Um eine grössere Flexibilität zu ermöglichen, könnte in jenen Zonen, wo eine GFZ von 60 % gilt (W2, W3A, W3B, W3C), die GFZ auf 50 % reduziert werden. Im Gegenzug müsste die Mindestfläche, die im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten ist, im gleichen Umfang (d.h. um gleich viele Quadratmeter) erhöht werden.

Definition der GFZ: - Präzisierende Bestimmungen Gesamtrevision Nutzungsplanung / Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Seite 67, Die Höhe der GFZ wird so gewählt, dass die zulässige Ausnützung in den jeweiligen Zonen nicht eingeschränkt wird. Auch bei einer GFZ von 60 % kann die zulässige Ausnützung grundsätzlich realisiert werden – vorausgesetzt die Gebäudegrundfläche wird möglichst geringgehalten. Allerdings kommt es mit der GFZ zu Einschränkungen bei der Umgebungsgestaltung. Gerade Grundstücke, die heute stark versiegelt oder unterbaut sind, werden damit gegenüber dem heutigen Zustand stark eingeschränkt. Die Umgebungsgestaltung bzw. Unterbauung könnte dort künftig nicht mehr gleich erstellt werden – was auch dem Zweck der Regelung entspricht. Auf solchen Grundstücken gilt jedoch die Bestandsgarantie gemäss § 357 PBG.

Zusätzlich zur GFZ müsste je nach Zone ein Anteil von 15 – 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah gestaltet werden (ökologische Ausgleichsfläche). Damit würde der ökologische Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung sichergestellt. Die konkreten Anforderungen an die Gestaltung solcher Flächen würden ebenfalls in einem Ausführungsreglement festgehalten. Weiter wird die Verwendung von invasiven und potenziell invasiven Arten ausgeschlossen. Die Verwendung bestimmter Pflanzen wird bereits durch die eidgenössische Freisetzungsverordnung verboten. Ergänzend dazu würde in der BZO die Verwendung der Arten gemäss der Liste der gebietsfremden Arten des Bundesamts für Umwelt untersagt. Die Vorgaben zur Begrünung bedürfen teilweise einer Präzisierung, die allerdings in der BZO als nicht stufengerecht beurteilt wird. Der Stadtrat würde aus diesem Grund ein Ausführungsreglement, in dem die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich präzisiert werden, erlassen. Soweit notwendig können darin auch weitere Ausführungsbestimmungen zum Baumschutz und weiteren Umgebungsgestaltungsvorgaben gemacht werden

3.4.1. Debatte in der RPIK

Auch das Thema Grünflächenziffer (GFZ) und ökologischer Ausgleich führte zu grundlegenden politischen Debatten. Wie bei den Bäumen zeigte sich, dass alle Kommissionsmitglieder Grünflächen und Artenvielfalt schätzen, die Meinungen jedoch auseinandergehen, ob diese gesetzlich geregelt werden müssen oder der Mehrwert von Grünflächen und Artenvielfalt Anreiz genug sei. Die Autoren der nBZO argumentierten mehrmals, dass ein Regelwerk wie die BZO oft auch auf mögliche Missetäter ausgelegt sei und nicht auf die Mehrheit der Bevölkerung. Es wurde allgemein anerkannt, dass die Wädenswiler Bevölkerung eine grüne Gemeinde schätzt und eine nBZO ohne Artikel zu diesem Thema wohl nicht dem Wunsch der Bevölkerung entspräche.

Neben diesen grundsätzlichen Themen wurden pragmatische Herausforderungen einer GFZ besprochen. Beispielsweise wurde festgestellt, dass 60% GFZ bei älteren Reiheneinfamilienhäusern schwierig zu erfüllen seien, da die kleinen Parzellen wenig unbebaute Fläche aufweisen. Dadurch würden Bauten

bestraft, die eigentlich eine wünschenswerte Verdichtung darstellen. Aus dieser Diskussion entstand die Idee, die GFZ in W2- und W3-Zonen auf 30% zu reduzieren.

Die GFZ in den Kernzonen wurde ebenfalls diskutiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausnutzungsziffern von 50% in der bestehenden Kernzone C in der revidierten BZO entfallen. Da in den Kernzonen nur 20% GFZ vorgesehen sind, steigt der Druck auf die Grünflächen erheblich, besonders in ländlichen Kernzonen wie in der Au. Deshalb sollen diese ländlichen Kernzonen, alle K2, die GFZ von 20% auf 30% erhöhen, in Übereinstimmung mit den W2-Wohnzonen.

Neben der GFZ war auch die Biodiversität ein wichtiges Thema. Einige Kommissionsmitglieder sahen darin ein zentrales Anliegen, da urbane Gebiete einen substanziellen Beitrag leisten könnten, während andere eine mögliche «Biodiversitätspolizei» fürchteten. Die Ausgestaltung eines Reglements für den ökologischen Ausgleich wurde diskutiert. Während im Rahmen der Bauabnahme Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt werden können, können Unterhaltsauflagen nicht gesetzlich eingefordert werden.

Aus diesen Themen entstanden zahlreiche Anträge mit einem breiten Spektrum zwischen der Abschaffung der Grünflächenziffer und des ökologischen Ausgleichs bis zur substanziellen Erhöhung in Kernzonen. Dank der Vorarbeit einiger Kommissionsmitglieder und intensiven Diskussionen konnte schliesslich ein Kompromiss gefunden werden. Ausschlaggebend war die konstruktive Überzeugung, dass ohne Konsens die nBZO bei einem möglichen Referendum schwer eine Mehrheit finden würde.

3.5 Dachbegrünung

Gemäss der nBZO wären Flachdächer sowie Dächer von Tiefgarageneinfahrten grundsätzlich zu begrünen. Sofern diese Grünflächen ökologisch wertvoll ausgestaltet werden, könnten sie zu höchstens 50 % an die geforderte minimale ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Das heisst, 50 % der minimal geforderten ökologischen Ausgleichsflächen müsste weiterhin am Boden realisiert werden.

3.5.1. Debatte in der RPIK

Dieses Thema führte zu keinen Kontroversen. Einzig im Rahmen der Kompromissfindung einigte man sich darauf, dass Dachbegrünungen zu 100% für ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar seien.

4. Kernzonen (Präsentation am 04. Okt. 2023)

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

4.1 Wertvolle bauliche Strukturen erhalten / Profilerhalt

Die neuen Bau- und Zonenordnungen (BZO) von Wädenswil, Schönenberg und Hütten beinhalten spezielle Vorschriften für den Umbau und Ersatz bestimmter Gebäude. Diese Gebäude, bezeichnet als solche mit «Profilerhalt» oder «Profilangleichung», sind historisch oder ortsbildprägend. Eine Überprüfung aller Gebäude in den Kernzonen führte dazu, dass alle im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder (KOBI) aufgeführten Gebäude übernommen wurden. Auch Gebäude mit bedeutendem Situationswert laut kommunalem Inventar wurden berücksichtigt, während nicht ortsbildprägende Gebäude aus der Liste gestrichen wurden. Im Zentrum von Wädenswil wurden neue Gebäude mit Profilerhalt hinzugefügt, während in Schönenberg und Hütten einige Gebäude aus der Liste entfernt wurden. Die Kernzonenpläne beinhalten auch Pflichtbaulinien, die bei Neubauten oder Ersatz von Hauptgebäuden eingehalten werden müssen. Diese wichtigen Fassadenfluchten und Baubegrenzungslinien wurden überprüft und teilweise übernommen oder ergänzt.

Zusätzlich zu den Gebäuden werden auch bestehende Frei- und Grünräume, die wichtig für das Ortsbild sind, im Kernzonenplan ausgewiesen und in «wichtige Freiräume» sowie «ausgeprägte Platz- und Strassenräume» unterteilt. Diese Unterscheidung basiert auf dem KOBI und einer ortsbaulichen Analyse der Kernzonen. Unterschiede zwischen den alten und neuen Kernzonenplänen sind in den Differenzplänen ersichtlich.

4.2 Prägende Frei-, Platz- und Strassenräume erhalten

- Sicherung dieser Räume und Sicherung Baumbestand

Die charakteristischen Frei-, Platz- und Straßenräume des Ortes sollen in ihrem einzigartigen Charakter erhalten und aufgewertet werden. Dies umfasst den Schutz wertvoller Einzelbäume gemäss (KOB) und die Ausweisung eines Baumschutzgebiets, das Fällen grösserer Bäume wäre nur unter strengen Auflagen erlaubt. Eine Grünflächenziffer von 20 % würde für Grundstücke ab 500 m² eingeführt. Aussenräume werden gemäss Kernzonenplan überprüft und mit dem KOB abgeglichen, wobei Anpassungen vorgenommen werden. Die erfassten Einzelbäume werden bezeichnet und geschützt, um die ortsbildprägende Vegetation und ökologische Vielfalt zu erhalten.

4.3 Hochwertige Ergänzungen der historischen Struktur im Zentrum fördern – Verdichtungen ermöglichen

Die Entwicklungsmöglichkeiten für Gebäude ohne Profilerhalt sollen gewährt werden, um Anreize für die Erneuerung und Verbesserung der ortsbaulichen Situation zu schaffen. Dies bedeutet, dass auch unbebaute oder nur teilweise bebaute Grundstücke Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Dabei soll die Bebauung gemäss den Kernzonenbestimmungen und unter Berücksichtigung einer „besonders guten Einordnung“ erfolgen.

Eine zentrale Massnahme wäre, dass die Aufzonung in der Kernzone im Zentrum in der Regel um ein Geschoss erhöht wird.

4.4 Kernzonen auf historische Gebiete fokussieren - Perimeter der Kernzonen überprüfen

Kernzonen sollen den eigentlichen historischen Kern einer Stadt umfassen, dort wo auch tatsächlich historische Substanz vorhanden ist. Randbereiche ohne historische Qualität sollten nicht in die Kernzone einbezogen werden. Dies erhöht die Nachvollziehbarkeit der Bau- und Zonenordnung und gewährt mehr Spielraum in den Gebieten ausserhalb der Kernzone. Zweckmässigerweise können verschiedene Gebiete aus der Kernzone entlassen werden, um rechtswidrige Zustände zu minimieren. Gleichzeitig ist es möglich ein Gebiet neu in die Kernzone aufzunehmen.

4.5 Anwendung verbessern - Vorschriften und Formulierungen überprüfen

Die Bau- und Zonenordnungsvorschriften sollen harmonisiert und an die Regelungen von Wädenswil angeglichen werden, um eine praxistaugliche und einheitliche Anwendung zu ermöglichen sowie Anwendungsschwierigkeiten zu beheben. Dies umfasst die Anpassung der Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sowie die Harmonisierung von Grenzabständen, Gebäudelängen und Gebäudehöhen. Bei zu grossen Abweichungen sind allfällige Sonderbestimmungen für die Ortsteile Schönenberg und Hütten vorgesehen.

4.6.1. Debatte in der RPIK

Eine wesentliche Diskussion der RPIK war die Frage nach der Notwendigkeit von zusätzlichen wichtigen Freiräumen, die nicht bereits im KOB festgelegt sind.

Es ging unter anderem auch darum, ob auf Privatgrundstücken ein wichtiger Freiraum oder Baum das Bauen einschränkt. Wenn dies der Fall wäre könnten möglicherweise Entschädigungszahlungen anfallen.

Laut Planen und Bauen müssen die Objekte einzeln geprüft werden und sind erst nach Rechtsgültigkeit eines Entscheids entschädigungspflichtig.

In der RPIK-Diskussion gab es unterschiedliche Ansichten zur GFZ in Kernzonen. Einige hielten 20 % für zu niedrig, während andere meinten, dass sie in den Kernzonen niedrig bleiben sollten, da dort dichtes Bauen vorgesehen ist. Planen und Bauen ist der Ansicht, dass für Grundstücke über 500 m² in der Kernzone eine 20%-Regel eingeführt werden soll, um Grünflächen zu sichern, die für das Ortsbild und

Klima wichtig sind. Kleinere Grundstücke unter 500 m² wären von dieser Regelung ausgenommen, da Grünflächen dort schwer umsetzbar sind.

Es gab einige Fragen zur Reduktion des Mindestgrenzabstands von 6 bzw. 5 Metern auf generell 3,5 Meter. In den Kernzonen gibt es historisch bedingt eine dichte Bebauung, wobei viele Gebäude direkt an Strassen oder Grundstücksgrenzen stehen. Diese bauliche Struktur soll beibehalten werden, da die aktuellen, relativ großen Grenzabstände dem entgegenwirken.

5. Industrie / Gewerbe (Präsentation am 12. Juli 2023)

5.1 Grundlagen

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

IA Wädenswil	IGA
IB Wädenswil	IGB
IC Wädenswil	IGB
GA Wädenswil	IGB
GB Wädenswil	IGB
Gewerbezone Hütten	aufgehoben

5.2 Aufzonungen/Abzonung

Der Bereich zwischen der Seestrasse und der Gleisanlage in der Au erfährt eine Reduktion der Baumassenziffer von 5.0 m³/m² auf 4.0 m³/m².

In der neuen IGA soll neu eine Baumassenziffer von 8.0 m³/m² gelten. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt unverändert. Dies erlaubt gegenüber den heutigen 6.0 m³/m² eine Verbesserung der Ausnutzungsmöglichkeiten, ohne dass die Gebäude höher werden. In der neuen IGA wird eine Verdichtung und somit mehr Spielraum für die Entwicklung des Gewerbes ermöglicht.

Entsprechend dem regionalen und kommunalen Richtplan sollen Wohnnutzungen in verschiedenen Gebieten in den Industrie- und Gewerbezononen bis zu einem gewissen Anteil erlaubt sein. Diese Gebiete werden in Mischzononen umgezont, d.h. Zonen, die sowohl Wohnen als auch mässig störendes Gewerbe erlauben.

5.2.1. Debatte in der RPIK

Die Auf- und Abzonungen und die Zonensystematik haben zu keiner Diskussion in der RPIK geführt. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass in der neuen IGA zukünftig rund 13% mehr Baumasse erstellt werden kann.

5.3 Umzonungen

Umzonungen würden in Gebieten der I-Zone, in der Wohnen ganz oder teilweise erlaubt ist (mit GP) und Gebiete die von reinen Arbeitsplatzgebieten zu Misch- oder Wohngebieten transformiert werden sollen (Richtplan) vorgenommen. So zum Beispiel Reidbach, Giessen, Einsiedlerstrasse 1 und Sträuli (alle mit GP) oder Holzmoosrütistrasse / Pro Ciné.

Aufzonungen sind im Gebiet Moosacher und Hinter Rüti vorgesehen. Eine Abzonung würde in der Zone IC in der Au vorgenommen.

5.3.1. Debatte in der RPIK

Die RPIK diskutierte insbesondere zwei vorgesehene Umzonungen: einerseits das Gebiet Tiefenhof und andererseits die Auszonung des Gewerbegebietes in Hütten. Zu Letzterer siehe Kapitel 5.4.

Über das Areal Tiefenhof wurde mehrfach diskutiert, ob es städteplanerisch der richtige Standort sei, hier Industrie anzusiedeln. Die RPIK war sich einig, dass Gewerbe grundsätzlich gefördert werden muss und dass hier ein geeigneter Standort vorliegt. Die Zukunft des aktuellen Betriebes, verbunden mit der Angst, dass hier eine Industriebranche entstehen könnte, wurden abgewogen mit der Standortförderung der Stadt Wädenswil. Während in der öffentlichen Auflage noch eine Umzonung in eine WG_6 vorgesehen war, soll das Areal nun in einer IGB zu liegen kommen. Diese Änderung hätte zur Folge, dass kein planungsbedingter Mehrwert auf dem Grundstück entsteht und somit auch keine Mehrwertabgabe an die Stadt anfällt. Mit der Zuteilung zur IGB und dem Vorschlag in der Weisung 9 würde ein Minderwert entstehen. Aus diesem Grund hat die Kommission zwei Anträge gestellt. Einerseits Antrag D)1., welcher die Zone in die WG4 umzont. Andererseits Antrag D)2., welcher das Gebiet in eine neue IG-Zone mit der bisherigen Baumasse $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zuweist. Der Antrag der Weisung sowie der Antrag D)2. hätten auch zur Folge, dass auf dem Areal kein preisgünstiger Wohnraum entstehen kann.

5.4 Auszonung Gewerbezone Hütten

Die Gewerbezone befindet sich am Dorfeingang und liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese Lage ist topographisch sensibel und stellt aufgrund ihrer markanten Position am Dorfeingang eine besondere Herausforderung dar. Die Bebauung der Zone ist schwierig, da die Anordnung der Bauzone unzweckmässig ist. Eine Arrondierung der Fläche ist nicht genehmigungsfähig, da sie sich ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet. Es gibt bereits ein bestehendes Vorprojekt für diese Gewerbezone.

Während der öffentlichen Auflage gab es Anträge, die darauf abzielen, die Gewerbezone beizubehalten und keine Auszonung vorzunehmen. Das bestehende Projekt sieht vor, die Parzelle als Lager- und Werkplatz zu nutzen. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass durch eine Auszonung mögliche Entwicklungsmöglichkeiten in Hütten verloren gehen könnten.

In der kantonalen Vorprüfung wurde die Auszonung grundsätzlich begrüßt. Allerdings wurde betont, dass kommunale Landwirtschaftszonen für innerhalb des Siedlungsgebiets bestimmt sind. Daher wird empfohlen, die Auszonung vorzunehmen und anschliessend die Fläche der kantonalen Landwirtschaftszone zuzuweisen.

5.4.1. Debatte in der RPIK

In der RPLK wurde darüber diskutiert, wo Gewerbe angesiedelt werden soll und wie weit auf Partikularinteressen eingegangen werden soll. Ist es der richtige Standort in Hütten oder soll Gewerbe an bereits gut erschlossenen Standorten und weniger sensiblen Orten gefördert werden? Die Diskussion erfolgte über die Abwägung von öffentlichen gegenüber privaten Interessen und berücksichtigte das zukünftige Vorhaben und die bereits getätigten Schritte der Grundeigentümer.

5.5 Nutzungsbestimmungen Verkaufsflächen

Heute sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen Verkaufsgeschäfte des Detailhandels bis $1'000 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche zulässig. Dies soll geändert werden. Verkaufsflächen stellen eine Herausforderung dar: sie ziehen i.d.R. ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich und tragen so zur Verkehrsproblematik bei. Darüber hinaus konkurrieren Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten mit Verkaufsflächen im Zentrum. In Zukunft sind mit einigen Ausnahmen Verkaufsflächen in den IG-Zonen stark begrenzt. Verkaufsflächen dürfen nur von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben realisiert werden. Die Verkaufsflächen sind auf einen Drittel der oberirdischen Geschossfläche begrenzt. Für übrige Betriebe gilt eine maximale Verkaufsfläche von 150 m^2 . Ausnahmen für Verkaufsläden mit sperrigem Warenangebot und für das Zentrum Au sind vorgesehen.

Mit der Begrenzung der Verkaufsflächen soll das Gewerbe vor wertschöpfungsstärkeren Verkaufsnutzungen geschützt werden. Zudem sollen die Zentren in Wädenswil und der Au gestärkt werden. Darüber hinaus soll die Verkehrsproblematik im Gebiet Hintere Rüti entschärft werden.

5.5.1. Debatte in der RPIK

Dieses Thema wurde strittig diskutiert. Grossmehrheitlich folgte die Kommission dem Vorschlag der nBZO.

6 Testplanung Au (Präsentation am 14. Februar 2024)

6.1 Durchführung einer Testplanung

Für die Umsetzung des Projekts im Gebiet Mittelort besteht ein grosses öffentliches Interesse. Der regionale Richtplan stuft das Gebiet als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte ein und empfiehlt eine Gebietsrahmenplanung. Der kommunale Richtplan beschreibt das Gebiet um den Bahnhof Au als stark veränderbar und sieht eine Umgestaltung der Seestrasse zu einer publikumsorientierten Strassenraumgestaltung vor. Die Stadt Wädenswil hat eine Testplanung durchgeführt, die zeigte, dass unterschiedliche Planungsinstrumente nötig sind. Die Neuorientierung des Gebiets zu einem Zentrumsgebiet wird durch die Umzonung in eine Mischzone ermöglicht. Der Ergänzungsplan sorgt dafür, dass die städtebaulichen Prinzipien bei der Transformation umgesetzt werden und eine hohe städtebauliche Qualität erreicht wird. Zusätzlich regelt der Ergänzungsplan Details wie die Nutzung im Erdgeschoss und die Adressierung der Gebäude.

Die Ziele der Testplanung Au wurden durch den Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort/Riedhof» und die Sonderbauvorschriften Mittelort (Art. 57 der BZO) umgesetzt. Diese Vorschriften wurden vom Stadtrat nach einer kantonalen Vorprüfung in das Regelwerk eingefügt, weshalb eine informelle Vorprüfung durch den Kanton durchgeführt wurde. Diese zeigte, dass für die Genehmigungsfähigkeit noch textliche Anpassungen in den Artikeln 53, 55, 57 und 58 der Bauordnung erforderlich sind. Hauptsächlich waren dies sprachlich-juristische Präzisierungen. Nur Art. 57 Abs. 5 (Dachgestaltung) erfordert eine inhaltliche Anpassung. Alle Änderungen sind im Dokument «Antrag RPIK: Anpassungen an BO-Artikel 53, 55, 57 und 58 (SBV Mittelort)» zusammengefasst.

6.1.1. Debatte in der RPIK

In der RPIK waren die Anträge unbestritten und wurden einstimmig angenommen.

7 Preisgünstiger Wohnraum (Präsentation am 15. Nov. 2023)

7.1 Sicherung von preisgünstigem Wohnraum

Der Stadtrat von Wädenswil verfolgt das Ziel einer vielfältigen und lebendigen Stadtbevölkerung, was auch im kommunalen Richtplan festgehalten ist. Um dies zu erreichen, soll preisgünstiger Wohnraum geschaffen oder erhalten werden. 2014 wurde im Kanton Zürich eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (§ 49b PBG) angenommen, die es Gemeinden ermöglicht, bei neuen Bauprojekten einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzuschreiben. In Wädenswil wurde diese Ergänzung mit etwa 60 % Ja-Stimmen angenommen. Im Rahmen der BZO-Revision würde nun ein Mindestanteil von 20 % an preisgünstigem Wohnraum in bestimmten Gebieten eingefordert.

Diese Gebiete sind hauptsächlich solche, die von reinen Arbeitszonen in Misch- oder Wohnzonen umgewandelt werden. Die Regelung betrifft Grundstücke ab einer Grösse von 2.000 m², da kleinere Flächen keinen bedeutenden Beitrag leisten würden. Die betroffenen Grundstücke werden im Ergänzungsplan PGW festgelegt. Der Mindestanteil orientiert sich an den Erfahrungen mit dem privaten Gestaltungsplan Au Park und wird als angemessen betrachtet.

Zusätzlich zur BZO-Regelung müssen Gemeinden Bestimmungen zur angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnungen erlassen, die in einer Umsetzungsverordnung festgelegt sind. Diese Verordnung enthält Vorschriften zur Anzahl der Bewohner, zum zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz, zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Bewohner und zur Kontrolle der Einhaltung dieser Vorschriften. Die Umsetzungsverordnung durchläuft das gleiche Verfahren wie die BZO-Revision und bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum bei der Umsetzung von (§ 49b PBG), löst einen gewissen Verwaltungsaufwand aus.

7.1.1. Debatte in der RPIK

Nach der Präsentation vom 15. November 2024 wurde in der Kommission noch drei Mal zum Thema preisgünstiger Wohnraum diskutiert. Es stellte sich schnell heraus, dass die im Ergänzungsplan preisgünstiger Wohnraum bezeichneten, drei Grundstücke tatsächlich die einzigen sind, die in der BZO für preisgünstigen Wohnraum in Frage kommen, da es für Grundstücke unter 2.000 m² wenig Sinn macht, preisgünstigen Wohnraum festzuschreiben.

In einer Diskussion ging es darum, wie noch mehr preisgünstige Wohnungen erstellt werden könnten, etwa indem das Industriegebiet Tiefenhof in eine WG4/85%-Zone mit der Verpflichtung zu 20% preisgünstigem Wohnraum umgezont, oder indem der Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen auf den dafür vorgesehenen Grundstücken erhöht würde.

In einer weiteren Diskussion stellte sich die Frage, was preisgünstiger Wohnraum überhaupt bedeutet. Eine konkrete Antwort auf die Frage, was denn preisgünstiger Wohnraum sei und was zum Beispiel eine 3.5-Zimmer-Wohnung oder 4.5-Zimmer-Wohnung kosten würde, blieb der Kommission unbeantwortet, da diese Antwortzahl von den konkreten Bau- und Grundstückskosten des betreffenden Projektes abhängig ist. Grundsätzlich hielt man fest, dass es heutzutage aufgrund der hohen Bau- und Grundstückskosten schwierig bis fast unmöglich ist, in einem Neubau preisgünstige Wohnungen zu erstellen. So empfand eine Minderheit, dass dieser Artikel nutzlos sei und gestrichen gehöre und die Mehrwertabgabe, welche sich durch den preisgünstigen Wohnraum reduziere für die Allgemeinheit und sinnvoller verwendet werden könnte.

Auch die Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle von preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG, die für Vermieter zu kompliziert und für die Stadt zu aufwändig und mit hohen Kosten verbunden sei, wurde diskutiert. Zudem wurde die Umsetzbarkeit der Verordnung in der Praxis angezweifelt. Die Mehrheit der Raumplanungskommission ist für den Art. 50 in der Bau- und Zonenordnung. Eine Minderheit der RPIK stellt einen Minderheitsantrag.

IV. Anträge der Raumplanungskommission

Alle Anträge sind ausführlich in der Liste (Gesamtrevision Nutzungsplanung, Anträge und Begründungen aus der Raumplanungskommission) beschrieben.

A) Die **einstimmige Raumplanungskommission** stellt folgende Anträge:

1. **Art. 5 nBZO ist mit einem neuen Abs. 6 zu ergänzen:**

⁶ Für die Gebäude gemäss Abs. 1 und Abs. 3 kommen die Bestimmungen zu den maximal anrechenbaren Dachgeschossen und den maximal anrechenbaren Untergeschossen gemäss Art. 7 zur Anwendung.

2. **Art. 5 Abs. 5 nBZO ist wie folgt anzupassen:**

⁵ In der KS dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei **nicht** erhöht werden. Umnutzungen zu Wohnen sind **nicht** zulässig.

3. **Art. 7, Abs. 1, Zonen K2, K3, K4 und K5 (Kernzonen)**

Art. 17 (Zentrumszone)

Art. 21, Abs. 1

Alle Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen WG4/85% und WG5/100% sind wie folgt zu ändern:

Der Wert «Anrechenbare Dachgeschosse max.» ist von 1 auf 2 zu erhöhen.

4. **Art. 21 nBZO und Art. 28 nBZO sind wie folgt anzupassen:**

Die Unterbauungsziffern in den Grundmassen sind ersatzlos zu streichen.

5. **Kompromissantrag: Art. 7, 21 und 35 – 41**

- 5.1 - **Art. 7 nBZO Kernzonen:**
Für die Zone K2 ist die Grünflächenziffer gemäss Art. 36 von 20% auf 30% zu erhöhen.
 - 5.2 - **Art. 21 nBZO Wohnzonen:**
Für die zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen ist die Grünflächenziffer gemäss Art. von 60% auf 30% zu senken.
 - 5.3 - **Zu Beginn des Abschnitts F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung wird ein neuer Artikel «Grundsatz» in die nBZO eingefügt:**
Art. xy Grundsatz: Der Nachweis der nachfolgenden Vorschriften zu Begrünung und Umgebungsgestaltung hat mit einem Umgebungsplan, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist, zu erfolgen.
 - 5.4 - **Art. 35 nBZO Neupflanzungen von Bäumen ist wie folgt anzupassen:**
In den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den Industrie und Gewerbebezonen ist pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen. ~~Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Massnahmen, welche die Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.~~
 - 5.5 - **Art. 36 Abs. 2 nBZO (Grünflächenziffer, Reduktionsmöglichkeit) ist ersatzlos zu streichen.**
 - 5.6 - **Art. 37 Abs. 1 nBZO (Ökologischer Ausgleich) ist wie folgt anzupassen:**
¹ Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind zu 100% ~~höchstens 50%~~ an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.
 - 5.7 - **Art. 37 Abs. 3 nBZO (Schotterbeete) ist ersatzlos zu streichen.**
 - 5.8 - **Art. 39 Abs. 2 nBZO (Siedlungsrand, Farbgebung von Gebäuden) ist ersatzlos zu streichen.**
 - 5.9 - **Art. 40 nBZO «Terrainveränderungen und Abgrabungen» ist ersatzlos zu streichen.**
 - 5.10 - **Art. 41 nBZO (Ausführungsreglement zum ökologischen Ausgleich) ist wie folgt anzupassen:**
~~Der Stadtrat erlässt ein Ausführungsreglement, in dem die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 präzisiert werden. Soweit notwendig können darin weitere Ausführungsbestimmungen zu den Bestimmungen in Art. 34 – 40 erlassen werden.~~
¹ Die Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit von Flächen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 Abs. 1 werden in einem Ausführungsreglement geregelt.
² Das Ausführungsreglement wird durch den Gemeinderat erlassen, geändert oder aufgehoben.
³ Das Ausführungsreglement definiert eine Auswahl von Elementen der ökologisch wertvollen Grünflächengestaltung und deren Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich.
⁴ Hinweise zur fachgerechten Pflege der ökologisch wertvoll begrünten Flächen werden in einem separaten Merkblatt aufgeführt, welches nicht Bestandteil des Ausführungsreglements ist.
6. **Art. 21 Abs.2 nBZO «Mehrlängenzuschlag» ist wie folgt anzupassen:**
² In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Überschreitung der Fassadenlängen gemäss nachfolgender Tabelle um ~~die Hälfte~~ ein Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens auf die folgenden Höchstmasse:
7. **Art. 21 Abs.2 nBZO «Mehrlängenzuschlag» ist wie folgt anzupassen:**
Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand ~~10 m~~ 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

8. **Art. 21 nBZO (Wohnzonen):**

Die Ausnützungsziffer der Zone W3B 45% ist auf 50% zu erhöhen und die Zone demnach als «W3B 50%» zu benennen.

Obsolet falls Antrag B) 8. angenommen wird.

9. **Art. 34 nBZO «Baumschutz» ist wie folgt anzupassen:**

¹ Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltezone gelten als Baumschutzgebiete. Innerhalb der bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als ~~60 cm~~ 100 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.

Obsolet falls Antrag B)10 angenommen wird.

10. **Art. 37 Abs. 4 nBZO ist wie folgt anzupassen:**

⁴ Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen dürfen freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Wenn die freistehenden Mauern, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen aber jene Höhe überschreiten, müssen sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden. ~~Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.~~ Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen dieser Bestimmung vor.

11. **Die Art. 53, 55, 57 und 58 der nBZO sind gemäss dem Dokument «Antrag RPIK: Anpassungen an BO-Art. 53, 55, 57 und 58 (SBV-Mittelort)» anzupassen.**

12. **Die Festlegungsinhalte des Ergänzungsplans «Städtebau Mittelort/Riedhof» sind gemäss dem Dokument «Antrag RPIK: Anpassungen Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort/Riedhof» anzupassen».**

B) Die **Mehrheit der Raumplanungskommission** stellt folgende Anträge:

1. **Art. 1 «Ortsbauliche Grundhaltung» der nBZO ist wie folgt anzupassen:**

¹ Die BZO bezweckt eine geordnete Bebauung und eine häusliche Nutzung des Bodens sowie die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität. Dabei werden die lokalen Eigenschaften und Identitäten, das Ortsbild und die städtebauliche Gestaltung ~~die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Gestaltung, die Gesundheit und Sicherheit, der Umwelt-, Natur- und Heimatschutz, die Förderung der Biodiversität, der ökologische Ausgleich und die klimangepasste Siedlungsentwicklung~~ berücksichtigt.

2. **Art. 4 Abs. 1 der nBZO ist wie folgt anzupassen:**

¹ Die Kernzonenvorschriften beabsichtigen den Schutz des Ortsbilds, ~~die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung mitsamt den wichtigen Freiräumen und den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen sowie die qualitativ hochwertige Ergänzung des historischen Ortsbilds~~ sowie die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung.

3. **In Art. 7 Abs. 1 nBZO (Kernzonen) ist folgender Satz ersatzlos zu streichen:**

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Einzelne dem Wohnen dienende Räume sind zulässig.

In Art. 17 nBZO (Zentrumszonen) und in Art. 21 Abs 1 nBZO (Wohn- und Gewerbebezonen) ist folgender Satz ersatzlos zu streichen:

*Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Zudem ist in den entsprechenden Grundmass-Tabellen der Begriff «Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max.*» durch «Anrechenbare Untergeschosse max.» zu ersetzen.

4. **Art. 9 nBZO «Gestaltung der Erdgeschosse» ist ersatzlos zu streichen.**
5. **In Art.11 nBZO «Balkone und Erker» (Kernzonen) sowie in Art. 20 nBZO (Zentrumszonen) ist Abs. 1 jeweils wie folgt anzupassen:**
¹ Balkone sind im ersten und zweiten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.
6. **Die gleichlautenden Art. 19 Abs. 4 nBZO (Zentrumszonen, Dachgestaltung, Dachflächenfenster) sowie Art. 27 Abs. 6 nBZO (Wohnzonen, Dachgestaltung, Dachflächenfenster) sind jeweils wie folgt anzupassen:**
Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. ~~0.3~~ 1 m² Glaslichtfläche ~~und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche~~ zulässig.
7. **Art. 21 nBZO ist wie folgt anzupassen:**
Bei den Grundmassen der Zone W2/30% ist eine Traufseitige Fassadenhöhe von 7.5m (statt 6m) und eine Giebelseitige Fassadenhöhe von 13m (statt 11.5m) festzulegen. Die unter diesem Artikel genannte Ausnahmeregelung «*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. «ist ersatzlos zu streichen.
Abweichend von obenstehendem soll in den bisherigen Zonen W1A und W1B in Hütten, welche zur W2/30% harmonisiert werden, eine Fassadenhöhe von 6m resp. 11.5m gelten (bei ansonsten gleichen Grundmassen). Es ist deshalb eine Zone W2b/30% für diese Gebiete zu schaffen und die restlichen Gebiete als Zone W2a/30% zu bezeichnen.
8. **In den Wohnzonen ist das anrechenbare Untergeschoss beizubehalten. Die Schaffung neuer Zonen ohne anrechenbares UG ist deshalb rückgängig zu machen und die bisherigen Zonentypen W2/40%, W3/55% und W4/70%, samt deren AZ, VG- und UG-Zahl, beizubehalten. Die geplant der Zone W3C/60% zugeordneten Gebiete sind der neuen Zone W2D/45% zuzuordnen, mit AZ 45% und ansonsten gleichen Grundmassen wie die Zone W2/40%.**

Die Zonensystematik zur Harmonisierung der Wohnzonen wird neu wie folgt vorgenommen:

W1A, W1B und W2C Hütten W2A Schönenberg und W2 30 % Wädenswil → W2A / 30 %
W2B Schönenberg → W2B / 25 %
W2C Schönenberg und W2 40 % * Wädenswil → W2C / 40 %
W2A, W2B Hütten und W2 40 % * Wädenswil → W2D / 45 %
W3 55 % Wädenswil → W3 / 55 %
W4 70 % Wädenswil → W4 / 70 %

*Die W2 40% wird in der Regel der W2D / 45 % zugeteilt. Ausgewählte Gebiete, für die der kommunale Richtplan eine niedrige Dichte vorsieht, werden hingegen der W2C / 40 % zugeteilt.

Umgang mit Aufzungsgebieten:

W_3 (General Werdmüller-Strasse) W2 40% → W3 / 55 % (statt W4 / 70%)
W_8 (Aufzongung Holzmoosrüti) W2 30% → W2C / 40 % (statt W3B /45%)
W_9 (Aufzongung Hangenmoosstrasse) W2 30% → W2C / 40 % (statt W3C /60%)
W_15 (Aufzongung Auerenstrasse) W2 40% → W3 / 55 % (statt W4 / 70%)
W_17 (Aufzongung Bürglimatte) W2 30% → W3 / 55 % (statt W3C /60%)

9. **Art. 25 nBZO „Gestaltung von Vorzonen“ ist wie folgt anzupassen:**
Entlang von Strassen darf in der Regel höchstens ~~ein Drittel~~ die Hälfte der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.

10. **Art. 34 nBZO (Baumschutz) ist ersatzlos zu streichen.**

11. **Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:**

Das Grundstück WE13727 in Hütten (aktuell Gewerbezone G) wird – anstelle einer Auszonung in Landwirtschaftszone - in die Zone «WG3B / 70%» umgezont. Im Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» ist das Grundstück WE13727 mit «Nichtwohnteil mind. 80%» zu bezeichnen.

12. **Die wichtigen Freiräume in den Kernzonenplänen 1, 2 und 3 sind zu streichen. Ausgenommen von der Streichung sind die im KOB (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) als wichtige Freiräume bezeichneten Flächen sowie der Neuhofpark (Kat.-Nr. WE4084).**

13. **Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:**

Die Reservezone R im Stoffel (WE 7996 und Teil von WE13847) ist in die kommunale Landwirtschaftszone L (ko) umzuzonen.

C) Die **Minderheit der Raumplanungskommission** stellt folgende Anträge:

1. **Art. 50 nBZO «Preisgünstiger Wohnraum» ist ersatzlos zu streichen. Der Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» ist ersatzlos zu streichen.**

2. **Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:**

Die Anpassung W_3 «Aufzonung des Gebiets an der General Werdmüller-Strasse von W2 / 40 % in W4» ist zu streichen. Stattdessen ist dieses Gebiet der Zone W3B/45% (gemäss Zonensystematik) zuzuweisen.

3. **Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:**

Die Anpassungen W_8 (Aufzonung Holzmoosrüti), W_9 (Aufzonung Hangenmoosstrasse), W_15 (Aufzonung Auerenstrasse) und W_17 (Aufzonung Bürglimatte) sind zu streichen. W_15 ist stattdessen der Zone W3C/60% (gemäss Zonensystematik) zuzuweisen. Die restlichen Gebiete sind in der Zone W2/30% zu belassen.

Die nBZO ist mit folgenden Sonderbauvorschriften zu ergänzen:

Art. 58: Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung.

¹ Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können die im Zonenplan bezeichneten Gebiete Holzmoosrüti, Hangenmoosstrasse, Bürglimatte und Auerenstrasse nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die zonengemässen Bauvorschriften.

² Abweichend von Art. 21 können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

a) 1 zusätzliches Vollgeschoss bei Bestandesbauten (Alter 20 Jahre ab Bauabnahmen, geltend für die ganze BZO).

b) Erhöhung zulässige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m bei Bestandesbauten.

c) Ersatzneubauten sind unter Beibehaltung der bestehenden Lagen, Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

d) Erhöhung Ausnützungsziffer um max. 15 % (W2/30%) resp. max. 20 % (W3/60%) bei Realisierung zusätzliches Vollgeschoss.

e) Der Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.

³ Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.
- b) Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten.

⁴ Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:

- a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen
- b) Beibehaltung der bestehenden Dachformen.

4. Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:

K_6: **Aufzonung** Umzonung der viergeschossigen Kernzone KA im Zentrum ~~um ein Geschoss~~ in die ~~fünfgeschossige Kernzone K5~~ viergeschossige Kernzone K4.

K_7: **Aufzonung** Umzonung der zweigeschossigen Kernzone KC an der Schlossbergstrasse in die ~~dreigeschossige Kernzone K3 gemäss kommunalem Richtplan~~ zweigeschossige Kernzone K2.

K_18, K_19 und K_20: **Aufzonung** Umzonung der dreigeschossigen Kernzone KB im Zentrum von Wädenswil ~~(mit Ausnahme vom Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung) um ein Geschoss~~ in die ~~viergeschossige Kernzone K4~~ dreigeschossige Kernzone K3.

Die nBZO ist mit folgenden Sonderbauvorschriften zu ergänzen:

Art. 58: Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung.

¹ Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können die im Zonenplan bezeichneten Gebiete in der Kernzone Wädenswil nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die zonengemässen Bauvorschriften.

² Abweichend von Art. 7 können für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) 1 zusätzliches Vollgeschoss bei Bestandesbauten (Alter 20 Jahre ab Bauabnahme, geltend für die ganze BZO).
- b) Erhöhung zulässige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m bei Bestandesbauten.
- c) Ersatzneubauten sind unter Beibehaltung der bestehenden Lagen, Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.
- d) Der Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.

³ Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.
- b) Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten.

⁴ Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:

- a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen
- b) Beibehaltung der bestehenden Dachform

D) Gleichgeordnete Anträge:

1. **(Minderheitsantrag) Die gemäss nZonenplan der neuen Zone IGB zugeteilten Grundstücke WE12541, WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 (samt umliegender Strassenparzellen) sind in die Zone «WG4 / 85%» umzuzonen (gemäss Stand öffentliche Auflage, Umzonung Nr. WG_6):**

Der Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» ist auf dieses Gebiet auszuweiten, mit Nichtwohnanteil mind. 20% (gemäss Stand öffentliche Auflage).

Der Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» ist auf dieses Gebiet auszuweiten (gemäss Stand öffentliche Auflage).

Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht zu versehen (gemäss Stand öffentliche Auflage).

Art. 56 nBZO (Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) ist mit folgendem Absatz 5 zu ergänzen:

⁵ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Gebiet Tiefenhof sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung eines Mischgebiets mit einer zweckmässigen räumlichen Anordnung der gemäss Ergänzungsplan «Mischnutzung» geforderten Nichtwohnanteile
- Sicherstellung einer hohen Qualität der Bebauung und der Aussenräume
- Zweckmässige räumliche Anordnung des gemäss Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» geforderten Anteils an preisgünstigem Wohnraum
- Sicherstellung eines möglichst direkten Zugangs für den Langsamverkehr über die Seestrasse und die Bahngleise zum See.

2. **(Mehrheitsantrag) Die gemäss nZonenplan der neuen Zone IGB zugeteilten Grundstücke WE12541, WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 (samt umliegender Strassenparzellen) sind einem neuen IG-Zonentyp zuzuordnen. Dieser weist eine Baumassenziffer von 6.0 m³ /m² auf und übernimmt ansonsten die Grundmasse der bisherigen Zone IB. Die Gesamthöhe beträgt 18m und die GFZ und Fläche für den öA jeweils 15%. Der neue Zonentyp erhält aus Gründen der logischen Reihung die Bezeichnung IGB. Die bisherige IGB wird zur IGC.**

E) Die **einstimmige Raumplanungskommission** empfiehlt unter Berücksichtigung der zusätzlich beschlossenen Anträge **Zustimmung** zu den Anträgen des Stadtrates gemäss Weisung 9 vom 6. März 2023.

1. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 6. März 2023 mit den folgenden Unterlagen

- a) Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
- b) Zonenplan Wädenswil im Massstab 1:5'000
- c) Zonenplan Schönenberg / Wädenswilerberg im Massstab 1:5'000
- d) Zonenplan Hütten im Massstab 1:5'000
- e) Kernzonenplan 1 im Massstab 1:3'000
- f) Kernzonenplan 2 im Massstab 1:2'500
- g) Kernzonenplan 3 im Massstab 1:2'500
- h) Ergänzungsplan Aussichtschatz im Massstab 1:3'000
- i) Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung im Massstab 1:3'000
- j) Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof (mit Vorschriften) im Massstab 1:500
- k) Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum im Massstab 1:2'500
- l) Verordnung Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG wird festgesetzt.

2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 6. März 2023 mit Anhang wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG vom 6. März 2023 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 6. März 2023 zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 13.09.2024

Raumplanungskommission
des Gemeinderates



Bruno Cogliati, Präsident