



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0331

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

1/5

## **Verlängerung Planungszone «Hintere Rüti / Neubüel» – Festsetzung (§ 346 PBG)**

Stadt **Wädenswil**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:2000 zur Planungszone «Hintere Rüti / Neubüel»  
Unterlagen vom 31. März 2023
- Protokollauszug Stadtratsbeschluss vom 17. April 2023

### **Sachverhalt**

Antrag Mit Verfügung Nr. 0637/20 vom 23. Juni 2020 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für die Dauer von drei Jahren fest.

Mit Beschluss vom 17. April 2023 beantragt der Stadtrat Wädenswil bei der Baudirektion die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone für die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299 und WE11300 für die Dauer von zwei Jahren.

Anlass und Begründung der Planungszone Im Gewerbegebiet «Hintere Rüti / Neubüel» besteht schon länger eine hohe Bautätigkeit. Dies führt entsprechend zu grossen Veränderungen. Zudem sind gemäss der Stadt Wädenswil weitere Entwicklungsabsichten innerhalb der rechtskräftigen Industriezone (IA) gemäss Bau- und Zonenordnung vorhanden. Verkehrsgutachten der Stadt Wädenswil zeigen auf, dass bei weiteren verkehrsintensiven Nutzungen im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» das bestehende Verkehrsnetz überlastet sein wird und bei den Kreiselfahrten Rückstaus die Folge sein werden.

Mit der Zuweisung des mehrheitlich unbebauten Gebiets «Hintere Rüti» – zwischen der Steinacher-, Zuger- und Rietwisstrasse – zum Siedlungsgebiet (vgl. kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrats [Festsetzung], Stand: 28. Oktober 2019), besteht ein zusätzliches, hohes Entwicklungspotential. Der regionale Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11/2018) weist in der Konsequenz dieses Gebiet, einschliesslich der nördlich angrenzenden Industriezone (IA), als regionales Arbeitsplatzgebiet aus. Das strategische Ziel für dieses Arbeitsplatzgebiet liegt im Gewerbe und in der Technologie / Innovation. Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg ist eine etappenweise Entwicklung beabsichtigt. Zudem werden im Arbeitsplatzgebiet eine hohe bauliche Dichte sowie eine qualitative und quantitative Verdichtung angestrebt. Im kommunalen Richtplan der Stadt Wädenswil (genehmigt mit BDV Nr. 1523/18 vom 29. Januar 2019) besteht für das Arbeitsplatzgebiet «Hintere Rüti / Neubüel» der Koordinationshinweis «Erarbeitung Masterplan» zur Klärung der Nutzung, Erschliessung und Etappierung.

Im Interesse der Gemeindeentwicklung und in Hinblick auf die unerwünschten Nebenwirkungen, die mit einer weiteren Zunahme des Verkehrs und dem Ausbau von Verkaufsflächen im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» verbunden sind, hat die Stadt Wädenswil geprüft, wo und in welcher Form Betriebe mit einem entsprechend grossen Verkehrsaufkommen zugelassen bzw. eingeschränkt werden sollen.

Die Stadt Wädenswil hat beim Antrag zur ursprünglichen Festsetzung der Planungszone erklärt, dass die Überprüfung und die allenfalls daraus resultierenden Änderungen zur Regelung der Nutzweise oder anderweitige Massnahmen mit vergleichbarer Wirkung in einer Gesamtbetrachtung im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen sollen. In diesem Zusammenhang soll auch die Erschliessung des neuen Arbeitsplatzgebiets – zwischen der Steinacher-, Zuger- und Rietwisstrasse – geklärt und gesichert werden.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil wurde am 21. März 2022 zur kantonalen Vorprüfung, Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet. Ab diesem Zeitpunkt gilt eine negative Vorwirkung der beantragten planungsrechtlichen Festlegungen. In der Zwischenzeit wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Für die Industriezone im Gebiet Hintere Rüti / Neubüel gilt demnach unter anderem folgende Festlegung:

- Art.29 Abs. 4 E-BZO: In den übrigen Gebieten der IGA und IGB dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsflächen von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben gesamthaft pro Betrieb nicht mehr als einen Drittel der jeweils realisierten oberirdischen Geschossfläche pro Gebäude betragen. Übrige Verkaufsgeschäfte sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften mit sperrigem Warenangebot oder Zusammenfassungen von solchen sind auf max. 1'000 m<sup>2</sup> pro Objekt begrenzt.

Mit dieser Festlegung und deren negativen Vorwirkung wurde die künftige Entwicklung insbesondere für das Grundstück Kat.-Nr. WE12660 definiert. Eine Planungszone für dieses Grundstück ist somit nicht mehr notwendig.

Für die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299 und WE11300 ist die Ausgangslage jedoch anders. Diese liegen direkt neben dem südlich angrenzenden, mehrheitlich unüberbauten Gebiet, welches ein hohes Entwicklungspotenzial ausweist und bei welchem die zukünftige Erschliessungssituation geklärt werden muss. Im März 2022 wurde zusammen mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich eine Verkehrsstudie für das Gebiet Neubüel in Auftrag gegeben. Die Verkehrsstudie sollte auf Basis von aktuellen Verkehrszahlen die Auswirkungen auf die vom Autobahnanschluss Wädenswil umliegenden Strassen aufzeigen. Zudem sollten allfällige mögliche Entlastungsstrassen sowie Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Veloverkehrs in Bezug auf das Arbeitsplatzgebiet «Hintere Rüti» vorgeschlagen werden.

Auf Basis der Erkenntnisse dieser Verkehrsstudie wurde im Dezember 2022 eine Machbarkeitsstudie für die Raumsicherung in Auftrag gegeben. Darin wird dargelegt, wie viel Fläche für die im Bericht «Verkehrsstudie Neubüel» empfohlenen Verkehrsinfrastrukturen



im Jahr 2040 benötigt werden. Die Machbarkeitsstudie soll schliesslich als Grundlage für die Raumsicherung für die künftigen Strasseninfrastrukturen dienen.

Für die Grundstücke Kat. Nrn. WE11297, WE11298, WE11299, WE11300 konnten demnach noch nicht abschliessend sachlich und rechtlich korrekte Abklärungen getätigt und Festlegungen entwickelt werden. Die planungsrechtliche Sicherung nimmt noch zusätzliche Zeit in Anspruch.

Mit der Verlängerung der Planungszone für das Teilgebiet westlich der Zugerstrasse soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung der Stadt Wädenswil widersprechen.

## **Erwägungen**

### **A. Materielle Prüfung**

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Planungszone dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (§ 346 Abs. 3 PBG). Voraussetzung für die Anordnung respektive die Verlängerung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, manifestiert durch ein Planungsbedürfnis und die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Angesichts der hohen Planungs- und Bautätigkeit im betreffenden Gebiet und der gemäss diversen Gutachten daraus resultierenden Verkehrsproblematik ist das öffentliche Interesse zur Sicherung eines funktionierenden Verkehrsnetzes nachgewiesen. In Anbetracht des hohen Entwicklungspotentials zwischen der Steinacher-, Zuger- und Rietwisstrasse und der damit einhergehenden Notwendigkeit, eine recht- und zweckmässige Erschliessung des Gebiets zu erstellen, werden das öffentliche Interesse und das Bedürfnis einer Gesamtschau über das regionale Arbeitsplatzgebiet nochmals akzentuiert. Mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil sowie den in Auftrag gegebenen Verkehrs- bzw. Machbarkeitsstudien ist die Planungsabsicht nachgewiesen. Der Perimeter der Planungszone umfasst gemäss Situationsplan Mst. 1:2000 vom 31. März 2023 die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299 und WE11300 innerhalb der rechtskräftigen Industriezone (IA). Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Für die anstehenden Planungsschritte (u.a. Abschluss Machbarkeitsstudie und planungsrechtliche Sicherung der Resultate) wird noch mehr Zeit benötigt. Der Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis zum 23. Juni 2023, ist somit nicht möglich.

Mit der Verlängerung der Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um weitere fundierte Abklärungen treffen zu können und die Ergebnisse in grundeigentümergebundene Planungsinstrumente umzusetzen, um somit den Entwicklungsabsichten des Arbeitsplatzgebiets aller Richtplanstufen entsprechen zu können. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung der Verlängerung der Planungszone gesichert werden.

Aus den genannten Gründen wird die Verlängerung der Planungszone gemäss § 346 Abs. 3 PBG im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» für zwei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung der Verlängerung der Planungszone kann entsprochen werden.

## **B. Ergebnis**

Der Antrag auf Festsetzung der Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Stadtrats Wädenswil vom 17. April 2023 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone für die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299 und WE11300 im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0637/20 vom 23. Juni 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» (Stadt Wädenswil) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299 und WE11300 gemäss Situationsplan Mst. 2000 vom 31. März 2023 um zwei Jahre bis 23. Juni 2025 verlängert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Stadtratsbeschluss vom 17. April 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock) zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeforderten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die

im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt

- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
- der Stadt Wädenswil den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Stadtratsbeschluss vom 17. April 2023 / Situationsplan vom 31. März 2023) aufzulegen;
- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.

V. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen

- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Stadtratsbeschluss vom 17. April 2023 / Situationsplan vom 31. März 2023) aufzulegen.

VI. Mitteilung an

- Stadt Wädenswil (unter Beilage von einem Plan)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf  
(Katasterbearbeiterorganisation).

VERSENDET AM 16. MAI 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Teilrevision Nutzungsplanung

Verlängerung Planungszone Hintere Rüti / Neubüel

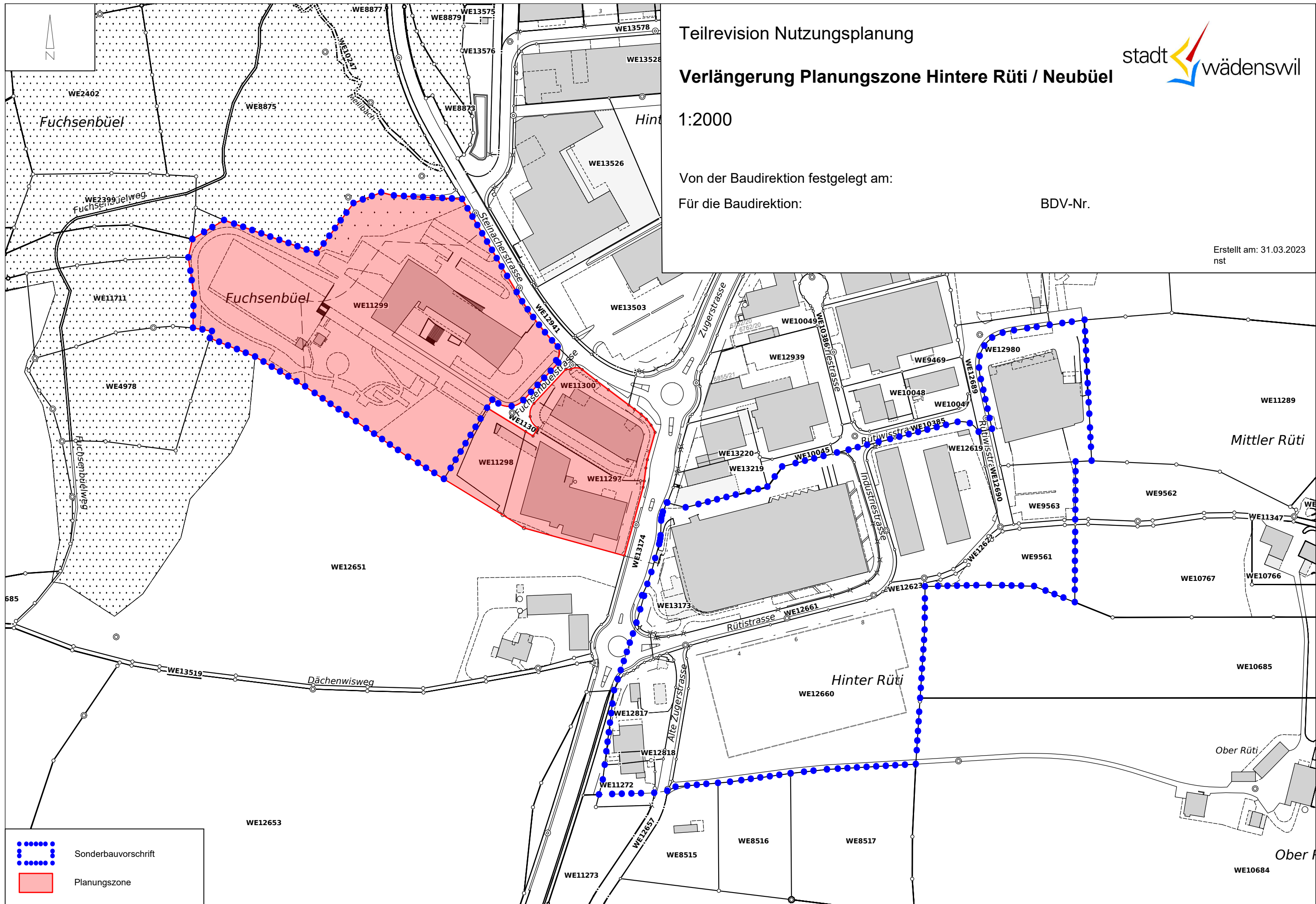
1:2000


Von der Baudirektion festgelegt am:


Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Erstellt am: 31.03.2023  
nst



 Sonderbauvorschrift

 Planungszone

---

**Protokollauszug**

12. Sitzung vom 17. April 2023

88      6.0.4.3      2023.375      **Planungszone Hintere Rüti / Neubüel  
Verlängerung Planungszone Gebiet Hintere Rüti / Neubüel**

**1. Ausgangslage**

Mit Beschluss Nr. 92 vom 20. April 2020 beantragte der Stadtrat bei der Baudirektion des Kantons Zürich für das Gebiet Hintere Rüti / Neubüel (Parzellen Kat. Nrn. WE12660, WE11297, WE11298, WE11299 und WE11300) eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG) festzusetzen. Mit Verfügung Nr. 0637/20 vom 23. Juni 2020 wurde dem Begehren entsprechend durch die Baudirektion eine Planungszone festgesetzt.

Dadurch wurden die baulichen Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen bzw. diese negativ präjudizieren würden, für einen Zeitraum von drei Jahren unterbunden. Gemäss § 346 Abs. 3 kann diese Frist soweit nötig um zwei Jahre verlängert werden.

**2. Stand der Planung**Kat. Nr. WE12660

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 21. März 2022 zur kantonalen Vorprüfung, Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet. Ab diesem Zeitpunkt gilt eine Negative Vorwirkung der beantragten planungsrechtlichen Festlegungen. In der Zwischenzeit wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Für die Industriezone im Gebiet Hintere Rüti / Neubüel gilt demnach unter anderem folgende Festlegung:

*Art.29 Abs. 4 E-BZO*

*In den übrigen Gebieten der IGA und IGB dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsflächen von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben gesamthaft pro Betrieb nicht mehr als ein Drittel der jeweils realisierten oberirdischen Geschossfläche pro Gebäude betragen. Übrige Verkaufsgeschäfte sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften mit sperrigem Warenangebot oder Zusammenfassungen von solchen sind auf max. 1'000 m<sup>2</sup> pro Objekt begrenzt.*

Mit dieser Festlegung und deren negativen Vorwirkung wurde die künftige Entwicklung insbesondere für das Grundstück WE12660 definiert. Eine Planungszone für dieses Grundstück ist somit nicht mehr notwendig.

Kat. Nrn. WE11297, WE11298, WE11299, WE11300

Im März 2022 wurde zusammen mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich eine Verkehrsstudie für das Gebiet Neubüel in Auftrag gegeben. Die Verkehrsstudie soll auf Basis von aktuellen Verkehrszahlen die Auswirkungen auf die vom Autobahnanschluss Wädenswil umliegenden Strassen aufzeigen. Zudem sollen allfällige mögliche Entlastungsstrassen sowie Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Veloverkehrs in Bezug auf das Arbeitsplatzgebiet «Hintere Rüti» vorgeschlagen werden.

Auf Basis der Erkenntnisse dieser Verkehrsstudie wurde im Dezember 2022 eine Machbarkeitsstudie für die Raumsicherung in Auftrag gegeben. Darin wird dargelegt, wie viel Fläche für die im Bericht «Verkehrsstudie Neubüel» empfohlenen Verkehrsinfrastrukturen im Jahr 2040 benötigt werden. Die Machbarkeit dient der Grundlage für die Raumsicherung für die künftigen Strasseninfrastrukturen.

Für die Grundstücke Kat. Nrn. WE11297, WE11298, WE11299, WE11300 konnten noch nicht abschliessend sachlich und rechtlich korrekte Abklärungen getätigt und Festlegungen entwickelt werden. Die planungsrechtliche Sicherung wird noch zusätzliche Zeit in Anspruch nehmen. Um während dieser Planungszeit eine negative Präjudizierung zu vermeiden, ist eine Verlängerung der Planungszone in diesem Teilgebiet notwendig.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Bei der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, gemäss beigefügtem Plan auf den Parzellen Kat. Nrn. WE11297, WE11298, WE11299 und WE11300 die Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG für die Dauer von weiteren zwei Jahren festzusetzen.
2. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzung der Planungszone ist die aufschiebende Wirkung zu entziehen.
3. Mitteilung an:
  - Abteilung Planen und BauenDurch die Abteilung Planen und Bauen mit besonderem Schreiben und unter Beilage der Akten an:
  - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich
  - Ernst Weiss AG, Zugerstrasse 180, 8820 Wädenswil
  - Noldin Immobilien AG, Zweierstrasse 35, 8004 Zürich
  - The Zurich International School, Steinacherstrasse 140, 8820 Wädenswil

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:



Esther Ramirez  
Stadtschreiberin

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 02.06.2023  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 02.06.2026  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001848

**Publizierende Stelle**  
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

## **Verlängerung Planungszone "Hintere Rüti / Neubüel" - Festsetzung (§ 346), Festsetzung**

**Betrifft:** Wädenswil

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 16. Mai 2023 verfügt:

I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0637/20 vom 23. Juni 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» (Stadt Wädenswil) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299 und WE11300 gemäss Situationsplan Mst. 2000 vom 31. März 2023 um zwei Jahre bis 23. Juni 2025 verlängert.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Stadtratsbeschluss vom 17. April 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock) zur Einsichtnahme offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

### **Kontaktstelle:**

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich  
Stampfenbachstrasse 12  
8001 Zürich



Referenz-Nr.: ARE 20-0637

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 65, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/4

## Planungszone Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Stadt **Wädenswil**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:2000 vom 20. April 2020  
Unterlagen - Beschluss Stadtrat Nr. 92 vom 20. April 2020 – «Planungszone Hintere Rüti, Neubüel, Festsetzung, Antrag an die Baudirektion»

### Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 20. April 2020 beantragt der Stadtrat Wädenswil bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung der Planungszone Im Gewerbegebiet «Hintere Rüti / Neubüel» herrscht gegenwärtig eine hohe Bautätigkeit und dies führt entsprechend zu grossen Veränderungen. Zudem sind gemäss der Stadt Wädenswil weitere Entwicklungsabsichten innerhalb der rechtskräftigen Industriezone (IA) gemäss Bau- und Zonenordnung vorhanden. Verkehrsgutachten der Stadt Wädenswil zeigen auf, dass bei weiteren verkehrintensiven Nutzungen im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» das bestehende Verkehrsnetz überlastet sein wird und bei den Kreiselfahrten Rückstaus die Folge sein werden.

Mit der Ausweisung des mehrheitlich unbebauten Gebiets «Hintere Rüti» – zwischen der Steinacher-, Zuger- und Rietwisstrasse – als Siedlungsgebiet, gemäss Kantonalem Richtplan (Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung], Stand: 28. Oktober 2019), besteht ein zusätzliches, hohes Entwicklungspotential. Der regionale Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11/2018) weist in der Konsequenz dieses Gebiet, einschliesslich der nördlich angrenzenden Industriezone (IA), als regionales Arbeitsplatzgebiet aus. Das strategische Ziel für dieses Arbeitsplatzgebiet liegt im Gewerbe und in der Technologie / Innovation. Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg ist eine etappenweise Entwicklung beabsichtigt. Zudem wird im Arbeitsplatzgebiet eine hohe bauliche Dichte sowie eine qualitative und quantitative Verdichtung angestrebt. Im kommunalen Richtplan der Stadt Wädenswil (genehmigt mit BDV Nr. 1523/18 vom 29. Januar 2019) besteht für das Arbeitsplatzgebiet «Hintere Rüti / Neubüel» der Koordinationshinweis «Erarbeitung Masterplan», mit dem die Nutzung, Erschliessung und Etappierung geklärt werden sollen.

Im Interesse der Gemeindeentwicklung und in Hinblick auf die unerwünschten Nebenwirkungen, die mit einer weiteren Zunahme des Verkehrs und dem Ausbau von Verkaufsflächen im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» verbunden sind, beabsichtigt die Stadt Wädenswil zu prüfen, wo und in welcher Form Betriebe mit einem entsprechend grossen Verkehrsaufkommen zugelassen resp. eingeschränkt werden sollen.



Die Überprüfung und die allenfalls daraus resultierenden Änderungen zur Regelung der Nutzweise oder anderweitige Massnahmen mit vergleichbarer Wirkung sollen in einer Gesamtbetrachtung im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen. In diesem Zusammenhang soll auch die Erschliessung des neuen Arbeitsplatzgebiets – zwischen der Steinacher-, Zuger- und Rietwisstrasse – geklärt und gesichert werden.

Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Arbeitsplatzgebiets der im Gange befindlichen Planung der Stadt Wädenswil widersprechen.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Angesichts der hohen Planungs- und Bautätigkeit im betreffenden Gebiet und der gemäss diverser Gutachten daraus resultierenden Verkehrsproblematiken ist das öffentliche Interesse zur Sicherung eines funktionierenden Verkehrsnetzes nachgewiesen. In Anbetracht des hohen Entwicklungspotentials zwischen der Steinacher-, Zuger- und Rietwisstrasse und der damit einhergehenden Notwendigkeit, eine recht- und zweckmässige Erschliessung des Gebiets zu erstellen, werden das öffentliche Interesse und das Bedürfnis einer Gesamtschau über das regionale Arbeitsplatzgebiet nochmals akzentuiert. Mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil ist die Planungsabsicht nachgewiesen. Der Perimeter der Planungszone umfasst gemäss Situationsplan Mst. 1:2000 vom 20. April 2020 die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299, WE11300 und WE12660 innerhalb der rechtskräftigen Industriezone (IA). Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um fundierte Abklärungen treffen zu können und die Ergebnisse in grundeigentümergebundene Planungsinstrumente umzusetzen, um somit den Entwicklungsabsichten des Arbeitsplatzgebiets aller Richtplanstufen entsprechen zu können. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» für drei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung einer Planungszone kann zugestimmt werden.

### **C. Ergebnis**

Der Antrag auf Festsetzung der Planungszone für die Dauer von drei Jahren erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von drei Jahren ist rechtmässig und verhältnismässig. Dem Antrag des Stadtrates Wädenswil vom 20. April 2020 wird entsprochen und eine Planungszone im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel-fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau-fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» (Stadt Wädenswil) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299, WE11300 und WE12660, gemäss Situations-plan Mst. 1:2000 vom 20. April 2020, eine Planungszone für die Dauer von drei Jah-ren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Stadtratsbeschluss Nr. 92 vom 20. April 2020 und der Situationsplan Mst. 1:2000 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsicht-nahme offen.

### **Hinweis**

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemiengesetz und den damit ver-bundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur per-sönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elekt-ronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen lau-fender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentums-beschränkungen (ÖREB-Kataster) erfasst und sind im Internet einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

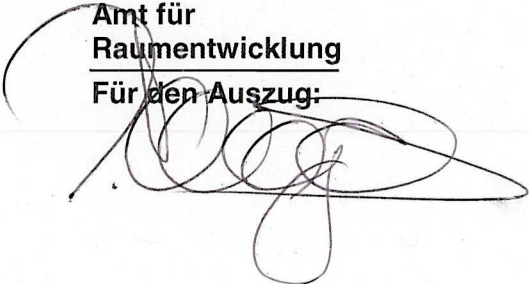
Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektro-nische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
  - der Stadt Wädenswil den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
  - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Stadtratsbeschluss Nr. 92 vom 20. April 2020 / Situationsplan Mst. 1:2000 vom 20. April 2020) aufzulegen;
  - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Stadtratsbeschluss Nr. 92 vom 20. April 2020 / Situationsplan Mst. 1:2000 vom 20. April 2020) aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
- Stadt Wädenswil (unter Beilage von einem Plan)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
  - Baurekursgericht des Kantons Zürich
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf  
(Katasterbearbeiterorganisation).

VERSENDET AM 23. JUNI 2020

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Teilrevision Nutzungsplanung

Planungszone Hintere Rüti / Neubüel

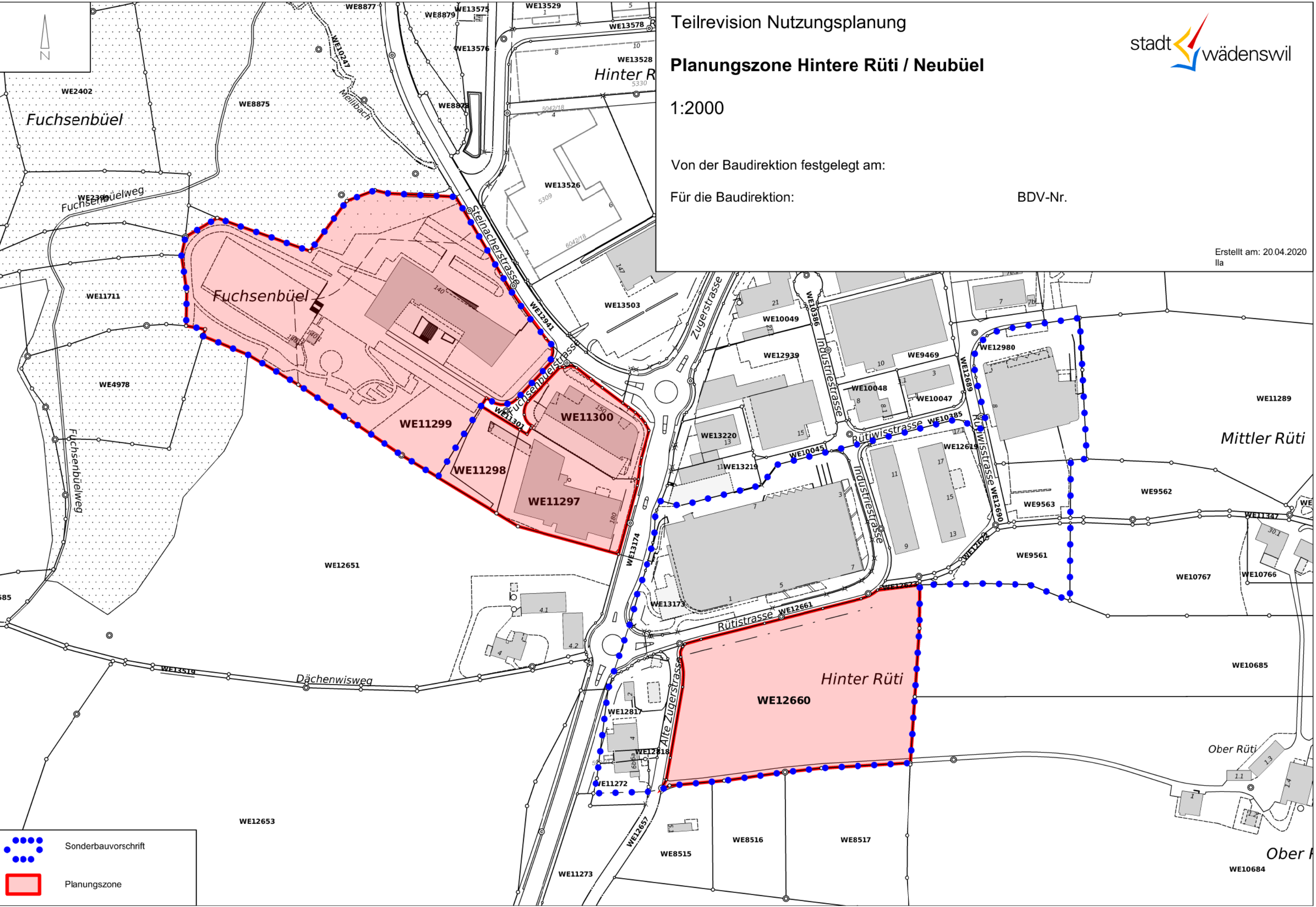
1:2000

Von der Baudirektion festgelegt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Erstellt am: 20.04.2020  
IIa



●●●●● Sonderbauvorschrift

■ Planungszone



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 26.06.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000690

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

## Planungszone Gebiet "Hintere Rüti / Neubüel", Festsetzung

**Betrifft:** Wädenswil

Die Baudirektion hat am 23. Juni 2020 verfügt:

I. Im Gebiet «Hintere Rüti / Neubüel» (Stadt Wädenswil) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. WE11297, WE11298, WE11299, WE11300 und WE12660, gemäss Situationsplan Mst. 1:2000 vom 20. April 2020, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Stadtratsbeschluss Nr. 92 vom 20. April 2020 und der Situationsplan Mst. 1:2000 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Hinweis

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erfasst und sind im Internet einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, [are@bd.zh.ch](mailto:are@bd.zh.ch), 043 259 30 22

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).