



Referenz-Nr.: ARE 17-0421

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Einführung WG5/85%, Umzonung MEWA-Areal) – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Wädenswil**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan (Plan-Nr. 01) Mst. 1:2'500 vom 3. Oktober 2016
 - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2016
 - Synoptische Darstellung der BZO vom 3. Oktober 2016
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Oktober 2016
 - Bericht zu den Einwendungen vom 3. Oktober 2016

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Eigentümerschaft der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA) beabsichtigt, das ehemalige Industrieareal neu zu nutzen. Angestrebt wird neu eine Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten. Da sich das MEWA-Areal teilweise in der Industriezone IA befindet, ist eine Änderung der Nutzungsplanung notwendig.

Festsetzung

Der Gemeinderat Wädenswil setzte mit Beschluss vom 3. Oktober 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Einführung WG5/85%, Umzonung MEWA-Areal) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 25. November 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. März 2017 ersucht die Stadt Wädenswil um Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 3. Oktober 2016 kein Referendum ergriffen wurde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Das rund 1 ha grosse MEWA-Areal soll inklusive eines Teils der Nordstrasse von der Industriezone IA in eine fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe (WG5/85%) umgezont werden. Das Areal wird zudem mit weiteren Grundstücken der angrenzenden Wohnzone W3/55% mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Zudem sollen die Grundstücke Kat.-Nrn. 7860 und 7861 sowie ein Teil der Muslistrasse von der Zone WG3/55% der neuen WG5/85% zugeteilt und der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden, um die Möglichkeit für die Realisierung eines Knotenumbaus zu gewährleisten.

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden der neue Zonentyp WG5/85% mit den dazugehörigen Bestimmungen eingeführt und der Zweck der Gestaltungsplanpflicht



umschrieben. Im Weiteren sollen an der BZO untergeordnete redaktionelle Änderungen vorgenommen werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Neu wird in Art. 26 Abs. 1 der BZO explizit festgehalten, dass für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden müssen. In Art. 26 Abs. 2 der BZO folgt schliesslich die Regelung, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung im Gestaltungsplanperimeter besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet werden müssen. Zudem wird eine nachhaltige Energielösung gefordert. Weiter werden neu im Art. 26a der BZO je Gestaltungsplanpflichtperimeter die Ziele festgelegt, welche mit dem jeweiligen Gestaltungsplan erreicht werden müssen. Vorderhand werden nur die Ziele zum MEWA-Areal aufgeführt. In Zukunft sind aber noch weitere Gestaltungsplanpflichtperimeter zu erwarten (vgl. BZO-Revision AuPark). Für das MEWA-Areal wird unter anderem die Sicherstellung von mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten festgeschrieben.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 13. Mai 2014 und 14. Dezember 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde grundsätzlich entsprochen.

Es muss jedoch festgestellt werden, dass die in einem Schreiben vom 3. Oktober 2014 gestellten Anforderungen hinsichtlich der vorgängig notwendigen Teilrevision des kommunalen Gesamtplans nicht erfüllt sind. Die Stadt Wädenswil hat zwar eine Teilrevision des kommunalen Gesamtplans im Bereich MEWA-Areal beschlossen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens stellte sich jedoch heraus, dass die Teilrevision des kommunalen Gesamtplans nicht genehmigungsfähig ist, da sie hinsichtlich der Vorgaben zum minimalen Gewerbeanteil nicht der übergeordneten regionalen Richtplanung entspricht. Somit sieht die vorliegende Revision der Nutzungsplanung eine Umzonung von Industriezone in eine Wohn- und Gewerbezone vor, ohne die entsprechende Anpassung im kommunalen Gesamtplan. In diesem Sinne verfügt die Zonenplananpassung nicht über eine Grundlage in der direkt übergeordneten Planung. Es lässt sich aber feststellen, dass die Revision der Nutzungsplanung mit der Sicherstellung eines minimalen Gewerbeanteils von 20% im Gestaltungsplanperimeter im Gegensatz zu den durch den Gemeinderat festgesetzten Vorgaben des kommunalen Gesamtplans (mindestens 15% Gewerbeanteil) der regionalen Richtplanung entspricht. Der ursprüngliche, kommunale Gesamtplan stammt aus dem Jahr 1982. Der gesamtüberarbeitete regionale Richtplan wurde im November 2016 durch die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg verabschiedet und steht kurz vor der Festsetzung. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung nimmt demnach die Vorgaben der neueren, regionalen Richtplanung auf. In Anbetracht dessen sowie der Tatsache, dass sich die Stadt Wädenswil ohnehin im Prozess der Gesamtüberarbeitung der kommunalen Richtplanung befindet (öffentliche Auflage vom 26. Mai bis am 24. Juli 2017) und in diesem Prozess eine Konformität von regionalem Richtplan, kommunalem Richtplan und kommunaler Nutzungsplanung erreicht werden kann, kann die Differenz zwischen aktuell geltendem kommunalem Gesamtplan und der neuen Zonenplanung als untergeordnete Abweichung im Sinn von § 16 Abs. 2 PBG beurteilt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Wädenswil ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Wädenswil zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Einführung WG5/85%, Umzonung MEWA-Areal), die der Gemeinderat Wädenswil mit Beschluss vom 3. Oktober 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - ✓ - Stadt Wädenswil (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 26. OKT. 2017

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Teilrevision der Nutzungsplanung

Änderung Zonenplan

**Neue Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%
Umzonung MEWA-Areal in Zone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht**

Gebiet Zugerstrasse – Muslistrasse –
Büelenweg – Büelenstrasse – Nordstrasse

Situation 1:2'500

Vom Gemeinderat festgesetzt am

03. Oktober 2016

Namens des Gemeinderats:

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

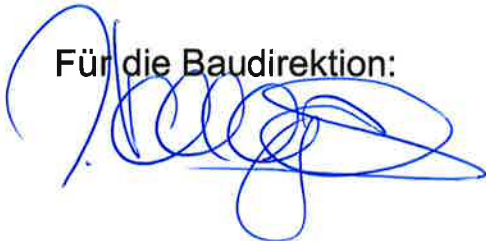


Von der Baudirektion genehmigt

26. Okt. 2017

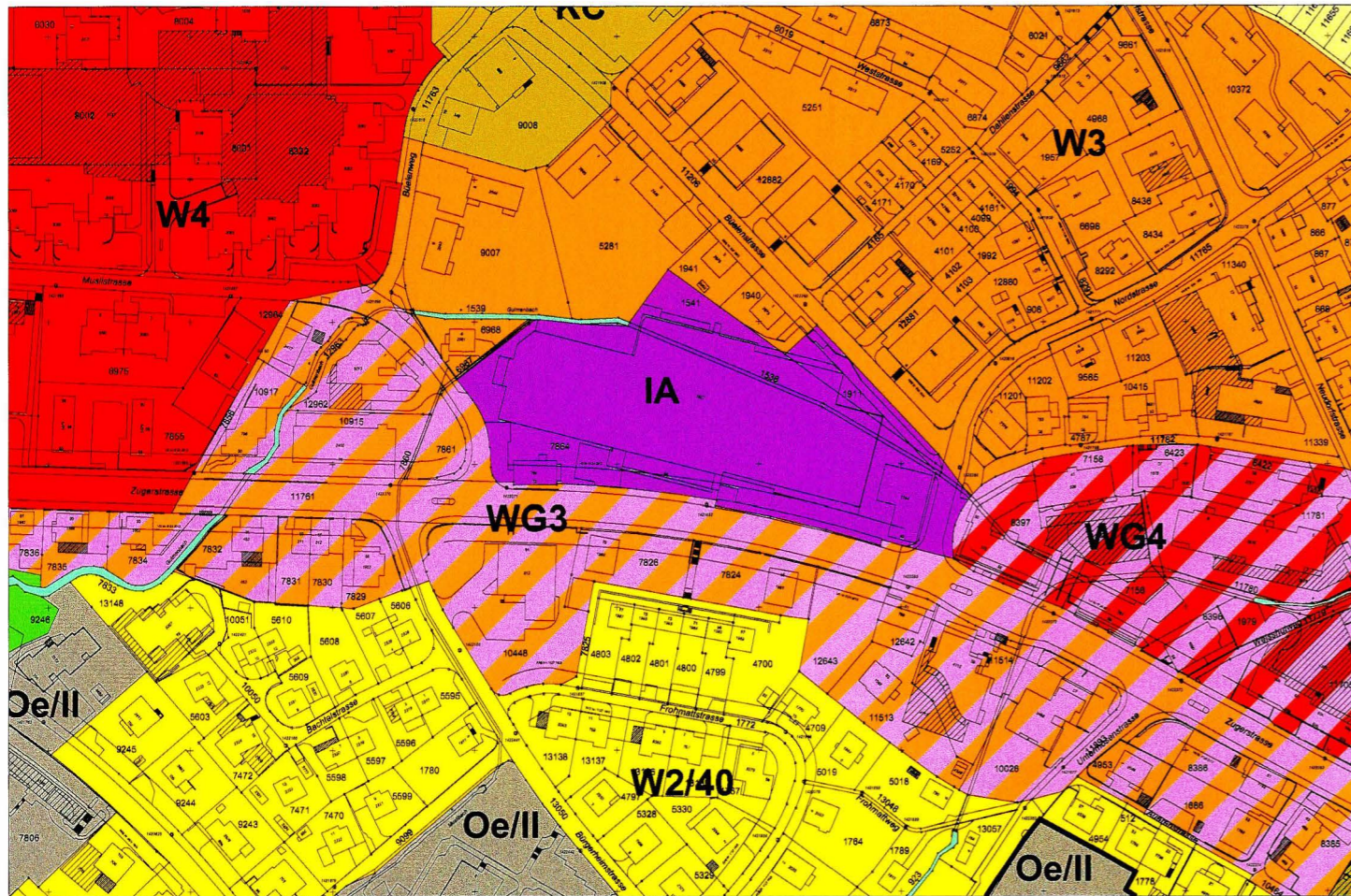
Für die Baudirektion:

BDV Nr. 0421/17



Entworfen dhn Gezeichnet dhn Geprüft ari Grösse 30 x 63	Datum 03. Oktober 2016 Geändert --- Plan Nr. 01 Stand Genehmigung	Stadt Wädenswil Planen und Bauen Florhofstrasse 3 8820 Wädenswil Telefon 044 / 789 73 11
--	--	--

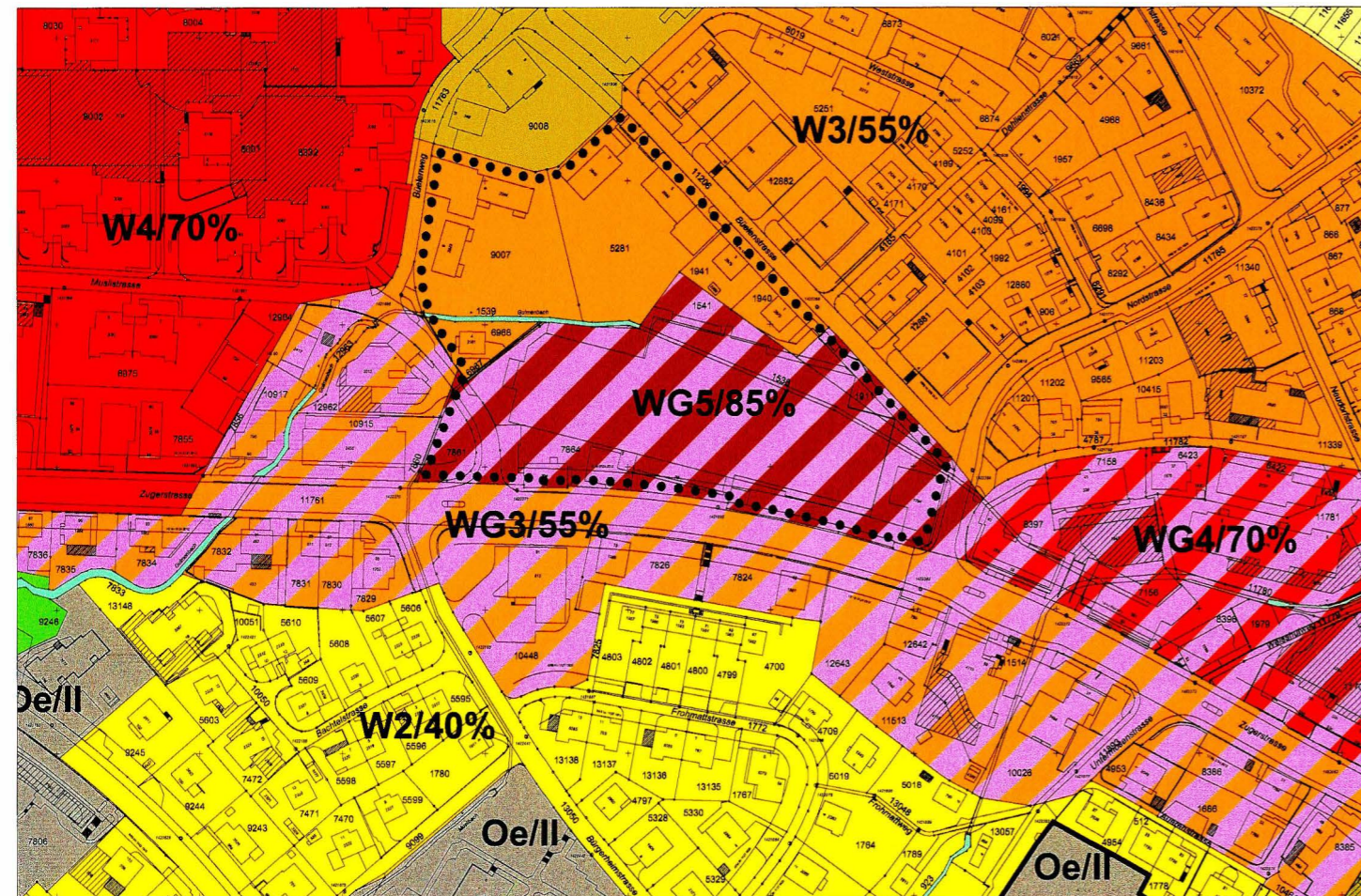
Ausschnitt Zonenplan, RECHTSKRÄFTIG
(festgesetzt am 17. Januar 1994, Nachführungsstand: 11. Juli 2014)



Legende

	Kernzone C	KC	ES III
	zweigeschossige Wohnzone	W2/30%	II
	zweigeschossige Wohnzone	W2/40%	II
	dreigeschossige Wohnzone	W3/55%	II
	viergeschossige Wohnzone	W4/70%	II
	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3/55%	III
	viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4/70%	III
	fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG5/85%	III
	Industriezone A	IA	IV
	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III
	Erholungszone	E	III
	Gestaltungsplanpflicht		

Ausschnitt Zonenplan, TEILREVISION



Weitere Angaben

- Wald
- Offene Gewässer

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 03. Oktober 2016

Namens des Gemeinderats:

Die Präsidentin:

M. Greter

Die Sekretärin:

E. Baumert

Von der Baudirektion genehmigt 26. Okt. 2017

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV Nr. 0421/17

Teilrevision Nutzungsplanung

- Einführung neue Zone: Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%
- Umzonung „MEWA-Areal“ in WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht

Bau- und Zonenordnung, Synopse

03. Oktober 2016

Systematik/Lesehilfe Synopse

Erste Spalte	Zweite Spalte	Dritte Spalte
Bau- und Zonenordnung rechtsgültig Erlassen am 17. Januar 1994; nachgeführt bis 19. Oktober 2012	Bau- und Zonenordnung Stand Festsetzung Gemeinderat	
	Neue und geänderte Texte sind rot und grau hinterlegt dargestellt. Wegfallende Texte sind durchgestri- chen dargestellt. Redaktionelle Anpassungen in blau .	<i>Bemerkungen zu den Änderungen.</i>

Stadt Wädenswil
Abteilung Planen und Bauen
Florhofstrasse 3
Postfach
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 73 11
planenundbauen@waedenswil.ch

04.05.10 / ari

Inhaltsverzeichnis

Art.	Bau- und Zonenordnung rechtsgültig, 17. Januar 1994 nachgeführt bis 19. Oktober 2012	Bau- und Zonenordnung Stand Festsetzung Gemeinderat	S.
I.	Zonenplan	Zonenplan	5
Art. 1	Zonen	Zonen	5
Art. 2	Massgebende Pläne	Massgebende Pläne	6
II.	Bauzonen	Bauzonen	6
A.	Wohnzonen	Wohnzonen	6
Art. 3	Grundmasse	Grundmasse	6
Art. 4	Bauweise	Bauweise	7
Art. 5	Nutzweise	Nutzweise	7
Art. 6	Terrassenhäuser	Terrassenhäuser	7
Art. 7	Wohnzone mit Gewerbe (WG3, WG4)	Wohnzone mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)	8
Art. 8	Messweise der Grundgrenzabstände	Messweise der Grundgrenzabstände	8
Art. 9	Gestaltung von Vorgärten	Gestaltung von Vorgärten	8
Art. 9a	Dachflächenfenster	Dachflächenfenster	8
B.	Industrie- und Gewerbebezonen	Industrie- und Gewerbebezonen	8
Art. 11	Nutzweise	Nutzweise	8
Art. 10, 12, 13: keine Änderungen			
C.	Kernzonen	Kernzonen	9
Art. 14 – 20: keine Änderungen			
Art. 21	Abbrüche / Renovation	Abbrüche / Renovationen	9
D.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Art. 22 – 23: keine Änderungen			
III.	Besondere Institute	Besondere Institute	9
E.	Arealüberbauungen	Arealüberbauungen	9
Art. 24	Zulässigkeit und Mindestfläche	Zulässigkeit und Mindestfläche	9
Art. 25	Besondere Bauvorschriften	Besondere Bauvorschriften	10
F.	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	10
Art. 26	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	10
Art. 26a		Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	10
Art. 26b		Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	11
IV.	Ergänzende Bauvorschriften	Ergänzende Bauvorschriften	12
Art. 27 – 32: keine Änderungen			
Art. 33	Besondere Lärmschutzanordnungen	Besondere Lärmschutzanordnungen	12
V.	Schlussbestimmungen	Schlussbestimmungen	12
Art. 34	Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht	Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht	12
VI.	Teilrevision seit dem 11. Juli 1994	Teilrevisionen seit dem 11. Juli 1994	13
VII.	Hinweise	Hinweise	14

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenplan

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen

Zonen	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Empf.stufe LSV
Kernzone A	KA	beige, grün bandiert	III
Kernzone B	KB	beige, schwarz bandiert	III
Kernzone C	KC	beige, hellblau bandiert	III
Kernzone D	KD	beige, rot bandiert	III
Kernzone E	KE	beige, dunkelviolett bandiert	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2/30%	Hellgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2/40%	Dunkelgelb	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3/55%	Rotbraun	II
Viergeschossige Wohnzone	W4/70%	Rot	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3/55%	orange/pink schraffiert	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4/70%	rot/pink schraffiert	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG5/85%		III
Gewerbezone A	GA	pink	III
Gewerbezone B	GB	pink/grau schraffiert	III
Industriezone A	IA	blauviolett	IV
Industriezone B	IB	blauviolett/grau schraffiert (vertikal)	IV
Industriezone C	IC	blauviolett/grau schraffiert (schräg)	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II/III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau/dunkelgrau schraffiert	III
Erholungszone	E	grün/grau schraffiert	III
Freihaltezone	F	grün	III
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	beige	III
Reservezone	R	weiss	

Auf die Bezeichnung der Farbgebung im Zonenplan wird inskünftig verzichtet.

Es wird eine neue fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe eingeführt.

Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften		schwarz-bandiert	
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan			
Arealüberbauung nicht zulässig		grau-bandiert	
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III		schwarz-schraffiert	

Für das Gebiet Zugerstrasse - Muslistrasse - Büelenweg - Büelenstrasse - Nordstrasse wird die Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

Zonenplan

Art. 2 Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:7500.

Kernzonenplan

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Mst. 1:2500.

Waldabstandslinie, Aussichtsschutz

Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen und allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne

Rechtsgültige Pläne

Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen im Bauamt auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹⁾ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:7500.

²⁾ Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im **Massstab** 1:2500.

³⁾ Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen und allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne

⁴⁾ Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen **bei der Abteilung Planen und Bauen** auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

II. Bauzonen

II. Bauzonen

A. Wohnzonen

A. Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

Art. 3 Grundmasse

Grundmasse

In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

¹⁾ In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Zonen:	W2/30%	W2/40%	W3/55%	WG3/55%	W4/70%	WG4/70%	WG5/85%
Ausnutzungsziffer	30%	40%	55%	55%	70%	70%	85%
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	---	---	---	15%	---	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	II	III	III
Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4	4	5
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2 *	2	2	2	2	2
anrechenbare Untergeschosse max.	--	1 *	1	1	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	--	1	1	1	2	2	1
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	7.50 m	7.50 m	10.50 m	10.50 m	13.50 m	13.50 m	16.50 m
Firsthöhe max.	5.50 m	5.50 m	6.50 m	6.50 m	6.50 m	6.50 m	6.50 m
Gebäuelänge max.	30 m	30 m **	40 m	40 m	50 m	50 m	60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	30 m	40 m	50 m	50 m	60 m	60 m	Nicht beschränkt
Grundgrenzabstand klein min.	4 m	4 m	5 m	5 m	6 m	6 m	7 m

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, unter anderem auf dem Areal der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA), bedingt eine Erweiterung der Zonenpalette mit der neuen Nutzungszone WG5/85%.

Festlegung analog übrige Zonen im Sinne einer logischen Zonenerweiterung

Grundgrenzabstand gross min.	8 m	8 m	10 m	10 m	12 m	12 m	14 m
* In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.							
** Im Quartierplan-Gebiet Mühlebach-Baumgarten gilt eine max. Gebäudelänge von 20 m.							

Sichtbarkeit von Untergeschossen

In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnützungsziffer um 5%, sofern

- bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
- bei Neubauten pro 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechten Zugang geschaffen wird.

Art. 4 Bauweise

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein.

Art. 5 Nutzweise

In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.

Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

Art. 6 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes gestattet. Solche Gestaltungspläne müssen nicht öffentlich aufgelegt werden und bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrats, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung.
- Es sind maximal vier Geschosse mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.
- Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In der Wohnzone W4/70% und in der Wohnzone mit Gewerbe WG4 gilt eine Gebäudelänge von

²⁾ In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnützungsziffer um **5 Prozentpunkte 5%**, sofern

- bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
- bei Neubauten pro 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechten Zugang geschaffen wird.

Art. 4 Bauweise

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein.

Art. 5 Nutzweise

¹⁾ In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.

²⁾ Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

Art. 6 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes gestattet. Solche Gestaltungspläne ~~müssen nicht öffentlich aufgelegt werden und~~ bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrats, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung.
- Es sind maximal vier Geschosse mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.
- Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In der Wohnzone W4/70% und in der Wohnzone mit Gewerbe WG4/70% gilt eine Gebäudelänge

Präzisierung gemäss genehmigter Teilrevision 2006.

Es besteht keine kommunale Regelungskompetenz über die Durchführung bzw. den Verzicht auf die öffentliche Auflage. Massgebend ist § 7 Abs. 2 PBG.

maximal 40 m.

- Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

**Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe
(WG3, WG4)**

In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3, WG4) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:

- Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Zulässigkeit von Gewerbe

Ausnützungsbonus für Gewerbe

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.

Abstandsreduktion für Gewerbe

Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände

Grosser Grundgrenzabstand

Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.

Kleiner Grundgrenzabstand

Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 9 Gestaltung von Vorgärten

Grundsatz

Längs Strassen dürfen in der Regel höchstens zwei Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden, davon maximal die Hälfte versiegelt.

Art. 9a Dachflächenfenster

Grundsatz

Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.

B. Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 11 Nutzweise

Immissionsmass

1) In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig.

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

2) Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche

von maximal 40 m.

- Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

**Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe
(WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)**

¹⁾ In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:

- ~~Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es sind insbesondere auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.~~

²⁾ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.

³⁾ Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände

¹⁾ Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.

²⁾ Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 9 Gestaltung von Vorgärten

Längs Strassen dürfen in der Regel höchstens zwei Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden, davon maximal die Hälfte versiegelt

Art. 9a Dachflächenfenster

Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.

B. Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 11 Nutzweise

¹⁾ In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig.

²⁾ Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche **pro**

Die neue WG5/85% wird ergänzt, da auch für diese Art. 7 Abs. 2 und 3 gelten soll.

Es sind neben mässig störenden Betrieben auch nicht störende Betriebe zulässig. Klärend wird explizit ergänzt, dass auch Schulen und Ausbildungsstätten gestattet sind.

Präzisierung gemäss genehmigter Teilrevision 2001.

**Provisorische Gemein-
schaftsunterkünfte**

che. Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.

3) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Art. 10, 12, 13

Keine Änderungen

C. Kernzonen

Art. 14 - 20

Keine Änderungen

Art. 21 Abbrüche/Renovation

**Bewilligungspflicht für
Abbrüche**

1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

**Meldepflicht für
Aussenrenovationen**

3) Aussenrenovationen sind dem Bauamt vorgängig zu melden.

D. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 22 - 23

Keine Änderungen

III. Besondere Institute

E. Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit und Mindestfläche

Zulässigkeit

1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind.

**Mindestfläche
Anforderungen**

2) Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

3) Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Einhalten des Standards Minergie
- und

Objekt. Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.

3) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Art. 10, 12, 13

Keine Änderungen

C. Kernzonen

Art. 14 - 20

Keine Änderungen

Art. 21 Abbrüche/Renovationen

1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

3) Aussenrenovationen sind dem [der Abteilungen Planen und Bauen](#) vorgängig zu melden.

D. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 22 - 23

Keine Änderungen

III. Besondere Institute

E. Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit und Mindestfläche

1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind.

2) Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

3) Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG [müssen](#) die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Einhalten des Standards Minergie
- und

- Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang:
 - stufenlose Zugänge für alle Wohnungen
 - Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens

Art. 25 Besondere Bauvorschriften

1) Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:

- in der Zone W2/40%: max. 10.50 m
- in den Zonen W3, WG3: max. 13.50 m
- in den Zonen W4, WG4: max. 19.50 m

Ausnutzungszuschlag

2) Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

Gebäuelänge

3) Die Gebäude- und Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.

Abstände

4) Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.

Freifläche

5) Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.

F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanpflicht

Qualitative Grundanforderungen

MEWA-Areal (privater Gestaltungsplan)

- Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang:
 - stufenlose Zugänge für alle Wohnungen
 - Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens

Art. 25 Besondere Bauvorschriften

1) Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:

- in der Zone W2/40%: max. 10.50 m
- in den Zonen W3/55%, WG3/55%: max. 13.50 m
- in den Zonen W4/70%, WG4/70%, **WG5/85%**: max. 19.50 m

2) Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

3) Die Gebäude- und Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.

4) Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.

5) Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.

F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

1) Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

2) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

Art. 26a Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

1) Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das MEWA-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

Die neue WG5/85% wird ergänzt.

Mit dieser Regelung wird die Aufstellung bzw. der Erlass von Gestaltungsplänen verlangt. Die einbezogenen Gebiete werden im Zonenplan dargestellt. Die mit der jeweiligen Gestaltungsplanpflicht verbundenen minimalen Zielsetzungen werden in der Bau- und Zonenordnung festgelegt.

Damit werden die generellen qualitativen Ansprüche festgelegt. Diese sollen bei allen Gestaltungsplänen zur Anwendung kommen, welche auf der Grundlage der im Zonenplan verankerten Gestaltungsplanpflicht entwickelt werden.

Im Perimeter des MEWA-Areals sind zumindest die aufgeführten Sachverhalte zu regeln und/oder zu koordinieren.

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellen von mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 26 Abs. 1 findet keine Anwendung.

Art. 26b Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten, welche in einer separaten Zusammenstellung näher bezeichnet sind:

- a) Öffentliche Gestaltungspläne
 - Giessen
 - Landgasthof Halbinsel Au
 - [Werkstadt Zürisee](#)
- b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung
 - Beichlen
 - Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil von 10697)

Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten, welche in einer separaten Zusammenstellung näher bezeichnet sind:

- 1) Öffentliche Gestaltungspläne
 - Giessen
 - Landgasthof Halbinsel Au
- 2) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung
 - Beichlen
 - Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil von 10697)

Betreffend die Gewässer kann mit dem Gestaltungsplan der Gewässerraum ausgedehnt werden, andernfalls kommt die Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung zur Anwendung. Ziel ist die Ausscheidung des Gewässerraums mit dem Gestaltungsplan.

Die Muslistrasse und das Büelenquartier sollen direkter an das Zentrum / Einkaufsgebiet Oberdorfstrasse angeschlossen werden. Dabei sind die Übergänge der Musli- und Büelenstrasse in Lage und Sicherheit zu prüfen.

Zusatzantrag Raumplanungskommission, vom Gemeinderat mehrheitlich zugestimmt.

Die Arealgrösse und -prägung sprechen gegen eine Unterteilung und mehrere Gestaltungspläne. Mit Verzicht auf die Etappierung ist auch die Arealerschliessung in einem Zug zu regeln.

Genehmigung Baudirektion ausstehend

- Grünenberg
 - Landgut Schloss Au
 - OWG
 - Pro Ciné

 - Seepark
 - Spital

 - Sträuli
 - TUWAG II
- 3) Sonderbauvorschriften
- Fuchsenbüel
 - Hinter Rüti
 - Altersheim Fuhr

IV. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 27 - 32

Keine Änderungen

Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnung

- 1) In der Zone WG3 an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.
- 2) In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden. Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.
- 3) In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.

V. Schlussbestimmungen

Art. 34 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

- 1) Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 17.

- Grünenberg
 - Landgut Schloss Au
 - OWG
 - Pro Ciné
 - Quellenstrasse
 - Reidbach
 - Seepark
 - Spital
 - Steinweid
 - Sträuli
 - TUWAG II aufgehoben, ersetzt durch GP Reidbach
- c) Sonderbauvorschriften
- Fuchsenbüel
 - Hinter Rüti
 - Altersheim Fuhr

IV. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 27 - 32

Keine Änderungen

Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnung

- 1) In der Zone WG3/55% an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.
- 2) In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden. Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.
- 3) In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.

V. Schlussbestimmungen

Art. 34 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

- 1) Diese Bauordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt die Bau-

Der für die Genehmigung und Inkraftsetzung geänderte Verfahrensablauf bedingt eine Neufassung von Art. 34 BZO; Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht.

Lärmschutzanordnung

Januar 1994.

2) Der Stadtrat ist berechtigt, dem Regierungsrat Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

3) Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994

4) Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seite.

ordnung mit Zonenplan vom 17. Januar 1994. **Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.**

2) Der Stadtrat ist berechtigt, **der Baudirektion** Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

3) Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994

4) Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende **Seiten**.

**VI. Teilrevision seit dem
11. Juli 1994**

**VI. Teilrevisionen seit dem
11. Juli 1994**

Gemeinderatsbeschluss	Genehmigung	Inkrafttreten	Bemerkungen
18.03.1991	RRB 2660/24.07.1991		Privater Gestaltungsplan Pro Ciné
01.02.1993	RRB 1509/26.05.1993		Privater Gestaltungsplan Landgut Schloss Au
12.05.1997	RRB 1783/20.08.1997	05.09.1997	Öffentlicher Gestaltungsplan; Giessen
19.01.1998	RRB 1823/12.08.1998	04.10.1998	Umzonung Einsiedlerstrasse ; 2. DG in Wohnzonen; Erholungszone Schöneegg ; Aussichtsschutz Schöneegg ; Aussichtsschutz Müller-Thurgau-Strasse ; Lärmschutzanordnungen; Einzonung Strasshus – Aamüli ; Einzonung Beichlen ; Kleinere Korrekturen
06.09.1999	BDV 1533/02.12.1999	10.12.1999	Sonderbauvorschriften Fuchsenbüel
06.06.1999	BDV 1535/02.12.1999	10.12.1999	Änderung Kernzonenplan Brunnenhof
07.12.1998	BDV 48/12.01.1999	15.12.1999	Planungszone Hintere Rüti (<i>Planungszone aufgehoben BDV 1388/14.12.2001</i>)
06.11.2000	BDV 232/01.03.2001	16.03.2001	Privater Gestaltungsplan Einsiedlerstrasse I
06.11.2000	BDV 344/22.03.2001	30.03.2001	Privater Gestaltungsplan Beichlen
06.11.2000	BDV 677/07.06.2001	15.06.2001	Privater Gestaltungsplan TUWAG II
02.04.2001	BDV 1070/04.09.2001	14.09.2001	Brauerei-Areal
14.05.2001	BDV 1388/14.12.2001	11.01.2002	Sonderbauvorschriften Hintere Rüti
03.09.2001	BDV 1026/18.09.2002	27.09.2002	Sonderbauvorschriften Altersheim Fuhr
30.09.2002	BDV 92/04.02.2003	14.02.2003	Umzonungen in den Gebieten Mittelort und Tiefenhof
30.09.2002	BDV 1011/26.09.2003	08.10.2004	Privater Gestaltungsplan Grünenberg
07.02.2005	BDV 1015/30.06.2005	08.07.2005	Umzonungen in den Gebieten Grünau, Steinacher und Untermosen
28.11.2005	BDV 49/18.04.2006	28.04.2006	Umzonung Spital-Areal
28.11.2005	BDV 50/18.04.2006	28.04.2006	Privater Gestaltungsplan Spital

*Fehlten in der Auflistung
Datum Inkraftsetzung unbekannt*

05.09.2005	BDV 63/11.05.2006	02.06.2006	Umzonung OWG-Areal	
05.09.2005	BDV 64/11.05.2006	02.06.2006	Privater Gestaltungsplan OWG	
04.04.2005	BDV 37/14.03.2006	30.03.2007	Privater Gestaltungsplan Seepark	
22.01.2007	BDV 96/25.06.2007	06.07.2007	Umzonungen in den Gebieten Ecke Steinacher-/ Winterbergstr., Mittelort/Haldenhof, Alte Landstrasse zwischen Zopfstrasse und Strasse Im Gwad, Ergänzung Art. 3/2 BZO	
01.12.2008	BDV 119/18.09.2009	25.09.2009	Teilrevision Bauordnung 2008, Weisung 19 vom 28.07.2008 neu: Art. 6; Art. 9a, Art. 18 Abs.3 und 4; Art. 25 Abs. 2, Abs. 3; Art. 28a, Art. 28b BZO	
08.06.2009	BDV 157/04.12.2009	18.12.2009	Umzonung Riedhofstrasse	
07.09.2009	BDV 60/17.06.2010	02.07.2010	Erlass Erholungszone Halbinsel Au	
07.09.2009	BDV 61/17.06.2010	02.07.2010	Öffentlicher Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au	
18.01.2010	BDV 64/18.06.2010	02.07.2010	Privater Gestaltungsplan Sträuli	
19.12.2011	BDV 67/03.05.2012	18.05.2012	Revision privater Gestaltungsplan Beichlen	
04.06.2012	BDV 141/10.10.2012	19.10.2012	Teilrevision privater Gestaltungsplan Sträuli	
09.07.2012	BDV 164/20.11.2012	07.12.2012	Privater Gestaltungsplan Steinweid	Nachführung
04.06.2012	BDV 101/13.08.2013	20.06.2014	Umzonung Stoffel-Tiefenhof	Nachführung
10.02.2014	BDV 68/23.06.2014	11.07.2014	Privater Gestaltungsplan Reidbach	Nachführung
16.12.2013	BDV 71/23.06.2014	11.07.2014	Privater Gestaltungsplan Quellenstrasse	Nachführung
18.01.2016	BDV 485/09.05.2016	16.07.2016	Öffentlicher Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee	Nachführung
03.10.2016	Pendent	pendent	Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Umzonung MEWA	

VII. Hinweise

Familiengartenregelement

Keine Änderungen

Abstellplatzverordnung

Keine Änderungen

Bezug von Unterlagen

Der Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung, die Gestaltungsplan- und Sonderbauvorschriften und die Abstellplatzverordnung können beim Bauamt bezogen werden.

Internet

Keine Änderungen

VII. Hinweise

Familiengartenregelement

Keine Änderungen

Abstellplatzverordnung

Keine Änderungen

Bezug von Unterlagen

Der Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung, die Gestaltungsplan- und Sonderbauvorschriften und die Abstellplatzverordnung können [bei der Abteilung Planen und Bauen](#) bezogen werden.

Internet

Keine Änderungen

Teilrevision Nutzungsplanung

- **Einführung neue Zone: Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%**
- **Umzonung „MEWA-Areal“ in Zone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht**

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

03. Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung	3
Ausgangslage	3
„MEWA-Areal“	5
Teilrevision kommunaler Gesamtplan	5
Teilrevision Nutzungsplanung, Grundordnung	6
Bau- und Zonenordnung (BZO)	6
Änderungen Nutzungsplanung im „MEWA-Areal“	7
Zonenplan „MEWA-Areal“	7
Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht „MEWA-Areal“	9
Planungsvorteile und Planungsausgleich („Mehrwert“)	9
Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung	11
1. Vorprüfung	11
2. Vorprüfung	12
Öffentliche Auflage	13
Anhörung	13
Planungsablauf	14
Anhang	15
Überkommunale Vorgaben	15
Kommunale Vorgaben	20

Stadt Wädenswil
Abteilung Planen und Bauen
 Florhofstrasse 3
 Postfach
 8820 Wädenswil
 Telefon 044 789 73 11
planenundbauen@waedenswil.ch

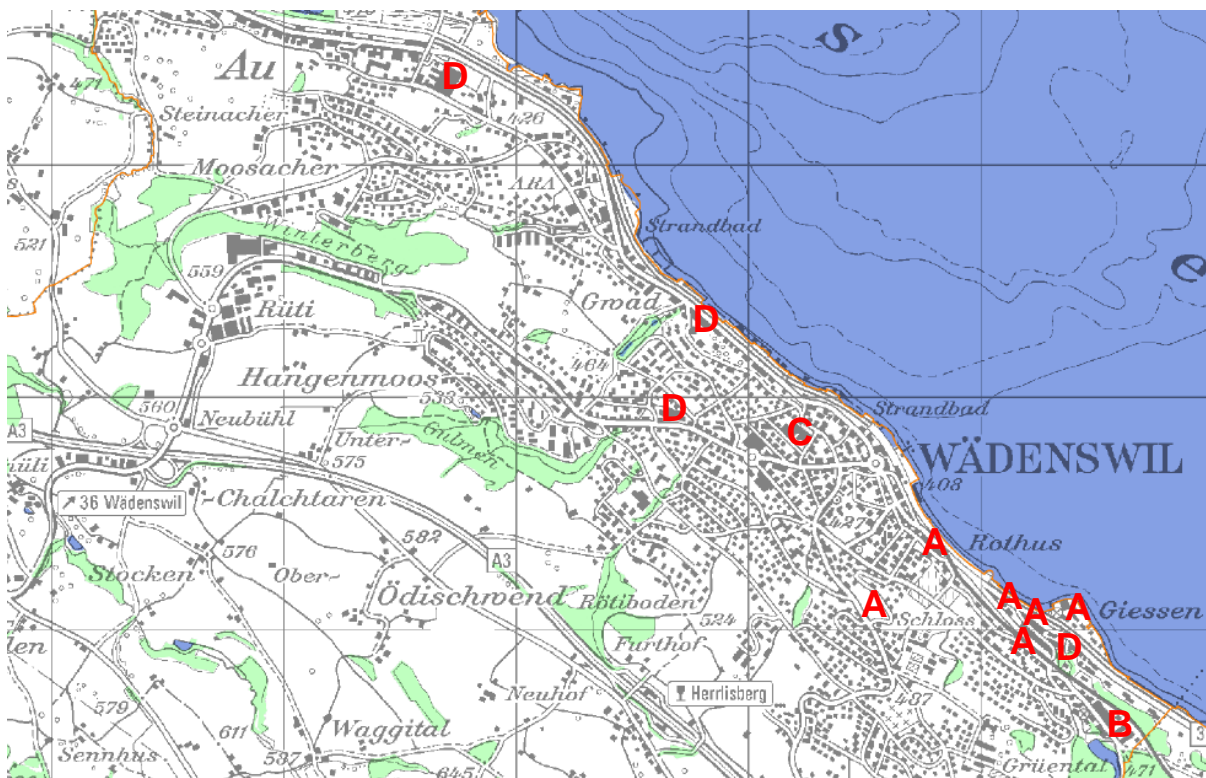
04.05.10 / ari

Zusammenfassung

Ausgangslage

Wädenswil war bis weit ins 20. Jahrhundert hinein stark industriell geprägt. Der Handel mit Seide und anderen Stoffen, Weizenstärke, Metallwaren, Bier und Most florierte. Ab ca. 1970 fielen zahlreiche Fabriken dem Kostendruck zum Opfer. Wädenswil erlebte einen beachtlichen Strukturwandel vom Industrieort zu einer Wohn- und Bildungsstadt. Auf vielen der ehemaligen Industriearealen wurden Wohnüberbauungen erstellt oder es haben sich Dienstleister und Institute aus dem Bereich Bildung, Forschung und Innovation niedergelassen.

Wädenswil hat sich ca. ab dem Jahr 1960 stark in die Hanglagen ausgedehnt, einhergehend mit einem grossen Bevölkerungswachstum. Die Industrieareale, welche ursprünglich an der „Dorfperipherie“ lagen, befinden sich heute mitten in der Stadt und sind entsprechend schwierig für Industriebzwecke nutzbar. Mittels Gestaltungsplänen wurden diverse dieser Industriebrachen neu überbaut und neuen Nutzungen zugeführt. Im Detail ist dies beschrieben in: Hochparterre 5/2010, Beilage „Anlegen in Wädenswil, Industriestadt adieu. Bildung und Wohnen ahoi“.



Ausschnitt Situationsplan, Quelle: gis.zh.ch

Industrieareal und Nutzungsangaben aus Hochparterre, sinngemäss/zusammenfassende Darstellung

- A** Ehemaliges Industrieareal, heute primär Wohnen, Dienstleistung
- B** Ehemaliges Industrieareal, heute primär Schule/Forschung
- C** Ehemaliges Industrieareal, heute primär Einkaufen
- D** Industrieareal, Umnutzung teilweise im Gange

Diese Industrieareale befanden sich gemäss damaligem rechtskräftigem Zonenplan in der Industriezone. Die Transformation zu Wohnen, Dienstleistung und Einkaufen erfolgte ausschliesslich mittels Gestaltungsplan, das heisst ohne begleitende Umzonung in eine passende zu Grunde liegende Nutzungszone, z.B. Wohnzone mit Gewerbe. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Überführung von Industriebrachen in neue Nutzungen mittels Gestaltungsplänen nur noch zulässig, wenn die zugrunde liegende Zone die neue Nutzung zulässt.

Die ehemaligen und noch bestehenden Industrieareale weisen teilweise mächtige, imposante Gebäude auf. Städtebaulich kann es angebracht sein, diese Bebauungsstruktur, die Dichte und Stellung der Gebäude bei der Neubebauung zu adaptieren. Damit dies möglich ist, benötigt die Bau- und Zonenordnung Wädenswil eine Erweiterung um die neue Zone WG5/85%. Diese Zone stellt eine moderate Annäherung dar an die baulichen Möglichkeiten gemäss Industriezone IC mit den kleinsten Grundmassen aller Industriezonen. Das nachfolgende Rechenbeispiel zeigt den Vergleich möglicher Gebäudevolumen (Baumasse) auf einem Grundstück mit 4'000 m² zwischen der Industriezone IC und den Wohnzonen mit Gewerbe WG4/70%, resp. WG5/85%, inkl. Arealüberbauung:

	Industriezone IC	WG4/70%	WG5/85%
Ausnützungsziffer	--	77%	93.5%
Baumassenziffer	5 m ³ / m ²		
Vollgeschosse max.	--	5	6
Dachgeschosse max.	--	1 *	1
Gebäudehöhe max.	13.50 m	19.5 m	19.5 m
Nutzfläche max.		3'080 m ²	3'740 m ²
Baumasse max.	20'000 m ³	ca. 14'750 m ³ **	ca. 14'900 m ³ **
„Fussabdruck“ min.	1'481 m ²	616 m ² ***	623 m ²

* Annahme Flachdachgebäude mit 1 Dachgeschoss (WG4: 2 Dachgeschosse zulässig)

** Fussabdruck x Gebäudehöhe + 0.75 x Fussabdruck x 3.00 (Dachgeschoss) zuzüglich 10% für Aussenmauern (in Ausnützungsziffer nicht enthalten, jedoch in Baumassenziffer)

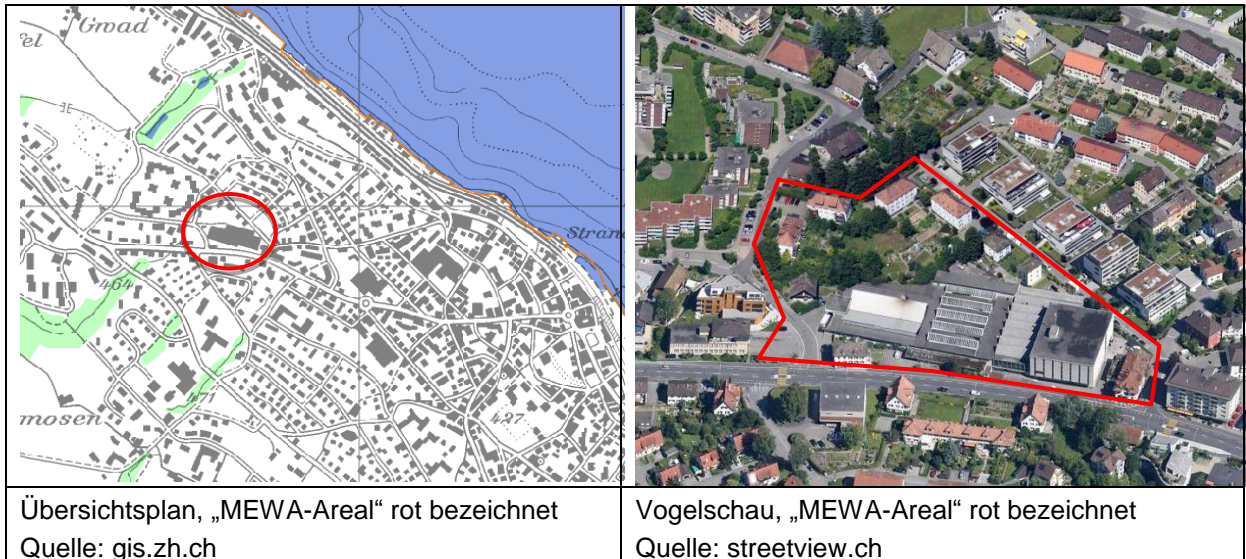
*** Nutzfläche / Anzahl Vollgeschosse

Über einen Gestaltungsplan kann auf dem zu projektierenden Areal eine zusätzliche Ausnützung im Sinne des verdichteten Bauens anvisiert werden, vorbehaltlich des städtebaulichen und landschaftlichen Kontexts.

Die neue Zone WG5/85% ist auch die zweckmässige Antwort auf den aktuellen siedlungspolitischen und städtebaulichen Wandel. Im Vordergrund steht der haushälterische Umgang mit dem Boden und damit verbunden die Entwicklung nach innen. Die neue Zone WG5/85% kommt gezielt und punktuell zur Anwendung und erstmals für das Gebiet „MEWA-Areal“. Dieses Areal eignet sich aufgrund seiner zentrumsnahen Lage ideal für eine Transformation vom Industrie- zu einem Wohn- und Gewerbegebiet. Bereits im Jahr 2012 hat der Stadtrat dieses Potenzial erkannt und das „MEWA-Areal“ in der Räumlichen Entwicklungsstrategie als „Ort für stadtbildprägende Umstrukturierungen“ verankert.

„MEWA-Areal“

Die Eigentümerin der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA) beabsichtigt das ehemalige Industrieareal neu zu nutzen. Der Lagegunst entsprechend soll ein zeitgemässes, attraktives und lebendiges Quartier entwickelt werden. Angestrebt wird eine Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten. Da sich das „MEWA-Areal“ teilweise in der Industriezone IA befindet (siehe Plan Nr. 01), ist für die Umsetzung dieser Vision eine Neufassung der nutzungsplanerischen Festlegungen in dem von der Zugerstrasse, der Nordstrasse, der Büelenstrasse bzw. des Büelenwegs und der Muslistrasse begrenzten Geviert nötig.



Auf der Grundlage einer umfassenden Planungsstudie der Eigentümerin ist der Stadtrat an seiner Sitzung vom 22. April 2013 auf die Zielsetzungen der Grundeigentümerin, das ehemalige Industrieareal in eine Zone mit Mischnutzung zu überführen, eingetreten und hat die Abteilung Planen und Bauen mit der Ausarbeitung einer diesbezüglichen Revisionsvorlage der Nutzungsplanung beauftragt. Ausserdem hat der Stadtrat festgehalten, das Planungsverfahren in zwei Stufen zu gliedern. Im ersten Schritt soll die Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt und dabei die Gestaltungsplanpflicht verankert werden. Im nachgeordneten Arbeitsschritt ist die Entwicklung des eigentlichen Gestaltungsplans vorzusehen.

Teilrevision kommunaler Gesamtplan

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird begleitet von einer Teilrevision des kommunalen Gesamtplans im Bereich des Teilplans Siedlung und Landschaft und des Erläuternden Bezirks. Diese Teilrevision erfolgt parallel der Teilrevision der Nutzungsplanung. Mit der Teilrevision des kommunalen Gesamtplans wird das „MEWA-Areal“, welches rechtskräftig dem Industriegebiet zugewiesen ist, dem Zentrumsgebiet / Mischgebiet zugeteilt.

Teilrevision Nutzungsplanung, Grundordnung

Bau- und Zonenordnung (BZO)

In Art. 3 BZO sind die Grundmasse der Wohnzonen sowie der Wohnzonen mit Gewerbe enthalten. Der Katalog der Wohnzonen mit Gewerbe wird als logische Fortsetzung der Festlegungen für die Zonen WG3/55% und WG4/70% mit der Zone WG5/85% ergänzt.

Änderung gegenüber Teilrevision, Stand 1. Vorprüfung:

- Es wird ein zweites anrechenbares Dachgeschoss in der Zone WG5/85% zugelassen analog der Festlegung für die übrigen Zonen. Die ursprüngliche Regelung mit nur einem Dachgeschoss zielte zu sehr auf Gebäude mit Flachdächern. Zwei Dachgeschosse sind gemäss § 49a Abs. 2 PBG nur bei Schrägdachbauten zulässig und sollen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Je nach örtlicher Lage könnte eine Überbauung aus einem Gebäudemix mit Flachdachbauten und Schrägdachgebäuden bestehen. In diesem Fall kann die Option auf zwei anrechenbare Dachgeschosse durchaus attraktiv sein. Auch sind zwei Dachgeschosse nicht untypisch für Wädenswil.

Unverändert zum Stand 1. Vorprüfung bleibt die Festlegung der Geschosshöhe bei Arealüberbauungen. Im Gegensatz zur Zone WG4/70% wird in der Zone WG5/85% bei Arealüberbauungen nur ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt und nicht zwei. Anstelle des zusätzlichen Bauens in die Höhe wird in Kauf genommen, dass in der Zone WG5/85% in die Breite gebaut wird und der Gebäude Fussabdruck im Vergleich grösser ist als in der Zone WG4/70%. Bauten mit einer Gebäudehöhe von mehr als 20 m können in Hanglagen, welche vom See und Berg her gut einsehbar sind, durchaus heikel sein. Es bedarf dafür sorgfältiger Abklärungen und detaillierter Nachweise, wozu sich ein Gestaltungsplanverfahren anbietet.

Die Festlegungen von Art. 7 BZO über die Wohnzonen mit Gewerbe sollen auch für die neue Zone WG5/85% gelten, weshalb die WG5/85% in Art. 7 ergänzt wird. Die zulässigen Nutzungen werden präzisierend erweitert.

In Art. 24 und 25 BZO ist die Arealüberbauung geregelt. Solche sollen auch in der neuen Zone WG5/85% zulässig sein, weshalb Art. 25 entsprechend erweitert wird. Art. 3 BZO lässt in der Zone WG5/85% bei Arealüberbauungen nur ein zusätzliches Vollgeschoss zu, daher kann die Zone WG5/85% bei der zulässigen Gebäudehöhe 19.5 m ergänzt werden.

Mit Art. 26 BZO werden neu die Grundsätze betreffend der Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften festgehalten. Die Vorgaben für die Gestaltungsplanpflicht „MEWA-Areal“ sind in Art. 26a BZO festgelegt. Die bereits festgesetzten Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind neu in Art. 26b BZO aufgeführt.

Betreffend die untergeordneten und redaktionellen Anpassungen wird auf die Ausführungen in der BZO-Synopse verwiesen.

Änderungen Nutzungsplanung im „MEWA-Areal“

Zonenplan „MEWA-Areal“

Zur Umzonung gelangt das eigentliche „MEWA-Areal“. Dieses befindet sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Industriezone IA und wird der neuen Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% zugewiesen. Die WG5/85% wird entlang der Zugerstrasse minimal über das „MEWA-Areal“ hinaus verlängert. Dies im Sinne der folgerichtigen Anbindung an die Wohnzone mit Gewerbe WG4/70% unterhalb der Nordstrasse und für die allfällige Ausgestaltung eines neuen Knotens bei der Einmündung der Muslistrasse in die Zugerstrasse. In diesem Zusammenhang erfolgen auch kleinflächigere Umzonungen von der Wohnzone W3/55% (bei Einmündung Büelenstrasse in Nordstrasse) und der Wohnzone mit Gewerbe WG3/55% (Grundstücke bergseitig Muslistrasse) in die WG5/85%. In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Zonenplanänderungen aufgeführt, siehe auch Plan Nr. 01

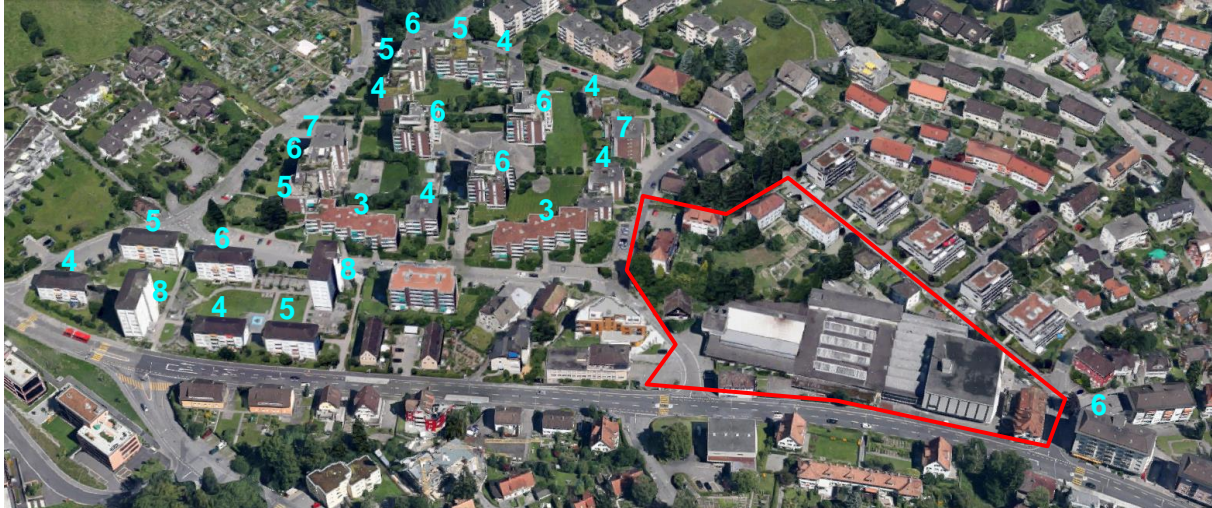
Kat.-Nr.	Zone alt	Zone neu	Begründung
1539, 1940, 1941, 5281, 6967, 6968, 9007	W3/55%	W3/55% mit Gestaltungsplanpflicht	Die Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht ergibt sich aus den räumlichen Gegebenheiten. Mit dem nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren kann die Bebauungs- und Freiraumqualität gesichert und spezielle Themen wie der Gewässerraum, der Hochwasserschutz, die Nutzweise und das arealinterne öffentliche Wegnetz gesamthaft bearbeitet werden.
7860 7861 12674 (Teil)	WG3/55%	WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht	
1538, 1541 1911, 7864, 11206 (kleiner Teil bei Einmündung in Nordstrasse)	IA	WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht	Die Grundstücke der ehemaligen Metallwarenfabrik sollen von einer ausschliesslichen „Arbeitsplatzzone“ in eine „Mischzone“ umgezont werden. In „Mischzonen“ ist Arbeiten und Wohnen gestattet.
11765 (Teil)	IA	WG5/85%	Anpassen der Zonenzuweisung an die Systematik des Zonenplans. Von der Änderung betroffen ist ein Teil der Nordstrasse. In materiel-ler Hinsicht ergeben sich keine Auswirkungen.

Änderung gegenüber Teilrevision, Stand 1. Vorprüfung:

- Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1940 und 1941 werden nicht in die WG5/85% umgezont. Sie verbleiben in der Zone W3/55%, werden jedoch mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit der Gestaltungsplanpflicht werden sorgfältige Übergänge zu den Nachbarquartieren verlangt, weshalb diese Änderung angebracht ist.

Entlang der Zugerstrasse sind ober- und unterhalb des „MEWA-Areals“ viergeschossige Zonen im Zonenplan ausgewiesen. Bei näherer Betrachtung der Umgebung sind mehrere höhere Gebäude festzustellen. Das „MEWA-Areal“ in der Zone WG5/85% befindet sich talseitig der Zugerstrasse. Gegenüberliegend ist die erste Bautiefe der Zone WG3/55% zugewiesen.

Danach steigt das Terrain schnell an und geht in ein Wohnquartier über (Zone W2/40%). Die Zone WG5/85% reiht sich städtebaulich gut in die bestehende Situation ein. Die Verdichtung am vorliegenden Ort ist erwünscht und soll zur Quartierstärkung beitragen. Siehe dazu die nachfolgenden Fotos und Darstellungen.



Geschossangaben und Perimeter „MEWA-Areal“ (Untergeschosse sind mitgezählt soweit mehrheitlich sichtbar)

Blick auf „MEWA“, Zugerstrasse 64
Links im Hintergrund: 6-stöckiges Gebäude, Zugerstrasse 58



8-stöckiges Gebäude Zugerstrasse 102

Überblick der Anzahl Geschosse im Umfeld „MEWA-Areal“
Quelle: www.google.ch/maps

Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht „MEWA-Areal“

In Art. 26a BZO sind die minimalen Zielsetzungen für eine zukunftstaugliche Siedlungsentwicklung im Gestaltungsplangebiet „MEWA-Areal“ verankert. Zusätzlich gilt der Grundsatz, dass in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die gleich hohen qualitativen Anforderungen wie für Arealüberbauungen zur Anwendung gelangen (siehe § 71 PBG).

Mit dem Instrument der Gestaltungsplanpflicht werden die gewünschte städtebauliche Entwicklung und die erforderliche Qualität festgelegt. Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass vor der Realisierung eines Bauvorhabens zwingend mittels eines Gestaltungsplans die Zahl, Lage, äusseren Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festzulegen sind. Die Gestaltungsplanpflicht wird dem „MEWA-Areal“ und den nördlich angrenzenden Grundstücken in der Wohnzone W3/55% überlagert. Der Einbezug der nördlichen Grundstücke zwischen der Büelenstrasse und dem Büelenweg ergibt sich aus den räumlichen Gegebenheiten. Die Gebäude auf den Parzellen in der W3/55% fassen zusammen mit dem „MEWA-Areal“ einen innenliegenden, wertvollen Grünraum. Mit der Gestaltungsplanpflicht entsteht die Aufgabe, spezielle Themen im Detail zu bearbeiten wie beispielsweise die Entwicklung dieses Freiraums, der Umgang mit dem Gulmen- und Muslibach und das öffentliche Langsamwegenetz. Die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht werden in der Bau- und Zonenordnung definiert.

Gegenüber der Fassung der 1. Vorprüfung wurden die ursprünglich in Art. 26a BZO festgelegten detaillierten Grundmasse gemäss Abbildung nachfolgend für das Gestaltungsplangebiet „MEWA-Areal“ ersatzlos gestrichen. Diese sahen gegenüber der Regelbauweise gemäss WG5/85% eine Mehrausnutzung vor. Der Streichung der Grundmasse stützt sich auf den Stadtratsbeschluss Nr. 93 vom 13. April 2015. Darin wurde entschieden, dass die BZO die Nutzungen aus gesamtheitlicher Sicht regeln soll und arealspezifische Detailbestimmungen, wie beispielsweise Dichtesteigerungen, mittels Gestaltungsplänen festzulegen sind.

Für die in der Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% gelegenen Grundstücke gelten im Rahmen eines Gestaltungsplanes die nachstehenden Grundmasse:*

<i>Ausnutzungsziffer</i>	<i>max.</i>	<i>127.5%</i>
<i>Zuschlag für Gewerbe</i>	<i>max.</i>	<i>15%</i>
<i>Vollgeschosse</i>	<i>max.</i>	<i>7**</i>
<i>Dachgeschosse</i>	<i>max.</i>	<i>-</i>
<i>anrechenbare Untergeschosse</i>	<i>max.</i>	<i>1</i>
<i>Gesamthöhe</i>	<i>max.</i>	<i>23.9 m</i>

<i>Gebäuelänge</i>		<i>nicht beschränkt</i>
<i>Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. bei Grenzbau</i>		<i>nicht beschränkt</i>
<i>Grundgrenzabstand, klein</i>	<i>min.</i>	<i>7 m</i>
<i>Grundgrenzabstand, gross</i>	<i>min.</i>	<i>14 m</i>

** Gestaltungsplanfestlegungen auf den beiden Grundstücken Kat. Nrn. 1940 und 1941 dürfen die Grundmasse der dreigeschossigen Wohnzone W3/55% (unter Einschluss der Bestimmungen über die Arealüberbauungen) nicht überschreiten.*

*** Das oberste Vollgeschoss darf maximal 80% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.*

Planungsvorteile und Planungsausgleich („Mehrwert“)

Gestaltungspläne können Planungsvorteile bewirken. Allfällige Planungsausgleiche berechnen sich auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Gestaltungsplans und werden z.B. mit dem Baubeginn fällig. Im Falle des „MEWA-Areals“ resultiert ein Planungsvorteil durch die Aufzoning von der Industriezone in eine Mischzone. Für das „MEWA-Areal“ besteht die Gestal-

tungsplanpflicht. Das heisst, es ist zwingend vor jeglicher Bautätigkeit ein Gestaltungsplan zu erarbeiten und durch das Parlament festsetzen zu lassen. Sieht der Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise eine Dichtesteigerung vor, z.B durch eine erhöhte Ausnützung oder zusätzliche Geschosse, resultiert ebenfalls ein Planungsvorteil. Der Planungsvorteil ergibt sich insgesamt aus der Differenz des Marktwertes vor und nach der Teilrevision der Nutzungsplanung zuzüglich des allfälligen Planungsvorteils aus dem Gestaltungsplan. Der Planungsvorteil und dessen Ausgleich sind parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans zu klären. Der Planungsausgleich kann mittels städtebaulichen Vertrags erfolgen oder gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz. Der Kanton Zürich hat die Aufgabe, innert fünf Jahren seit in Krafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 den Ausgleich zu regeln (Art. 38a Raumplanungsgesetz). Aktuell sind dazu keine Details bekannt.

Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung

1. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 13. Mai 2014 nahm die Baudirektion Kanton Zürich im Rahmen der Vorprüfung Stellung. Es wird festgehalten, dass mit der vorgesehenen Umzonung ein weiteres Arbeitsplatzgebiet in der Stadt Wädenswil verloren geht. Ausserdem wird vermerkt, dass im kommunalen Gesamtplan (RRB Nr. 2439 vom 30. Juni 1982) das Areal dem Industriegebiet zugewiesen ist. Deshalb wird verlangt, dass vorgängig im Grundsatz aufzuzeigen ist, wie in der Stadt Wädenswil Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden und wie in den Mischgebieten eine tatsächliche Nutzungsdurchmischung gewährleistet werden kann. Vorbehältlich dieser zu klärenden Grundsatzfrage wird die Vorlage als nachvollziehbar und gut verständlich aufgebaut eingestuft.

Mit ergänzendem Schreiben vom 3. Oktober 2014 anerkennt die Baudirektion, dass die Stadt Wädenswil mit der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) eine erste Gesamtschau über ihre Arbeitsplatzgebiete vorgenommen hat. Aufgrund des rechtskräftigen regionalen Richtplans und der Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird aus übergeordneter Sicht die Zuweisung des „MEWA-Areals“ zu einer Mischzone als genehmigungsfähig erachtet unter Berücksichtigung der im Rahmen der 1. Vorprüfung vom 13. Mai 2014 vorgebrachten Aspekte sowie der nachfolgenden Punkte:

- Für die WG5/85% ist ein Mindestgewerbeanteil von 25% festzulegen.
- Gleichzeitig mit der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet „MEWA-Areal“ ist der Baudirektion eine Teilrevision des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) über das gleiche Gebiet zur Beschlussfassung zu unterbereiten.
- Im gleichen Zeitpunkt ist unter besonderer Beachtung des Anliegens "Sicherung von Arbeitsplätzen" ein Auftrag zur Revision des kommunalen Gesamtplans zu formulieren.

Folgende Hinweise gemäss 1. Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) führten zu Anpassungen an der Vorlage:

- Hochwasserschutz, Art. 26a BZO: Ergänzung, dass die Gewässerraumausscheidung für den Gulmen- und Muslibach unter Beachtung des hinreichenden Hochwasserschutzes zu erfolgen hat.
- Gewässerraum, Erläuternder Bericht: Präzisierung, dass die Gewässerraumausscheidung im Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens erfolgen soll.
- Lärmschutz, Art. 26a BZO: Ergänzung zur Sicherstellung des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für Wohnnutzungen.
- Anzahl Gestaltungspläne, Art. 26a BZO: Ausschluss von mehreren Gestaltungsplänen für das „MEWA-Areal“. Dies bedeutet, dass auch die Arealerschliessung nicht etappiert werden darf. Im Gestaltungsplanverfahren ist auch der Knoten Muslistrasse / Zugerstrasse zu prüfen.
- Wegnetz Langsamverkehr, Art. 26a BZO: Präzisierung der bestehenden Formulierung dahingehend, dass es sich um das interne Wegnetz handelt und dieses sicher und zweckmässig sein muss auch in Bezug auf die Anbindung an die Nachbarquartiere.

Empfohlen wird im Rahmen einer nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung bzw. der Abstellplatzverordnung die Festlegungen für die Veloabstellplätze zu überprüfen und anzupassen. Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Planung die Altlastensituation zu berücksichtigen und aufgrund der unmittelbaren Nähe von Schutzobjekten von regionaler Bedeutung die Kantonale Denkmalpflege frühzeitig bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans einzubeziehen ist. Ebenfalls frühzeitig einzubeziehen ist das Amt für Verkehr, im Falle Anpassungen an den Anschlussknoten an die Zugerstrasse.

In Bezug auf die drei Aspekte gemäss Schreiben ARE vom 3. Oktober 2014 wurde zuhanden der 2. Vorprüfung wie folgt Stellung genommen:

Mindestgewerbeanteil 25% für die Zone WG5/85%

Die Forderung zur Festlegung eines Mindestgewerbeanteils explizit für die Zone WG5/85% wird nicht umgesetzt. Die Begründung, dass damit ein substanzieller Anteil für Gewerbe gesichert werden kann, vermag nicht zu überzeugen, wenn diese Forderung nicht an alle Wohnzonen mit Gewerbe gestellt wird. Zudem stellt sich die Frage nach der gesetzlichen Grundlage dieser Forderung und wie dieser Prozentsatz zu berechnen und umzusetzen ist. Auf regionaler Ebene laufen Bestrebungen im regionalen Richtplan in Zentrums- und Mischzonen einen Mindestanteil für Gewerbe von 25% festzulegen. Sollte diese Vorgabe rechtskräftig werden, ist sie als übergeordnete Bestimmung in den Gemeinden zu berücksichtigen. Es wäre daher aus übergeordneter Sicht erstrebenswert eine gemeindeübergreifende Festlegung zu treffen, inkl. Klärung der Umsetzung. Die geforderte singuläre Festsetzung eines 25%-Mindestgewerbeanteils ausschliesslich in der WG5/85% ist in diesem Kontext gesehen für die Stadt Wädenswil wie auch für sämtliche Bauherrschaften nicht nachvollziehbar. Im Rahmen des Gestaltungsplans besteht die Option, einen Mindestgewerbeanteil festzulegen unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben.

Teilrevision des kommunalen Gesamtplans

Die Teilrevision des kommunalen Gesamtplans erfolgt parallel der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung, siehe Ausführungen auf Seite 5.

Auftrag zur Revision des kommunalen Gesamtplans

Der kommunale Gesamtplan ist bereits in Überarbeitung. Der entsprechende Auftrag wurde am 9. März 2015 an Planar AG für Raumentwicklung, Zürich vergeben. Dabei wird auch die Frage betreffend der Sicherung von Arbeitsplätzen behandelt. Der revidierte kommunale Gesamtplan wird den Titel „Kommunaler Richtplan“ tragen und den kommunalen Gesamtplan aus dem Jahr 1982 ablösen.

2. Vorprüfung

Gegenüber der Fassung der 1. Vorprüfung wurden die im Kapitel „1. Vorprüfung“ vermerkten Änderungen vorgenommen. Zusätzlich wurden die in Art. 26a BZO festgelegten Grundmasse für das Gestaltungsplanareal ersatzlos gestrichen, siehe Seite 9, ein zweites Dachgeschoss zugelassen, siehe Seite 6 und die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1940 und 1941 in der W3/55% belassen, siehe Seite 7.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2015 nahm die Baudirektion Kanton Zürich zur überarbeiteten Teilrevision der Nutzungsplanung, datiert 31. August 2015, Stellung. Diese wird als

nicht genehmigungsfähig beurteilt solange kein minimaler Arbeitsplatzanteil festgelegt wird. Im Übrigen wurden die revidierten Unterlagen positiv beurteilt.

Im Jahr 2015 wurde die Diskussion der Arbeitsplätze auf regionaler Ebene im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplans intensiv geführt. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (Stand Februar 2016), empfiehlt den Gemeinden in Zentrumsgebieten mindestens 20% (ursprünglich 25%) der Gesamtnutzflächen für Arbeiten nutzungsplanerisch zu sichern und in Mischgebieten 15%. Gemäss Vorprüfung der Baudirektion Kanton Zürich zum regionalen Richtplan kann ein Gebiet nicht mehr als Mischgebiet bezeichnet werden, wenn der Anteil „Arbeiten“ geringer als 20 % ausfällt. Die Baudirektion verlangt daher für die vorliegende Teilrevision mindestens in Art. 26a BZO eine Regelung des Arbeitsplatzanteils, welche sich an den Aussagen der Baudirektion in der Vorprüfung zum regionalen Richtplan orientiert.

Anpassungen an der Planungsvorlage aufgrund 2. Vorprüfung:

- Art. 26a BZO, Regelung, dass mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Arbeiten zu nutzen sind.
- Umsetzung von Empfehlungen aus der 2. Vorprüfung zu vereinzelt Formulierungen.

Öffentliche Auflage

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 25. Juli bis 22. September 2014 öffentlich auf. Es gingen insgesamt sechs Einwendungen ein. Aus dem Bericht zu den Einwendungen kann im Einzelnen entnommen werden, welchen Anträgen gefolgt wurde und welche Begehren nicht berücksichtigt werden konnten. Nachfolgend sind die wesentlichen Auswirkungen auf die Vorlage aufgrund der öffentlichen Auflage aufgeführt:

- Zwei Grundstücke entlang der Büelenstrasse werden wie bis anhin der Wohnzone W3/55% zugewiesen.
- In der Bestimmung über die zulässigen Nutzweisen in den Wohnzonen mit Gewerbe (Art. 7 BZO) wird besonders hervorgehoben, dass Schulen und Ausbildungsstätten zulässig sind.
- In den Zielsetzungen für die Gestaltungsplanpflicht des „MEWA-Areals“ wird das Kriterium des Landschaftsbilds aufgenommen.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt.

Mit Schreiben vom 18. September 2014 hat die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) in grundsätzlich positivem Sinne Stellung zur Vorlage genommen. Die ZPZ stellt in Aussicht, im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans für Zentrums- und Mischgebiete eine Vorgabe eines Mindestanteils von je 25% für Wohnen und Arbeiten festzulegen. Es wird angeregt, eine entsprechende Bestimmung bereits auf Stufe Nutzungsplanung aufzunehmen. Diesem Begehren wurde nicht gefolgt, siehe Seite 11, 1. Vorprüfung.

Seitens der weiteren nach- und nebengeordneten Planungsträger wurden keine Anträge und Hinweise zur Planung vorgebracht.

Die aufgrund der 1. Vorprüfung überarbeitete Version der Teilrevision wurde nicht erneut aufgelegt, da von den Anpassungen keine zusätzlichen Auswirkungen auf Dritte erfolgen.

Planungsablauf

Es ist der folgende Ablauf vorgesehen:

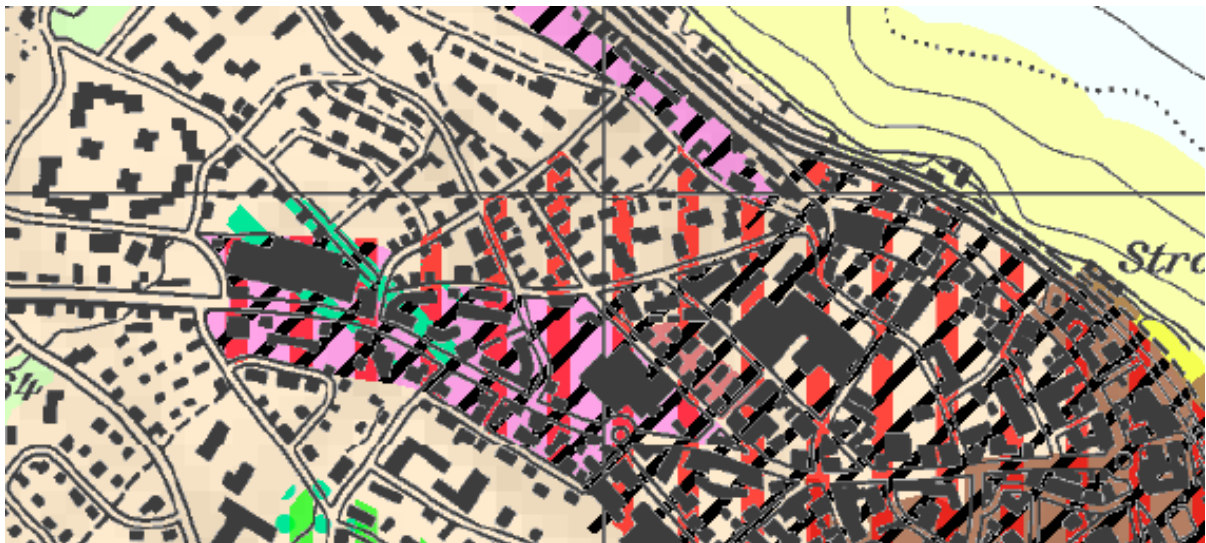
	Vorbereiten der Planungsrevision
April - Juni 2013	Ausarbeitung Revisionsentwurf
Oktober 2013 - Januar 2014	Stadtrat, Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage
Erstes Halbjahr 2014	Vorprüfung
25. Juli – 22. September 2014	Anhörung und öffentliche Auflage (60 Tage)
ab November 2014	Auswertung der Vorprüfung und Einwendungen, Bereinigung Vorlage
4. Quartal 2015	Zweite Vorprüfung
14. März 2016	Verabschiedung im Stadtrat zuhanden Gemeinderat
2.+3. Quartal 2016	Beratung Raumplanungskommission
3. Oktober 2016	Festsetzung durch Gemeinderat
1. Quartal 2017	Genehmigung durch Baudirektion
2. Quartal 2017	Rekursfrist 30 Tage
2. Quartal 2017	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

Überkommunale Vorgaben





Regionaler Richtplan, RRB Nr. 225/1998

Der regionale Richtplan Siedlung und Landschaft legt für das „MEWA-Areal“ ein Mischgebiet fest (Ziff. 2.3.6). Als solche Gebiete werden unter anderem Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Erschliessung und Bebauungsstruktur für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten eignen und in denen die gemischte Nutzung erhalten und/oder neu geschaffen werden soll. Dabei sind insbesondere qualifizierte Arbeitsplätze erwünscht. Weitere Festlegungen sind nicht vorhanden.

Zurzeit wird der regionale Richtplan überarbeitet. An der Festlegung „Mischgebiet“ für die Bereiche entlang der Zugerstrasse wird festgehalten. Das „MEWA-Areal“ ist auch Teil des Zentrumsgebiets. Zur Sicherung der Zentrumsfunktionen sollen mindestens 20% der Gesamtnutzflächen dem Arbeiten vorbehalten bleiben (Stand Februar 2016). Im Weiteren wird das „MEWA-Areal“ als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Für derart bezeichnete Gebiete wird eine qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung angestrebt. Ausserdem wird das „MEWA-Areal“ mit der Bezeichnung "Gewässerrevitalisierung" überlagert.

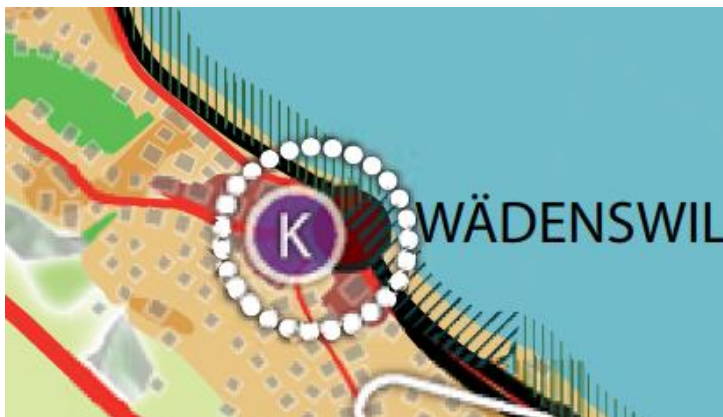


Ausschnitt Entwurf regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft. Stand 4. Februar 2016, Quelle: Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ

	Mischgebiet
	Zentrumsgebiet
	Hohe bauliche Dichte
	Gewässerrevitalisierung

Regio-Rok Zimmerberg

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK Zimmerberg) der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ist eine erhebliche bauliche Verdichtung im Gebiet des „MEWA-Areals“ erwünscht. Entsprechend wird für das Areal eine hohe Dichte bezeichnet (150 – 300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar überbaute Bauzone).



- Hohe Dichte
- Regional-/Stadtteilzentrum
- K Konsum

Ausschnitt aus Regio-ROK Zimmerberg vom 8. September 2011, Quelle: Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ

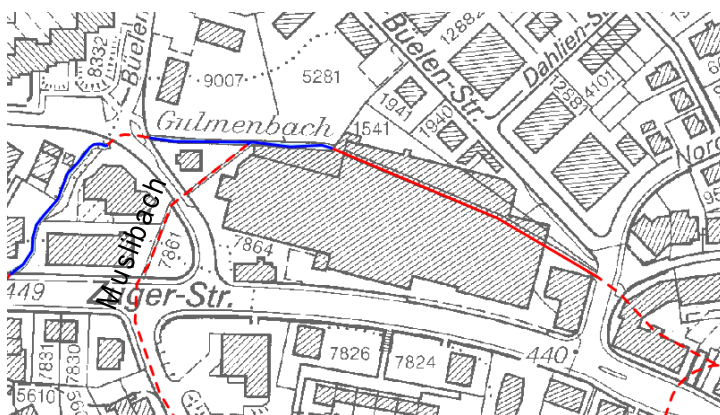
Des Weiteren definiert das Regio-ROK für ehemalige Industrieareale, welche einer Umnutzung zugeführt werden sollen, den Grundsatz, dass in der Regel ein Mindestanteil von 20% für Dienstleistungen, Gewerbe sowie Versorgung zu sichern ist.

Gewässerschutz

Das von der Teilrevision erfasste Geviert zwischen Zugerstrasse – Muslistrasse – Büelenweg – Büelenstrasse – Nordstrasse ist vollumfänglich dem „übrigen Bereich“ zugewiesen.

Öffentliche Gewässer

Durch das „MEWA-Areal“ fließen die beiden öffentlichen Gewässer Gulmenbach, Nr. 5.0 und Muslibach, Nr. 5.1. Der Muslibach (eingedolt in eigener Parzelle) vereinigt sich im „MEWA-Areal“ mit dem Gulmenbach. Im weiteren von der Teilrevision erfassten Bereich verläuft der Gulmenbach in Teilen offen bzw. eingedolt in einer eigenen Parzelle.



- offen, eigene Parzelle
- eingedolt, eigene Parzelle
- eingedolt, ohne eigene Parzelle

Ausschnitt Karte „Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum und Wasserrechte“, Quelle: gis.zh.ch

Die strukturelle Ausprägung des Gulmenbachs und dessen Uferbereichs wird, wo dieser offen verläuft, als künstlich und naturfremd eingestuft.

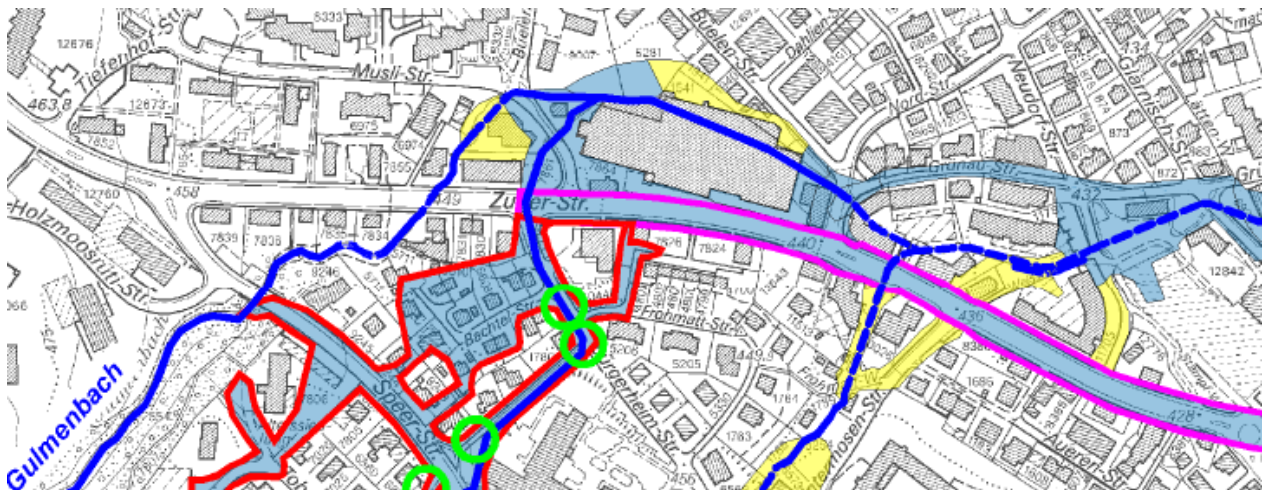
Hinsichtlich des Gewässerraums besteht die Möglichkeit, diesen im Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens bei der Baudirektion zu beantragen oder die Übergangsbestimmungen der GSchV anzuwenden. Aufgrund des zweistufig gewählten Planungsverfahrens

rens wird es als zweckmässig erachtet, den Gewässerraum im Rahmen des nachgeordneten Gestaltungsplanverfahrens festzulegen unter Einbezug aller dannzumaliger Erkenntnisse. In diesem Zusammenhang ist die Anwendung von Art. 41a Abs. 4 GSchV, Gewässerraum in dicht bebauten Gebieten, zu prüfen und frühzeitig mit dem AWEL (Abteilung Wasserbau) Kontakt aufzunehmen.

Gefahrenkartierung

Die Gefahrenkartierung zeigt für einzelne Grundstücke in dem von der Teilrevision erfassten Geviert eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser aus. Im Technischen Bericht der "Gefahrenkartierung Naturgefahren Zürichsee links" wird für den Gulmenbach, den Untermosenbach sowie den Muslibach im Dorfzentrum ein Gesamtkonzept gefordert, das Auskunft gibt, wie der Hochwasserschutz zu bewerkstelligen ist. Dieses Konzept wie auch die Sanierung des Gulmenbach-Durchlasses unter der Muslistrasse ist in Planung. Bereits ausgeführt sind Hochwasserschutzmassnahmen am Muslibach. Die resultierenden Änderungen sind in der Karte im kantonalen GIS-Browser noch nicht nachgeführt. Dies geschehe erst nach einer Gesamtüberarbeitung. Auf das „MEWA-Areal“ haben diese Massnahmen jedoch keine Auswirkungen.

In den nachfolgenden Verfahren sind gegebenenfalls weitere Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes festzulegen.



Ausschnitt aus Situation Änderungsantrag Muslibach vom 25. April 2012, Quelle: Planen und Bauen

- Geringe Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Entlassung aus Gefahrenbereich
- Änderung von mittlerer Gefährdung zu geringe Gefährdung
- Schwachstelle eliminiert

Gemäss den Wassertiefenkarten sind bei Hochwasserereignissen mit Überflutungstiefen von < 25 cm bis < 75 cm zu rechnen bei Wiederkehrperioden von 30, 100 resp. 300 Jahren. Hieraus lassen sich die erforderlichen Sicherungsmassnahmen für Gebäude und Anlagen ableiten sowie den erforderlichen Freiraum für Abflusskorridore bestimmen. Gemäss der Risikokarte im kantonalen GIS liegt für das „MEWA-Areal“ aktuell ein kleines Hochwasserrisiko vor. Gemäss Baudirektion Kanton Zürich ist zu erwarten, dass die Änderung von der Industriezone in eine Wohnzone mit Gewerbe (Nutzungsintensivierung) zu einer Erhöhung des Risikos führt.

Kataster der belasteten Standorte (KbS), Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)

Gemäss Kataster der belasteten Standorte befindet sich in dem von der Teilrevision erfassten Geviert der Ablagerungsstandort Nr. 0142/I.0055 mit zehn Einzelflächen. Gemäss Standortinformation sind bei den belasteten Flächen 001, 002, 004, 006 sowie 008 bis 010 keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Diese Flächen sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Bauvorhaben auf solchen Standorten können im Rahmen der Privaten Kontrolle bearbeitet werden. Hingegen gelten die belasteten Flächen 003, 005 und 007 als untersuchungsbedürftig. Bei einer Zustandsänderung, z.B. Bauvorhaben, ist gemäss Vorgabe des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom Inhaber eine Voruntersuchung durchzuführen. Diese zeigt, ob der Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist oder weder noch.

Weiter liegen für das von der Teilrevision der Nutzungsplanung erfasste Geviert Hinweise bezüglich Bodenbelastungen vor. Belastungen ergeben sich insbesondere aufgrund der ausgewählten Nutzungszone (Bauzone) und der Altbaugebiete bei Stadtkernen. In beiden Fällen entstehen die Belastungen in der Regel durch Emissionen aus Industrie, Gewerbe und dem Bauwesen sowie aufgrund der Verkehrsträger (im Bereich der Zugerstrasse).



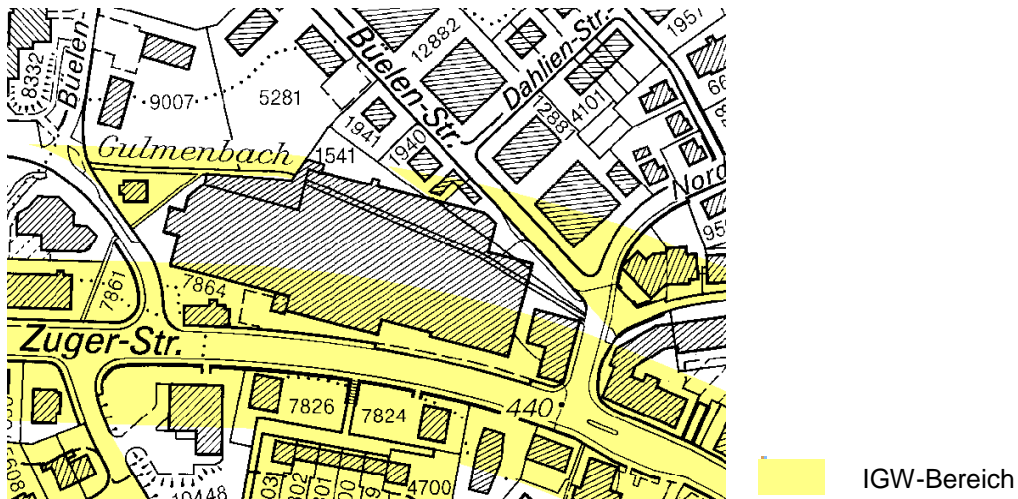
Ausschnitt Karten Prüfperimeter „Bodenverschiebungen“ überlagert mit „Kataster der belasteten Standorte“, Quelle: gis.zh.ch

Lärmsituation, Empfindlichkeitsstufen

Der regionale Richtplan Siedlung und Landschaft legt für das „MEWA-Areal“ ein Mischgebiet fest (Ziff. 2.3.6). Die vorgesehene Umstrukturierung des „MEWA-Areals“ in eine „Mischzone“ und die Zuweisung der bis anhin in der Industriezone IA gelegenen Grundstücke in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% führen zu erhöhten Anforderungen an die Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm. Neu sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts massgebend.

Dem Strassenlärm-Emissionsauszug (GIS-ZH, Kanton Zürich, 2013) ist zu entnehmen, dass im Bereich der Abschnittsnummer 40873 auf der Zugerstrasse am Tag (6 bis 22 Uhr) eine

durchschnittliche Verkehrsmenge von 718 Fahrzeugen pro Stunde mit einem Schwerverkehrsanteil von 3.8% (ca. 27 Fahrzeuge) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) eine solche von 131 Fahrzeugen pro Stunde mit einem Schwerverkehrsanteil von 2% (ca. 3 Fahrzeuge) besteht. Dies ergibt insgesamt eine Belastung von ungefähr 12'536 Fahrzeugen pro Tag. Der massgebende Emissionspegel auf der Strassenachse in dB(A) gemessen entspricht am Tag 79.7 dB(A) und in der Nacht 71.6 dB(A). Entlang der Zugerstrasse werden die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV deutlich überschritten. In der Karte „IGW-Bereich für Baugesuche“ werden diejenigen Perimeter bezeichnet, die von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) betroffen sind oder sein könnten.



Ausschnitt aus Karte „IGW-Bereiche für Baugesuche“, Quelle: gis.zh.ch

Regionale Schutzobjekte

Das Büelenhaus (Assek.-Nr. 800) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9008 sowie der Büelenhof, bestehend aus Bauernwohnhaus, Trotte, Nebengebäude (Assek.-Nr. 807) und dem Stall (Assek.-Nr. 753) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9058 sind Schutzobjekte von regionaler Bedeutung. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG besonders Rücksicht zu nehmen.








Ausschnitt aus dem „Inventarplan“, Quelle: Vermessung + GIS Wädenswil

Kommunale Vorgaben

Kommunaler Gesamtplan, RRB Nr. 2439 /1982

Im kommunalen Gesamtplan, Teilplan Siedlung und Landschaft, ist das von der Teilrevision betroffene Gebiet dem Wohngebiet und Industriegebiet zugewiesen. Nutzungsplanungen haben gemäss § 16 Abs. 1 PBG jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Da die vorgesehene Teilrevision der Nutzungsplanung gemäss dem Amt für Raumentwicklung nicht als Abweichung von untergeordneter Natur (§ 16 Abs. 2 PBG) eingestuft werden kann, ist eine Teilrevision des kommunalen Gesamtplans vorzunehmen. Dieses Verfahren wird der Baudirektion gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zur Beschlussfassung unterbreitet. In den übrigen Teilplänen sind keine relevanten Einträge vorhanden.



-  Industriegebiet
-  Wohngebiet mit Gewerbe-
erleichterung
-  Wohngebiet
-  Gebiet mit hohem Anteil öf-
fentlicher Bauten
-  Schutzwürdiges Ortsbild

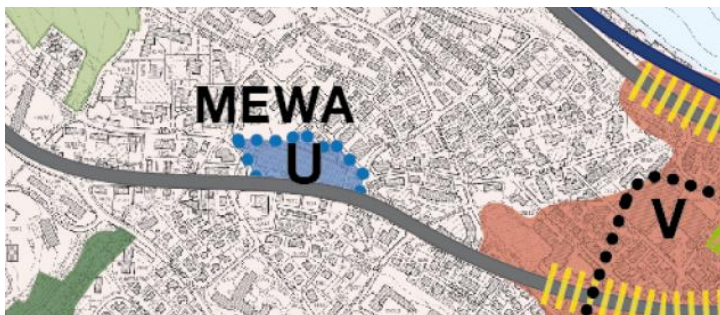
Ausschnitt aus kommunalem Gesamtplan, Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 2439 vom 30. Juni 1982) Quelle: Planen und Bauen



Kommunaler Richtplan, Teilrichtplan Verkehr, BDV Nr. 54/2006

Im kommunalen Verkehrsrichtplan wird die Zugerstrasse als Hauptverkehrsstrasse (HSV) bezeichnet. Weiter ist entlang der Muslistrasse sowie des Büelenwegs ein kommunaler Fuss- und Radweg ausgeschieden. Diese Festlegungen sind von der Planungsvorlage nicht tangiert.

Räumliche Entwicklungsstrategie

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) vom 16. April 2012 wird das „MEWA-Areal“ als „Ort für Umstrukturierung“ ausgewiesen. Gemäss RES sollen diesem Ort Umnutzungen erlaubt werden.



-  Orte für Umstrukturierung
-  Zentrumsgebiet

Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Räumlichen Entwicklungsstrategie, Quelle: Stadtentwicklungskommission Wädenswil

Innenentwicklungsstrategie

Der Stadtrat Wädenswil hat sich der Herausforderung der Innenentwicklung angenommen und mit der Innenentwicklungsstrategie (IES) ein Planungsinstrument geschaffen, das aufzeigt, wo und wie die Innenentwicklung stattfinden soll, welche Nutzungsspielräume und Qualitätsanforderungen mit ihr verbunden sind und mit welchen Massnahmen die Strategie umgesetzt werden kann. Im Bereich des „MEWA-Areals“ wird ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung mit einer hohen Dichte (> 160 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar) vorgeschlagen.



IX
> 160 E+B/ha

Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung

IX

Höhere Nutzungsdichte und höheres Nutzungsmass (als bestehend)

Ausschnitt aus dem Strategieplan „Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte“, Quelle: Planen und Bauen



Teilrevision Nutzungsplanung

- **Einführung neue Zone: Wohnzone mit Gewerbe WG5/85%**
- **Umzonung „MEWA-Areal“ in WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht**

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG

03. Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung	3
Vorbemerkungen	3
Einwendung 1	3
Einwendung 2	4
Einwendung 3	4
Einwendung 4	4
Einwendung 5	5

Stadt Wädenswil
Abteilung Planen und Bauen
Florhofstrasse 3
Postfach
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 73 11
planenundbauen@waedenswil.ch

04.05.10 / ari

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Vorbemerkungen

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 25. Juli bis zum 22. September 2014 öffentlich auf. Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde die Vorlage mit Schreiben vom 23. Januar 2014 zur Vorprüfung eingereicht.

Während der Auflagefrist war jedermann berechtigt, sich zur Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung zu äussern. Es gingen fünf schriftliche Begehren mit insgesamt sechs teilweise gleichlautenden Anträgen ein.

Ebenso vorliegend sind die Vorprüfung des ARE vom 13. Mai 2014 und die Stellungnahmen aus der Anhörung. Die Themen aus der Vorprüfung und Anhörung sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV behandelt, soweit sie nicht direkt in die Vorlage eingeflossen sind.

Einwendung 1

Umzonung Grundstücke Kat.-Nrn. 1541, 1911, 1940 und 1941

Es wird verlangt, dass die nördlich des Gulmenbachs gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 1541, 1911, 1940 und 1941 der dreigeschossigen Wohnzone W3/55% zugewiesen werden. Für die aufgeführten Grundstücke soll die Gebäudehöhe auf 10.5 m beschränkt werden.

Mit der Gestaltungsplanpflicht verbunden sind unter anderem die Ziele einer städtebaulich besonders guten Lösung für die Neuüberbauung auf dem „MEWA-Areal“ einerseits sowie eines sorgfältig gestalteten Übergangs von der Neuüberbauung zur vorhandenen umgebenden Bebauung andererseits.

In der Teilrevision der Nutzungsplanung, Stand 1. Vorprüfung, wurden die Grundstücke Kat.-Nrn. 1940 und 1941 mit Art. 26a BZO (damalige Fassung mit Festlegung der Grundmasse) der Zone W3/55% zugeteilt. Die vorliegende überarbeitete Teilrevision der Nutzungsplanung verzichtet auf die Festlegung von Grundmassen für den Gestaltungsplan „MEWA-Areal“.

Für die Sicherstellung der oben genannten Zielsetzung werden die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1940 und 1941 gemäss Plan Nr. 01 der Zone W3/55% zugewiesen, resp. in dieser Zone belassen. Die beiden Grundstücke werden mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1541 und 1911 werden der Zone WG5/85% zugewiesen. Aufgrund der Lage von Kat.-Nr. 1541 in der zweiten Bautiefe kann dieses Grundstück wenig an den sorgfältig gestalteten Übergang beitragen. Es ist jedoch im Rahmen des Gestaltungsplans darauf zu achten, dass der Anschluss an die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1940 und 1941 sorgfältig erfolgt. Kat.-Nr. 1911 ist eine schmale Parzelle, die aufgrund der Lage im Abstandsbereich der Büelenstrasse und der Grenzabstände nicht alleine bebaut werden kann. Sie soll daher sinnvollerweise der Neubebauung des „MEWA-Areals“ dienen und wird dazu der Zone WG5/85% zugeteilt.

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

Einwendung 2

Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild

Es wird verlangt, dass die Planung dem Schutz des Landschaftsbilds Rechnung tragen muss, insbesondere seien die Auswirkungen der Planungsüberlegungen auch aus der Seemitte her betrachtet zu prüfen.

Zudem wird angeregt, eine Verlegung des Gulmenbachs entlang der Zugerstrasse in Betracht zu ziehen zur Begrünung entlang der Zugerstrasse.

Abklärungen haben gezeigt, dass in der Umgebung der „MEWA“ diverse Gebäude mit vier bis acht Geschossen vorhanden sind. Diese sind vom See her sichtbar, fallen jedoch im Vergleich mit den hohen Gebäuden in höheren Hanglagen (Tobelrainstrasse, Hangenmoos) nicht negativ ins Bild. Ein Flachdachgebäude kann im Rahmen einer Arealüberbauung im „MEWA-Areal“ maximal sechs Vollgeschosse plus zwei Dachgeschosse aufweisen. Offen ist zurzeit die Ausrichtung der Neubauten auf dem „MEWA-Areal“. Diese trägt ebenfalls dazu bei eine allfällige Riegelwirkung zu verhindern. Insgesamt darf davon ausgegangen werden, dass sich eine Neubebauung bei einer sorgfältigen Planung in die bestehende Stadtsilhouette einreihen wird. Arealüberbauungen wie auch Gestaltungspläne müssen die besonders gute Einordnung und Gestaltung nachweisen. Dies kann über ein Modell und Visualisierungen erfolgen. So kann der Aspekt der Riegelwirkung vom See her überprüft und falls nötig korrigierend eingegriffen werden.

Die Anregung über die Verlegung des Gulmenbachs wird zur Kenntnis genommen. Dieser Aspekt muss mit der Neubebauung geklärt werden, dabei sind die übergeordneten Vorgaben des Kantons zu beachten.

Der Einwendung wird zugestimmt.

Einwendung 3

Erlauben von Bauten für Bildung und Forschung

In der Bau- und Zonenordnung soll ergänzt werden, dass in der fünfgeschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% auch Bauten für Bildung und Forschung gestattet sind.

In der Regel sind in einer Wohnzone mit Gewerbe Bauten für Ausbildungsstätten nicht ausgeschlossen. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von solchen Bauten in den Wohnzonen mit Gewerbe explizit in der Bau- und Zonenordnung verankert.

Der Einwendung wird zugestimmt.

Einwendung 4

Verzicht auf Nutzungsplanungsänderung im Gebiet „MEWA-Areal“

In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass auf die vorgesehene Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet „MEWA-Areal“ verzichtet wird.

Der Stadtrat Wädenswil hat in der von ihm erarbeiteten Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) das von der Teilrevision der Nutzungsplanung erfasste Gebiet „MEWA-Areal“ als ein "Ort für Umstrukturierung" bezeichnet. Darin wird ausgeführt, dass an derartigen Lagen

stadtbildprägende Umnutzungen gestattet werden. Diese Vorgabe steht in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft sowie des regionalen Raumordnungskonzepts (Regio-ROK Zimmerberg) der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. Im Entwurf des überarbeiteten regionalen Richtplans wird im Gebiet des „MEWA-Areals“ ein Mischgebiet mit Überlagerung Zentrumsgebiet statuiert. Hinsichtlich der zentrumsnahen Lage, der guten Erschliessung, unter anderem auch durch öffentliche Verkehrsmittel, der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie dem beträchtlichen Nutzungspotenzial eignet sich das Gebiet des „MEWA-Areals“ sowohl für die in der RES festgelegten Stadtentwicklungsmassnahmen (Transformation) als auch für die vorgeschlagene Mischnutzung. Die Zonenzuweisung zu einer WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht erweist sich als sachgerecht. An der vorgesehenen Teilrevision der Nutzungsplanung wird festgehalten.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Einwendung 5

Zuweisung des „MEWA-Areals“ in die WG3/55% und Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht

Es wird verlangt, dass das „MEWA-Areal“ einer dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG3/55% zugewiesen und auf die Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet wird.

In der Einwendung wird dargelegt, dass eine fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% und die damit in Zusammenhang stehenden Überbaumöglichkeiten im Einzugsbereich des „MEWA-Areals“ sowohl wesensfremd als auch ortsbaulich untypisch seien. Die Ausführungen, wonach die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% im Gebiet des „MEWA-Areals“ fremd und ortsbaulich verfehlt sind, werden nicht geteilt. In der "Räumlichen Entwicklungsstrategie" wird dem Gebiet eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung zugewiesen. Es sei auch auf die Ausführungen zur Einwendung 4 verwiesen. Mit der in der Einwendung erwähnten Zuweisung zu einer WG3/55% würde dieses Potenzial nur unzureichend ausgeschöpft.

Festgehalten wird ebenfalls an der Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan. Die an dieser Lage zu bearbeitenden Themen wie der Gewässerraum, Hochwasserschutz, das Wegnetz und die Umsetzung der gestellten hohen städtebaulichen Anforderungen vermögen sowohl das wesentliche öffentliche Interesse als auch die Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Allerdings wird nun darauf verzichtet, bereits in der Bau- und Zonenordnung einen über die Arealüberbauungsvorschriften hinausgehenden Nutzungsrahmen zu öffnen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Änderungen der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans im Areal MEWA**

Wädenswil. Bekanntmachung des Inkrafttretens

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans im Areal MEWA wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 3. Oktober 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 26. Oktober 2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. Januar 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans im Areal MEWA tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Stadtrat Wädenswil

00224913