



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. KS-0058 / 24

vom 4. April 2024

Referenz-Nr.: KS ARE 24-0058

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.zh.ch/are

1/3

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus» – Genehmigung

Gemeinde **Wädenswil**

Lage Ortsteil Schönenberg, Grundstücke Kat.-Nrn. SO2387, SO2389, SO2392 und SO2493

- | | |
|-------------------------|--|
| Aufzuhebende Unterlagen | - Privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus», bestehend aus Situationsplan Mst. 1:500, genehmigt mit Beschluss des Regierungsrats vom 13. März 1996 |
| Massgebende Unterlagen | - Situationsplan Mst. 1:500 sowie Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 10. Juli 2023 |
| | - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 10. Juli 2023 |

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das 1948 erbaute und ehemals als Gemeindehaus genutzte Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. SO2392 ist im Eigentum der Stadt Wädenswil. Seit dem Jahr 1948 wurde es mehrfach umgebaut und erweitert. Der letzte Umbau (Anbau im Norden) erfolgte im Jahr 1997 auf Basis des 1996 vom Regierungsrat genehmigten Gestaltungsplans «Gemeindehaus».

Aufgrund der Gemeindefusion mit Schönenberg steht das Gebäude seit Anfang 2019 leer. Aus Kosten-Nutzen-Überlegungen beabsichtigt die Stadt Wädenswil, die Liegenschaft im Baurecht auszuschreiben oder selbst eine neue Überbauung zu realisieren. Der rechtsgültige Gestaltungsplan ist eng mit dem bestehenden Gebäude verknüpft und auf die ursprüngliche Nutzung als Gemeindehaus ausgerichtet. Um die Flexibilität für eine Nachfolgenutzung zu erhöhen, soll der private Gestaltungsplan aufgehoben werden.

Zustimmung Der Gemeinderat Wädenswil stimmte mit Beschluss vom 27. November 2023 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Gemeindehaus» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 7. Februar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Februar 2024 beantragt die Stadt Wädenswil die Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Gemeindehaus» im Ortsteil Schönenberg soll auf dem Grundstück Kat.-Nr. SO2392 ein Neubau nach Kernzonenvorschriften realisiert werden können. Mit der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans gelten die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil bzw. aktuell noch die Bau- und Zonenordnung der ehemaligen Gemeinde Schönenberg. Dementsprechend kommt mit der Aufhebung wieder die Grundordnung zur Anwendung.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 2. März 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Mit der Gemeindefusion von Wädenswil und Schönenberg ist die Nutzungsabsicht des Grundstücks (als Gemeindehaus) weggefallen. Die Verhältnisse haben sich somit seit der Festsetzung bzw. Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Gemeindehaus» im Jahr 1996 erheblich geändert (Art. 21 Abs. 2 RPG). Aus den übergeordneten Planungsinstrumenten (insbesondere kantonale, regionale und kommunale Richtplanung) ergeben sich keine Festlegungen, welche einer Aufhebung des privaten Gestaltungsplans entgegenstehen. Das ursprünglich inventarisierte Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. SO2392 wurde Ende 2023 rechtskräftig aus dem kommunalen Denkmalpflegeinventar entlassen. Sowohl die heutige Nutzung als auch die Massvorschriften des Bestandes weichen nicht massgeblich von den Bestimmungen der Regelbauweise ab. Somit wird durch die Aufhebung des Gestaltungsplans kein massgeblich widerrechtlicher oder von der Grundordnung abweichender Zustand geschaffen. Im Übrigen gilt es festzuhalten, dass die Stadt Wädenswil ohnehin einen Abbruch des Bestandes und einen Neubau vorsieht.

C. Ergebnis


Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) bzw. die Stadt Wädenswil sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigte Aufhebung des Gestaltungsplans 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.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Gemeindehaus», welchem der Gemeinderat Wädenswil mit Beschluss vom 27. November 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'464.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. 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 Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Stadt Wädenswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Stadt Wädenswil, Abteilung Finanzen, Florhofstrasse 6, Postfach, 8820 Wädenswil (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 4. APR. 2024

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**


Privater Gestaltungsplan "Gemeindehaus"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Aufhebung

Plan 1:500

10. Juli 2023

Verabschiedet vom Stadtrat
vom:

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Beschluss vom Gemeinderat
vom:

Namens des Gemeinderats

Der Ratssekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. April 2024

Für die Baudirektion:

Publikation Inkraftsetzung am:

Die Stadtschreiberin:

BDV Nr.



Legende:

Zweck:

Der Gestaltungsplan beabsichtigt eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses durch einen Anbau und einen Platz, die den heutigen Anforderungen der Gemeindeverwaltung und ihrem Standort in der Kernzone (gegenüber der Kirche) von Schönenberg besser entsprechen.

Der neu formulierte Platz zwischen dem Gemeindehaus und der Kirche entsteht durch Verengungen der bestehenden Strasse von 5.50m auf 4.00m.

Die viel frequentierte Fussgänger Verbindung „Höhenweg“ mündet in den Platz und erhält dadurch ihre berechnete Kontinuität.

Das Gemeindehaus beinhaltet alle Nutzungen der öffentlichen Verwaltung, sowie öffentliche Dienstleistungen und Wohnen.



Gestaltungsplan-Perimeter



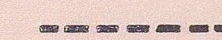
Bestehende Bauten mit Satteldächern und Firstrichtung:
I Gemeindehaus von 1948



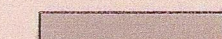
II Gemeindeerweiterungsbau von 1973



Neuer Anbau mit Satteldach und Firstrichtung, die Firsthöhe ist identisch mit dem First des Erweiterungsbaus von 1973



Baubegrenzungslinie



Umgebungsbereich:
Strassen- und Platzbereich mit Parkierungsmöglichkeit



Grünbereich mit Parkierung auf unversiegeltem Boden



Laubbäume bestehend



Laubbäume neu



Parkplätze

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Wädenswil

Planung

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus»

Genehmigung

**Planungsbericht nach
Art. 47 RPV**

Projekt-Nr. 96.0801, 10.07.2023, BM/MJ

Gemeinde Wädenswil

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus»

Zusammenfassung

Nach der Gemeindefusion von Schönenberg und Hütten mit Wädenswil wurde das Gemeindehaus in Schönenberg nicht mehr benötigt. Auf den entsprechenden Parzellen besteht heute noch der private Gestaltungsplan «Gemeindehaus», der 1996 zur Sicherung der Bedürfnisse der öffentlichen Verwaltung genehmigt worden ist. Da das Gemeindehaus nun nicht mehr benötigt wird, verliert auch der Gestaltungsplan seinen Zweck. Die Stadt Wädenswil möchte ihn somit aufheben, um die Parzellen entsprechend dem Zonenzweck entwickeln zu können.

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus»

Auftraggeber

Gemeinde Wädenswil
Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe	24.05.2023, MJ/BM
Revidierte Fassung	10.07.2023, MJ/BM

Projektorganisation

Projektleiter	Benjamin Müller (BM) T 043 422 10 19 b.mueller@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin	Mirjam Junod (MJ)
Begleitet durch	Herr Capeder, Projektleiter Raumplanung Stadt Wädenswil Herr Seboldt, Leiter Finanzen

Projekt-Nr. 96.0801


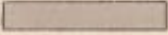


96.0801

Datei

H:\Weitere Gemeinden\Wädenswil\96.08\96.0801
Aufhebung Gestaltungsplan Schönenberg\4-
Bericht\Aufhebung Gestaltungsplan Gemeindehaus
Schönenberg_Planungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Gegenstand	5
1.3 Zielsetzung und zukünftige Nutzung	6
2 Übergeordnete Planungen	7
2.1 Kantonaler und regionaler Richtplan	7
2.2 Kommunaler Richtplan	7
2.3 Bau- und Zonenordnung	7
3 Auswirkungen Aufhebung Gestaltungsplan	10
3.1 Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen	10
3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	10
3.3 Erschliessung	10
3.4 Natur- und Heimatschutz	10
3.5 Wirtschaftliche Auswirkungen	10
3.6 Mehrwertabgabe	10
3.7 Weitere raumplanerische Abstimmungen	11
4 Interessenabwägung	12
5 Planungsablauf	13
6 Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	14

● ● ● ● ● ●	Gestaltungsplan-Perimeter
	Bestehende Bauten mit Satteldächern und Firstrichtung: I Gemeindehaus von 1948
	II Gemeindeerweiterungsbau von 1973
	Neuer Anbau mit Satteldach und Firstrichtung, die Firsthöhe ist identisch mit dem First des Erweiterungsbaus von 1973
-----	Baubegrenzungslinie
	Umgebungsbereich: Strassen- und Platzbereich mit Parkierungsmöglichkeit
	Grünbereich mit Parkierung auf unversiegeltem Boden
	Laubbäume bestehend
	Laubbäume neu
P	Parkplätze

Legende zum privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus», Schönenberg

1.3 Zielsetzung und zukünftige Nutzung

Die Aufhebung des Gestaltungsplan hat zum Ziel, die Grundstücke bedarfsgerecht und entsprechend der geltenden Bau- und Zonenordnung weiterentwickeln zu können. Zu diesem Zweck soll der Bestand abgebrochen und durch Neubauten innerhalb der Regelbauweise ersetzt werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Kantonaler und regionaler Richtplan

Sowohl im kantonalen als auch im regionalen Richtplan ist der Bereich des Gestaltungsplans als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Beide Richtpläne machen keine weiteren Aussagen zu diesem Gebiet.

2.2 Kommunaler Richtplan

Der Ortsteil «Schönenberg» ist im kommunalen Richtplan der Stadt Wädenswil nicht enthalten, da dieser vor der Gemeindefusion erstellt worden ist und seither nicht revidiert wurde.

2.3 Bau- und Zonenordnung

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2018. Mit der Gemeindefusion wurde eine Gesamtrevision angestossen, die zurzeit noch nicht abgeschlossen ist. Der Stadtrat hat der Revision im März 2023 bereits zugestimmt und an den Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich ist noch ausstehend. Parallel dazu wurde ein Verfahren zur Aufhebung Gestaltungsplans «Gemeindehaus» eingeleitet.

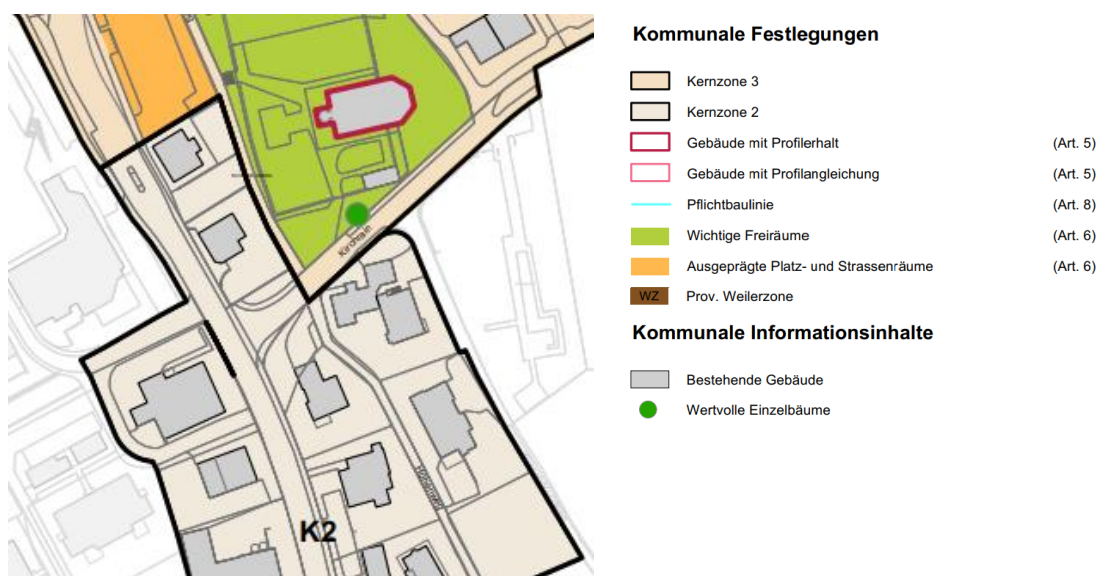
Zonenplan

Im heute gültigen Zonenplan überlagert der Gestaltungsplan die Kernzone K2. Die Zonierung bleibt im Zuge der Gesamtrevision unverändert.



Kernzonenplan

Zusätzlich ist das Gebäude auf dem heutigen Kernzonenplan eingetragen, als «Gebäudetyp A Schönenberg». Diese Kategorie wird mit der Revision aufgehoben. Im Zuge der Gesamtrevision wird jedoch der Parkplatz nördlich des Kirchrains als wichtiger Freiraum ausgemessen. Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans wird dieser Freiraum besser geschützt.



Kernzonenplan mit den neuen Festlegungen im Zuge der Gesamtrevision

Bauordnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, inwiefern das bestehende ehemalige Gemeindehaus der Bau- und Zonenordnung nach der Gesamtrevision sowie Aufhebung des Gestaltungsplans entsprechen würde, bzw. wo durch die Aufhebung ein baurechtswidriger Zustand geschaffen werden würde. Geprüft werden alle jene Vorschriften, bei denen der Gestaltungsplan von der Regelbauweise hätte abweichen können.

Artikel	Inhalt nBZO (Stand März 2023)	Bestand
Art. 4	Nutzungsweise: Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe	ehemals Verwaltung und Wohnnutzung
Art. 7	Neubauvorschriften <ul style="list-style-type: none"> – 2 VG – 1 DG – 3.50 m Grundabstand – Traufseitige Fassadenhöhe: 7.50m – Giebelseitige Fassadenhöhe: 13m – GFZ: 20% 	<ul style="list-style-type: none"> – 2 VG – 1 DG – Mind. 6m Abstand zu den Nachbargrenzen – Weniger als 7.50 – Weniger als 13m – GFZ nicht nachgewiesen
Art. 8	<ul style="list-style-type: none"> – Bauen auf die Strassengrenze: zulässig, unter Einhaltung von allen anderen Vorschriften – Grenzbau: Näherbaubrecht 	Strassenabstand unterschritten, jedoch Sichtweiten, Wohnhygiene etc. eingehalten

Art. 9	<p>Gestaltung Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der fertige Erdgeschossfussboden darf entweder höchstens 1.50 m über dem tiefsten oder maximal 0.50 m über dem höchsten Punkt der Fassadenlinie liegen. – Der fertige Erdgeschossfussboden muss mehrheitlich über der Fassadenlinie angeordnet sein, ausser das massgebende Terrain verfügt über eine mehrheitliche Steigung von mehr als 30 Grad. 	<p><i>Die massgebende Fassadenlinie des Bestands ist auf Basis der vorliegenden Bestandesplänen nicht mehr überprüfbar.</i></p>
Art. 10	<p>Dachgestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dachformen: nur Satteldach – Dachaufbauten: nur im 1. DG, harmonisch eingliedern, unauffällig im Gesamtbild – Dacheinschnitte: nicht zulässig – Dachflächenfenster: unauffällig einordnen, im 2.DG nur einzelne bis 0.3m², 2% der Bodenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> – Dachform: Satteldach – Dachaufbaute: 1 im 1 DG vorhanden – Dacheinschnitte: keine vorhanden – Dachflächenfenster: keine vorhanden
Art. 11	Balkone und Erker: nur im 1.DG giebelseitig, Traufe nicht durchbrochen, Erker mind. 1.50m über Terrain	Balkone nur in den Vollgeschossen, keine Erker vorhanden
Art. 12	Kleinbauten: max. 3% der Grundstücksfläche	Keine Kleinbauten vorhanden
Art. 14	Gargen- und Autoabstellplätze: unauffällig einordnen	Bestehende Parkplätze ordnen sich unauffällig ein
Art. 15	Umgebungsgestaltung: historische Eigenarten erhalten	Keine historischen Eigenarten erkennbar, die zu erhalten wären.

Sowohl die Nutzung als auch die Massvorschriften weichen nicht massgeblich von den Bestimmungen der Regelbauweise ab. Somit wird durch die Aufhebung des Gestaltungsplan keinen massgeblich widerrechtlichen oder von der Grundordnung abweichenden Zustand geschaffen.

3 Auswirkungen Aufhebung Gestaltungsplan

3.1 Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen

Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans ist eine andere Bebauung und Nutzung möglich. Dies ermöglicht wiederum eine Mobilisierung der inneren Nutzungsreserve, soweit diese im Rahmen der Kernzonenvorschriften möglich ist, was im Sinne der Raumplanung ist.

3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Durch die bessere Bebaubarkeit des Grundstücks wird der erzeugte Verkehr voraussichtlich zunehmen. Dies ist jedoch in einem Ausmass, den die umliegenden Strassen ohne Schwierigkeiten aufnehmen können.

3.3 Erschliessung

Die einzelnen Parzellen sind auch ohne Gestaltungsplan nach § 236 PBG hinreichend erschlossen, d.h. genügend zugänglich und ausreichend mit Wasser und Energie versorgt.

3.4 Natur- und Heimatschutz

Das Gebäude war bis im Herbst 2022 im kommunalen Denkmalschutz Inventar (Objekt-Nr. 15). Am 24.10.2022 beschloss der Stadtrat die Inventarentlassung des Gebäudes. Am 04.11.2022 wurde die Inventarentlassung öffentlich publiziert. Da niemand gegen den Entscheid rekuriert hat, ist die Inventarentlassung mit Ablauf der Publikationsfrist vom 04.12.2023 rechtskräftig.

Im Norden grenzt der Gestaltungsplanperimeter an das kantonale Denkmalschutzobjekt «Kirche». Die Aufhebung für sich hat keine negativen Auswirkungen auf die Kirche. Im Falle eines An- oder Neubaus ist im Baubewilligungsverfahren entsprechend Rücksicht darauf zu nehmen.

3.5 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Aufhebung des Gestaltungsplan bringt für die Gemeinde lediglich die Verfahrenskosten für die Aufhebung mit sich. Danach gewinnt das Grundstück wohl an Wert, da die Bebauung weniger eingeschränkt wird. Ausserdem führt die Aufhebung nicht zu einer Mehrwertabgabe (siehe Kapitel 3.6).

3.6 Mehrwertabgabe

Für die Bestimmung der Mehrwertabgabe ist der Art. 59 nBZO massgebend. Da im vorliegenden Fall durch die Aufhebung des Gestaltungsplans sowohl an der Zonierung wie auch an der Ausnützung keine Anpassungen vorgenommen werden, die zu einem Planungsvorteil führen könnten, ist diese Planung nicht mehrwertabgabepflichtig.

3.7 Weitere raumplanerische Abstimmungen

Lärm

Durch die Aufhebung steigt die Lärmbelastung nicht massgebend. Alle weiteren Emissionen auf die Umgebung werden im Baubewilligungsverfahren abschliessend behandelt.

Abfälle

Nach der Aufhebung könnten durch einen allfälligen Abbruch Bauabfälle entstehen. Dies wird jedoch im Baubewilligungsverfahren abschliessend behandelt.

Übrige raumplanerische Themen

Die übrigen, nachfolgend aufgeführten, raumplanerischen Themen wurden ebenfalls geprüft. Es konnte jedoch keine Betroffenheit festgestellt werden.

- Luft
- Nichtionisierende Strahlung (NIS)
- Energie
- Störfallvorsorge
- Belastete Standorte
- Neobiota
- Boden
- Natur und Landschaft
- Wald
- Wassernutzung / Gewässerschutz
- Hochwasserschutz

4 Interessenabwägung

Weder die übergeordneten Grundlagen oder die rechtskräftige BZO noch die revidierte BZO oder weitere betroffenen raumplanerischen Interessen sprechen gegen eine Aufhebung des Gestaltungsplans «Gemeindehaus». Die Gebäude können in die Regelbauweise überführt werden, ohne überwiegend rechtswidrig zu werden. Da sie rechtmässig bewilligt und errichtet worden sind, bleibt ihre Bestandesgarantie auch nach Aufhebung des Gestaltungsplan gewährt. Es werden auch keine Interessen der betroffenen Eigentümer verletzt. Viel mehr ist die Aufhebung im Interessen der Raumplanung, weil der Gestaltungsplan seinen Zweck erfüllt hat und nur durch die Aufhebung das Areal zielgerichtet weiterentwickelt werden kann.

5 Planungsablauf

Die nachfolgende Übersicht zeigt die einzelnen Vefahrensschritte, die für eine Aufhebung des Gestaltungsplans notwendig sind.

Planungsschritte	Zeitraum
Beschluss Inventarentlassung	24. Oktober 2022
Publikation Inventarentlassung	04. November 2022
Beschluss Aufhebung Gestaltungsplan	09. Nov 2022
Öffentliche Publikation und Anhörung «Aufhebung Gestaltungsplan Gemeindehaus»	18. Nov. 2022 – 17. Jan. 2023
Kantonale Vorprüfung	Dez. 2022 – März 2023
Erstellung / Überarbeitung Planungsgrundlagen (Planungsbericht)	Mai - Juni 2023
Verabschiedung Aufhebung durch Stadtrat zuh. GR	Sommer 2023
Festsetzung Aufhebung durch Gemeinderat	Herbst 2023
Genehmigung durch Kanton Zürich	Herbst 2023

6 Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Die Aufhebung des Gestaltungsplan wurde durch die Stadt Wädenswil vom 18. November 2022 bis am 17. Januar 2023 öffentlich publiziert. Dadurch hatten alle Einwohner und die Interessenverbände die Möglichkeit, sich ein Gehör zu verschaffen. Dies konnten sie mittels Einwendung kundtun. Der Gemeinderat muss in einem Bericht Stellung zu allen nicht berücksichtigten Einwendungen nehmen.

Während der Publikation sind keine Einwendungen eingegangen. Daher entfällt der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen.



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 07.06.2024
Öffentlich einsehbar bis: 07.06.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002412

Publizierende Stelle



Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil

Aufhebung privater Gestaltungsplan "Gemeindehaus", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8820 Wädenswil

Angaben zum Inhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Wädenswil hat mit Beschluss vom 27. November 2023 den privaten Gestaltungsplan "Gemeindehaus" für die Liegenschaften im Kirchrain 2+4 aufgehoben. Anschliessend hat die Baudirektion mit Verfügung Nr. KS-0058/24 vom 4. April 2024 die Aufhebung des privaten Gestaltungsplan "Gemeindehaus" genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 3. Juni 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans "Gemeindehaus" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Stadt Wädenswil
Planen und Bauen
Florhofstrasse 3
8820 Wädenswil

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. März 1996

699. Privater Gestaltungsplan Gemeindehaus, Schönenberg

Am 14. Dezember 1995 stimmte die Gemeindeversammlung Schönenberg dem privaten Gestaltungsplan Gemeindehaus zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Februar 1996 und des Bezirksrates Affoltern a. A. vom 19. Februar 1996 keine Rekurse ein.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Erweiterung des Gemeindehauses unter besonderer Rücksichtnahme gegenüber des in unmittelbarer Nähe gelegenen, unter regionalem Schutz stehenden Ensembles, bestehend aus der reformierten Kirche und dem Pfarrhaus, ermöglicht.

Die Vorlage gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Gemeindehaus, dem die Gemeindeversammlung Schönenberg am 14. Dezember 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Schönenberg, 8824 Schönenberg (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Kanton Zürich

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Gemeinde Schönenberg

Privater Gestaltungsplan mit öffentlich rechtlicher Wirkung

Gemeindehaus

Plan

Mst. 1: 500

Von der Gemeindeversammlung am
14. Dezember 1995 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

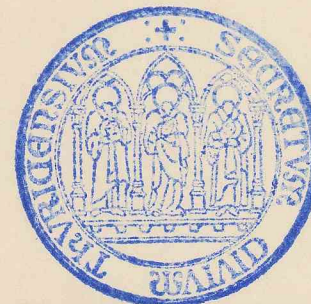
Der Gemeindeschreiber:

Walter Hitz

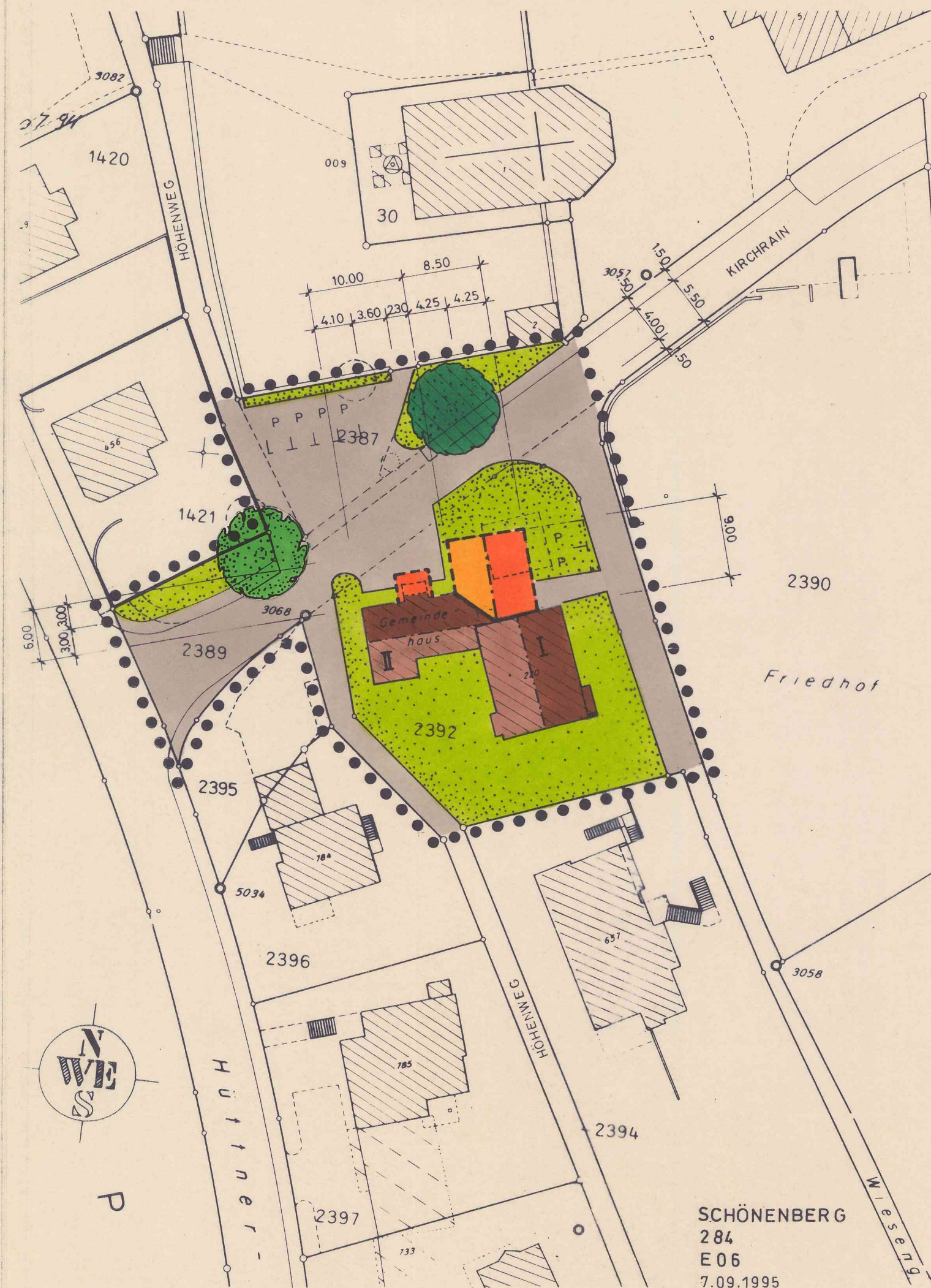
Werner Bürgler

Vom Regierungsrat am **13. März 1996**
mit Beschluss Nr. **699** genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:



Zai & Partner, Ruedi Zai, Dipl. Arch. ETH SIA SWB
CH-8824 Schönenberg, Im Aesch, Telefon 01 788 24 24
CH-6340 Baar, Zugerstrasse 53, Tel. 042 32 66 88, Fax 32 62 52



Legende:

Zweck:

Der Gestaltungsplan beabsichtigt eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses durch einen Anbau und einen Platz, die den heutigen Anforderungen der Gemeindeverwaltung und ihrem Standort in der Kernzone (gegenüber der Kirche) von Schönenberg besser entsprechen.

Der neu formulierte Platz zwischen dem Gemeindehaus und der Kirche entsteht durch Verengungen der bestehenden Strasse von 5.50m auf 4.00m.

Die viel frequentierte Fussgänger Verbindung „Höhenweg“ mündet in den Platz und erhält dadurch ihre berechnete Kontinuität.

Das Gemeindehaus beinhaltet alle Nutzungen der öffentlichen Verwaltung, sowie öffentliche Dienstleistungen und Wohnen.

- Gestaltungsplan-Perimeter
- Bestehende Bauten mit Satteldächern und Firstrichtung:
I Gemeindehaus von 1948
- II Gemeindeerweiterungsbau von 1973
- Neuer Anbau mit Satteldach und Firstrichtung, die Firsthöhe ist identisch mit dem First des Erweiterungsbaus von 1973
- Baubegrenzungslinie
- Umgebungsbereich:
Strassen- und Platzbereich mit Parkierungsmöglichkeit
- Grünbereich mit Parkierung auf unversiegeltem Boden
- Laubbäume bestehend
- Laubbäume neu
- P Parkplätze