



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0336

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung  
Telefon +41 43 259 30 22, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

Nr. 39/14

vom 14. April 2014

## Wädenswil. Verlängerung Planungszone „Hinter Rüti“

Mit Verfügung ARE/56/2011 vom 14. April 2011 hat die Baudirektion für das Gebiet Hinter Rüti in Wädenswil eine Planungszone für die Dauer von 3 Jahren im Sinne von § 346 PBG festgesetzt. Dieser Beschluss wurde am 21. April 2011 öffentlich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 20. Februar 2014 des Stadtrats Wädenswil wird die Baudirektion ersucht, dem Stadtratsbeschluss vom 17. Februar 2014 zu entsprechen und die Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre zu verlängern.

Der Stadtrat Wädenswil begründet das Gesuch damit, dass mit der Verlängerung der Planungszone der zeitliche Spielraum für die weitere Planung im Gebiet Hinter Rüti – Neubüel sichergestellt werden könne. Im Rahmen der laufenden Revisionen der überkommunalen Richtplanungen ist vorgesehen, das Gebiet als wichtiges Arbeitsplatzgebiet für die Region Zimmerberg auszuscheiden. Der Stadtrat hat 2012 ein Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde Wädenswil für das mit der Planungszone belegte Grundstück Kat.-Nr. 12894 vereinbart. Im Jahr 2013 wurden der Bedarf nach Gewerberaum erkundet und ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Nutzungskonzept für das Grundstück erarbeitet, dem der Stadtrat mit Beschluss vom 5. Januar 2014 zugestimmt hat. Das Konzept dient auch als Grundlage für die gemeinderätliche Beschlussfassung über den Kauf des Baugrundstücks, die im Sommerhalbjahr 2014 erwartet wird. Im Frühjahr 2014 wird ein Gebietsmanagement eingerichtet und die Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Baugrundstück angegangen, der die planungsrechtliche Grundlage für den angestrebten Gewerbe- und Innovationspark schaffen soll. Durch die dazumalige Genehmigung des Gestaltungsplans kann die Planungszone abgelöst werden.

In Anbetracht der vom Stadtrat Wädenswil geschilderten Umstände ist ein Abschluss der Planungsverfahren innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone nicht möglich. Die Verlängerung der Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Allfälligen Rekursen gegen diese Verlängerungsverfügung ist deshalb gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

### Die Baudirektion verfügt:

- I. Die mit Baudirektionsverfügung ARE/56/2011 vom 14. April 2011 festgesetzte Planungszone für das Grundstück Kat.-Nr. 12894 im Gebiet Hinter Rüti, Wädenswil, gemäss Plan 1:2'500 vom 22. Februar 2011 wird um zwei Jahre, das heisst bis längstens 20. April 2016, verlängert.



- II. Der Plan Mst. 1:2'500 vom 22. Februar 2011 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Wädenswil, Abteilung Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil, und bei der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich (2. Stock, Anmeldung Büro 228), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung mit schriftlicher Begründung beim Regierungsrat, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird gemäss § 25 VRG die aufschiebende Wirkung entzogen.
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
  - Stadtrat Wädenswil
  - Amt für Raumentwicklung

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

## VERFÜGUNG

vom 14. April 2011

### **Wädenswil. Planungszone «Hinter Rüti»**

Festsetzung (§ 346 PBG)

---

Mit Beschluss vom 28. Februar 2011 ersucht der Stadtrat Wädenswil die Baudirektion, für das Grundstück Kat.-Nr. 12894 im Gebiet Hinter Rüti, eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

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 Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Für die Festsetzung von Planungszone ist der Kanton zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Das rund 4 Hektaren grosse Grundstück Kat.-Nr. 12894 ist gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Industriezone IA zugeteilt. Im Rahmen der laufenden Revisionen der überkommunalen Richtplanungen ist vorgesehen, das Gebiet Neubühl/Rütihof als wichtiges Arbeitsplatzgebiet für die Region Zimmerberg auszuscheiden. Ein Verkehrsgutachten der Stadt Wädenswil und des Kantons Zürich zeigt, dass bei weiteren verkehrintensiven Überbauungen im Gebiet Hinter Rüti das bestehende Verkehrsnetz überlastet sein wird und bei den Kreiselzufahrten Rückstaus die Folge sein werden. Damit für die Vorbereitung der Planungen über das Gebiet sowie für die Detailkonzepte der Verkehrsplanung genügend Zeit zur Verfügung steht, soll für das gesamte unüberbaute Gebiet Hinter Rüti eine Planungszone festgelegt werden. Der Stadtrat Wädenswil erachtet es als nicht gerechtfertigt, die Planungszone auch über jene Parzellen zu legen, auf welchen bereits rechtskräftige Baubewilligungen erteilt worden sind oder auf welchen ganz konkrete Bauabsichten bestehen. Auch die Restparzelle der Zurich International School soll nicht mit der Planungszone belegt werden, weil diese Nutzung durch die Sonderbauvorschriften eingeschränkt ist.

Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen 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 zuwider-laufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschie-bende Wirkung gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zu entziehen.

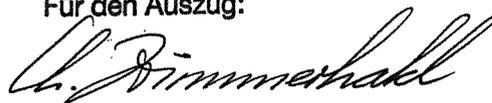
Auf Antrag des Stadtrates Wädenswil und gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Für das Grundstück Kat.-Nr. 12894 im Gebiet Hinter Rüti, Wädenswil, gemäss Plan 1:2'500 vom 22. Februar 2011 wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadt Wädenswil, Abteilung Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädens-wil, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung mit schriftlicher Begründung beim Regierungsrat, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in drei-facher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursent-scheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wir-kung entzogen.
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich be-kannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je drei Plänen).

Zürich, den 14. April 2011  
110545/THA/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere die Überführung des Planinhalts in ein EDV-System oder die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig.  
© Amtliche Vermessung.

Legende: [www.vermessung.zh.ch](http://www.vermessung.zh.ch)

Der Planauszug enthält die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss § 5 KVAV. Ihre Gültigkeit ist bei den zuständigen Stellen abzuklären (Gemeinde, zuständige kantonale Amtsteile).

Unterstrichene Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Erstellt: 22. Februar 2011  
Nachführungsgemeiter: Karl Bachmann  
Kontrolliert:



(Bestätigung im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. a BVV)

Stadt Wädenswil  
Planen und Bauen  
Florhofstrasse 3  
8620 Wädenswil

Tel. 044 789 73 11

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **14. April 2011**

BDV Nr. *56 111*

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

