

Weisung 21

17. November 2008
04.05.00 / 04.05.10



Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) 2008 Kernzone O (Oberdorfstrasse)

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Der Kernzonenplan O (Oberdorfstrasse) wird genehmigt.

2. Art. 16 Abs. 1 der BO wird wie folgt ergänzt:

Kernzone O

Vollgeschosse	5
Anrechenbare Dachgeschosse	-
Anrechenbare Untergeschosse	1
Grundgrenzabstand (m)	6
Gebäudehöhe max. (m)	16,5
Gesamthöhe max. (m)	16,5
Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 16 Abs. 7 (neu)

- Das 5. Vollgeschoss darf maximal 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen
- In der 1. Bautiefe sind im EG ausschliesslich Nutzweisen mit Publikumsverkehr erlaubt
- Es sind nur Flachdächer gestattet
- In der 1. Bautiefe sind auf der zur Oberdorfstrasse gerichteten Fassaden nur eingezogene Balkone gestattet
- Vordächer, welche dem Witterungsschutz dienen, dürfen bis 2,50 m in den durch Fassadenfluchten gekennzeichneten Strassenraum hineinragen
- Die Ausgestaltung von Arkaden ist nicht gestattet.

Art. 16 Ab. 8 (neu)

- Für das im Kernzonenplan O bezeichnete Gebiet muss ein privater Gestaltungsplan aufgestellt werden. Sofern dieser die vorliegenden Bestimmungen nicht durchstösst, bedarf er lediglich der Zustimmung des Stadtrates, zudem entfällt die öffentliche Auflage.

3. Der Bericht zu den Einwendungen wird genehmigt.

4. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällig sich aus dem Genehmigungsverfahren ergebende Änderungen in eigener Kompetenz festzulegen.

Bericht

1. Ausgangslage

Im Frühjahr 2007 hat sich die Ortsbildkommission zur städtebaulichen Entwicklung im Gebiet Oberdorfstrasse geäussert. Namentlich wurde ein Grobkonzept für das anzustrebende bauliche Muster in diesem Gebiet ausgearbeitet. Das Ergebnis wurde der Baukommission und Stadtentwicklungskommission vorgestellt und in diesem Rahmen die Frage der örtlichen Lage und der Verteilung von Zentrumsfunktionen im Stadtraum diskutiert. In städtebaulicher Hinsicht wurde das Konzept, welches von einer linearen Aufreihung von Einzelbauten an der Oberdorfstrasse ausgeht, als möglicher Lösungsansatz beurteilt.

Das Ziel der neuen Bauvorschriften ist es, für die Oberdorfstrasse ein städtisches, einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen und diese Strasse wenn möglich als Einkaufsstrasse zu gestalten.

Mit dem vorliegenden Entwurf für die Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO) wird diesem Anliegen Rechnung getragen. Dabei ist die vorgesehene Reglementierung darauf abgestimmt, dass die städtebaulichen Anliegen umgesetzt werden. Trotzdem bleibt für die nachgeordnete Projektierung sowie bei der Beurteilung allfälliger Baugesuche der erwünschte Spielraum offen.

2. Kernzonenplan O

Die Abgrenzung der neuen Kernzone O entspricht genau der bisherigen Kernzone A im Bereich der Oberdorfstrasse. Die bisherige Legende für die Kernzonenpläne behält auch für die neue Kernzone O Gültigkeit. Als einziges neues Element ist die Signatur "Bauen nach Gestaltungsplan", welche das Areal der ehemaligen Gärtnerei umfasst, eingeführt worden.

Die wesentlichen Neuerungen gegenüber dem bisherigen Kernzonenplan sind:

- Beidseitig der Oberdorfstrasse sowie bei der Einmündung der Rosenbergstrasse werden Fassadenfluchten festgelegt, auf welche neue Gebäude ausgerichtet werden müssen. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Strassenraumes gewährleistet. Die Fassadenfluchten werden talseitig 6,00 Meter und bergseitig 8,00 Meter ab dem Fahrbahnrand festgelegt.
Auch wenn es noch einige Jahre dauern wird, bis dieses Ziel erreicht wird, so sind doch die planerischen Absichten damit klar dokumentiert und auch der private Liegenschafteneigentümer kann sich an einer klaren Regelung orientieren.
- Im Bereich der schutzwürdigen und inventarisierten Liegenschaft am Rotweg wird ein Teil des Vorgeländes als spezieller Aussenraum bezeichnet und darf nicht überbaut werden. Damit wird sicher gestellt, dass von der Oberdorfstrasse her das markante Gebäude sichtbar bleibt.
- Für den Bereich der Gärtnerei Schulthess wird die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes stipuliert. Dieser Gestaltungsplan kann allerdings ohne öffentliche Auflage lediglich durch den Stadtrat genehmigt werden. Damit hat der Projektverfasser relativ grosse Sicherheit bei der Detailplanung und muss trotzdem nicht monatelang warten, bis der Gestaltungsplan die formellen Hürden genommen hat.

3. Ergänzung Bauordnung

Die Bauordnungsvorschriften für die neue Kernzone O beinhalten im wesentlichen Folgendes:

- Weil bereits heute ein grosser Teil der bestehenden Liegenschaft Flachdächer aufweist, ist es sinnvoll diese Dachform zwingend vorzuschreiben.
- Im Erdgeschoss entlang der Oberdorfstrasse sollen nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zugelassen werden
- Das 5. Geschoss, also das Attikageschoss, kann beliebig angeordnet werden, darf jedoch lediglich 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen

4. Einwendungsverfahren und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage und damit das Einwendungsverfahren fand in der Zeit vom 27. Juni bis am 26. August 2008 statt. Die betroffenen Grundeigentümer wurden zudem zu einer Informationsveranstaltung eingeladen.

Es sind 7 Einwendungen eingegangen. Im Bericht zu den Einwendungen (siehe Anhang) wird zu den Begehren im Detail Stellung genommen.

Die Vorprüfung der beantragten BZO-Revision durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat ergeben, dass dieser zugestimmt werden kann.

5. Konsequenzen und Ausblick

Die beantragte Änderung der Bau- und Zonenordnung ist von marginaler Bedeutung. Trotzdem erachtet der Stadtrat diese für die künftige Zentrumsentwicklung als wichtig. Zudem erhalten die Grundeigentümer an der Oberdorfstrasse einen klaren Rahmen, wie sie ihre Parzellen im Einklang mit der Stadtentwicklung nutzen können.

Allerdings zwingt die beantragte Revision die Grundeigentümer nicht zum Handeln. Jeder muss für sich selber entscheiden, wann der Zeitpunkt für ihn richtig ist, sich der Entwicklung anzupassen.

17. November 2008

kba/ela

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

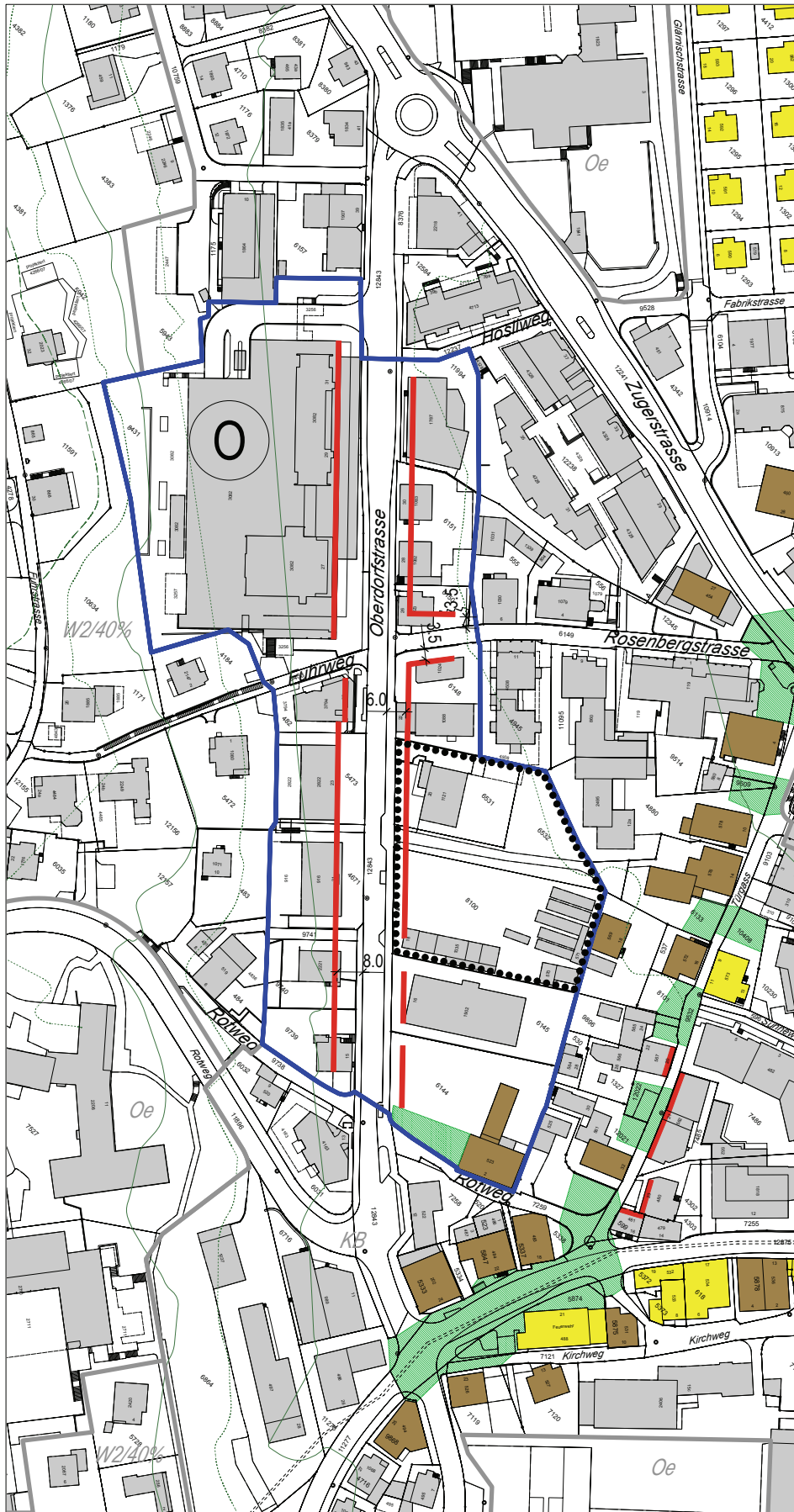
Christian J. Huber, Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

Kernzonenplan O

Bericht zu den Einwendungen

Kernzonenplan O



Legende Kernzonenplan O

-  Grenze Kernzone O
-  Speziell bezeichnete "braune" Gebäude (vgl. Art. 15.1 BZO)
-  Speziell bezeichnete "gelbe" Gebäude (vgl. Art. 15.2 BZO)
-  im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten (vgl. Art. 17.2 BZO)
-  Speziell bezeichnete Aussenräume (vgl. Art. 17.3 BZO)
-  Bauen nach Gestaltungsplan
-  Abgrenzung Bauzonen

Originalmassstab 1:1000
(Verkleinerung)

0 m 10 20 30 40 50 100 m



Gattikon, 30. Mai 2008
21'446 al-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner SIA FSU
Rütholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Teilrevision der Nutzungsplanung 2008
Kernzone O, Oberdorfstrasse

Bericht zu den Einwendungen

1 Nicht berücksichtigte Einwendungen

1.1 Grundsätzliche Vorbehalte gegen die Kernzone O

Der Entwurf zielt einseitig auf die Gewinnmaximierung von Bauherren und Immobilienverwaltungsgesellschaften ab.

Mit der Umzonung wird beabsichtigt, die Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentralen Bereichs mit Handelsnutzungen zu schaffen. Da sich gegenüber der gültigen Zone (Kernzone A) die Nutzweise nicht verändert und die bauliche Dichte sich nicht erhöht, können die Bedenken nicht nachvollzogen werden.

1.2 Verkehrsaufkommen und Erschliessungsqualität

Es fehlen Aussagen zu den erforderlichen Erschliessungsmassnahmen, wie das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Folge des Einkaufsgebietes Oberdorfstrasse bewältigt werden soll. Zudem wird bemängelt, dass in der Vorlage keine Aussagen über die Belastung des weiteren Verkehrsnetzes aus dem zusätzlichen Verkehr sowie über die Anbindung der Oberdorfstrasse an den öffentlichen Verkehr enthalten sind.

Aus der Vorlage entwickeln sich gegenüber der gültigen Kernzone A keine zusätzlichen oder weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten für Ladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und dergleichen. Auch die bauliche Dichte erfährt aus der Umzonung keine Steigerung. Das heisst, bereits mit dem gültigen Zonenregime sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufsgebiet an der Oberdorfstrasse vorliegend. Der Unterschied zur vorgeschlagenen Kernzone O besteht einzig darin, das Bild einer dem Strassenverlauf folgenden Bebauung zu verstärken.

Daraus wird deutlich, dass aus der Kernzone O keine Erhöhung des Verkehrspotentials vorliegend ist. Zudem ist davon auszugehen, dass die Kapazität der Oberdorfstrasse, angesichts des vorhandenen Strassenstandards, für das Verkehrsaufkommen ausreicht. Demnach ist auch nicht mit einer grundlegend veränderten Erschliessungssituation zu rechnen. Darüber hinaus sind keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Zudem wird mit den vorhandenen Bushaltestellen an der Zuger- und der Schönenbergstrasse das Gebiet ausreichend mit dem ÖV bedient.

1.3 Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild (Charakter der Bebauung, Flachdachgebot und Erhalt Grünflächen)

Die mit der Umzonung ermöglichte Bauform und Ausgestaltung der Gebäude entspricht nicht dem dörflichen Charakter des gewachsenen Ortsbildes und steht in Widerspruch zu den Bauten in der angrenzenden Kernzone B. Insbesondere wird das Flachdachgebot als unangemessen beurteilt. Zudem wird bemängelt, dass in der Folge der Kernzone O ein angemessener Grünflächenanteil fehlt.

An der Oberdorfstrasse im Bereich der Kernzone A bzw. O sind nur noch Relikte einer dörflichen Bausubstanz vorhanden. Insbesondere die bergseitige Gebäudezeile weist keine Teile mehr auf, welche als herkömmliche Bauten einzustufen sind. Im Hinblick auf ein attraktives Einkaufsgebiet, welches einen wesentlichen Teil der Versorgungsaufgabe für die Stadt Wädenswil übernimmt, rechtfertigt es sich zeitgemässe und vor allem dem Zonenzweck gerecht werdende Bauformen zu ermöglichen. Im Gegensatz dazu steht in der Kernzone B nach wie vor der Erhalt des dörflichen Charakters im Vordergrund. Mit der generellen Gestaltungsanforderung für alle Kernzonen, wonach eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werden muss, ist sichergestellt, dass dem Übergang oder den Schnittstellen zwischen den beiden Kernzonen bei der Beurteilung von Baugesuchen besondere Beachtung geschenkt werden muss.

Bezüglich des Flachdachgebotes überwiegt das Anliegen einer städtebaulich einheitlichen und zeitgemässen Ausprägung der Bauten gegenüber demjenigen einer Gestaltung der Bauten mit Schrägdächern. Dies unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass Schrägdächer nicht von vornherein ein besseres Erscheinungsbild für die diesbezüglichen Gebäude zur Folge haben.

Auf den Grünflächenanteil hat die vorliegende Zonenänderung keine Auswirkung. Diesem Anliegen ist bei der Vorlage von Baugesuchen (unbesehen der jeweiligen Bauzone), das heisst im Rahmen von baurechtlichen Bewilligungen Nachachtung zu verschaffen.

1.4 Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität

Es wird befürchtet, dass aufgrund der überdimensionierten Ausgestaltung des Strassenzuges an der Oberdorfstrasse sowie der erdrückenden Gesamtwirkung die Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum sowohl für Bewohner als auch Besucher sinkt. Desgleichen wird aus der Wirkung der Kernzone O eine Minderung der Immobilienwerte in den angrenzenden Zonen vermutet.

Es ist von einer gegenteiligen Entwicklung auszugehen: Durch ein einheitliches Erscheinungsbild wird die Aufenthaltsqualität im Strassenraum gesteigert. Eine erdrückende Gesamtwirkung ist nicht zu erwarten, da die bauliche Dichte nicht erhöht wird. Zudem verkleinert sich gegenüber der Kernzone A die grösste Höhe der Gebäude bis zu 4 m. Abgesehen von der Höhenentwicklung werden sich die Abmessungen der Neubauten nicht grundlegend von denjenigen, welche nach der gültigen Ordnung erstellt werden können unterscheiden. Weshalb sich angesichts dieser Sachverhalte aus der Kernzone O eine Minderung der Immobilienwerte in den angrenzenden Zonen ergeben soll, ist nicht nachvollziehbar. Viel mehr ist zu erwarten, dass in der Folge einer qualitätsvollen und auf Attraktivitätssteigerung ausgerichteten Zentrumsentwicklung in der Kernzone O auch die angrenzenden Gebiete von einer Erhöhung hinsichtlich der Immobilienwerte erfasst werden.

1.5 Gesamthöhe

Die maximale Gebäudehöhe von 16.5 m widerspricht der Anforderung nach einer besonders guten Gesamtwirkung (Art. 14 Abs. 1 BZO), insbesondere gegenüber der angrenzenden Kernzone B, welche eine Gebäudehöhe von 10.5 m aufweist. Im Weiteren wird ausgeführt, dass die fünf Vollgeschosse bzw. die Gesamthöhe von 16.5 m eine grosse Belastung, das heisst eine Wertminderung (Schattenwurf) für die angrenzenden Gebäude der Kernzone B darstellen.

Vorab ist anzumerken: Bei den 16.5 m handelt es sich um die Gesamt- und nicht um die Gebäudehöhe. Nach den bisherigen Bestimmungen wäre in der Kernzone A eine Firsthöhe von max. 20.5 m möglich (grösste Höhe: Gebäudehöhe 13.5 m zuzüglich Dachprofil bis maximal 7.0 m). Damit ist absehbar, dass sich die Verschattung der Grundstücke in der Kernzone B aus Gebäuden in der Kernzone O angesichts der verkleinerten grössten Höhe gegenüber Gebäuden in der gültigen Kernzone A reduziert. Die Anforderung an eine besonders gute Gesamtwirkung ist zu erfüllen. Die diesbezügliche Prüfung erfolgt bei der Vorlage eines konkreten Baugesuchs. Auf der vorliegenden planerischen Ebene (Kernzonenbestimmungen) werden lediglich die Anforderungen hiefür formuliert.

1.6 Zonenzweck und Nutzweise

Für zusätzliche Einkaufsnutzungen besteht im Ortszentrum kein Bedarf.

Ziel ist die Konzentration der Handelsnutzungen und nicht die Vergrösserung der Verkaufsflächen. Die Oberdorfstrasse bietet sich

hierfür an, da dort bereits Handelsnutzungen vorhanden sind. Diese Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der "Stadtentwicklungskommission Wädensville" für die Oberdorfstrasse und die Zentrumsentwicklung.

1.7 Dichteziffer

Die Einführung einer Baumassenziffer reduziert die Nutzung gegenüber der bestehenden Bau- und Zonenordnung.

Für die Kernzone O ist weder eine Baumassenziffer noch eine andere Dichteziffer festgelegt. Diesbezüglich ergibt sich keine Änderung gegenüber der gültigen Kernzone A.

1.8 Arkadenausschluss

Es wird festgestellt, dass Arkaden in Geschäftszonen erwünscht sind.

Arkaden sind kein typisches bauliches Merkmal in der Stadt Wädenswil. In Bereichen, wo Arkaden vorhanden sind, stellen sie keine befriedigende Lösung dar. Durch die Möglichkeit durchgehende Vordächer anzuordnen wird sichergestellt, dass – im Unterschied zu Arkaden – trotz vorhandenem Witterungsschutz keine unwirtlichen Gebäudevorbereiche entstehen.

1.9 Gestaltungsplanpflicht

Es wird darauf hingewiesen, dass ein privater Gestaltungsplan auch gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung möglich ist. Die Verpflichtung einen Gestaltungsplan aufzustellen schränkt die Planungsfreiheit der Grundeigentümer ein.

Es ist korrekt, dass die Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes auf der Grundlage der gültigen Zonenzuweisung möglich ist. Dies wird auch weiterhin uneingeschränkt zulässig sein. Im vorliegenden Fall soll jedoch für das grosse zusammenhängende Areal einer Gärtnerei die Verpflichtung zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes verankert werden. Damit wird beabsichtigt, den öffentlichen Interessen an dieser Lage wie Gebäudestellung an der Oberdorfstrasse, Übergang zur Kernzone B, Umgebungsschutz für schutzwürdige Bausubstanz an der Türgass sowie zweckmässige Erschliessung für das Gesamtareal zum Durchbruch zu verhelfen. Diese Gesichtspunkte zeigen, dass mit der Festlegung keine Einschränkung der Planungsfreiheit, sondern viel mehr eine planerische Unterstützung für eine zielführende Lösung angeboten wird.

1.10 Änderung der Zonenzuweisung für einzelne Grundstücke

Die Grundstücke Kat Nrn. 12926, 12925 und 12927 (und östlich davon) sollten aus folgenden Gründen der Kernzone B zugewiesen werden: Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Gebäude durch Schattenwurf, Rücksichtnahme auf den historischen Ortskern, bessere Abstimmung der Nutzungsvorschriften zwischen der Kernzone A und B, bessere städtebauliche Qualität insgesamt.

Bei den fraglichen Grundstücken handelt es sich um lediglich teilweise oder nicht überbaute Grundstücke. Für eine künftige Überbauung gilt, dass vorab ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss. Mit diesem Plan müssen unter anderem die in der Einwendung enthaltenen Forderungen vertieft bearbeitet werden. Dabei ist der Nahtstelle oder dem Übergang zwischen der Kernzone O und der Kernzone B besondere Beachtung zu schenken (Bsp. Trenngürtel). Die geforderte Zuweisung der Grundstücke zur Kernzone B wird jedoch angesichts der zentralen Lage des Gesamtareals und damit dessen Bedeutung an der Oberdorfstrasse als nicht zweckmässig beurteilt. Anzufügen bleibt, dass sich die Verschattung der Grundstücke in der Kernzone B aus Gebäuden in der Kernzone O angesichts der verkleinerten grössten Höhe gegenüber Gebäuden in der gültigen Kernzone A reduziert.

2.11 Lage der Fassadenfluchten bei einem einzelnen Grundstück

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 6150 soll zur Rosenbergstrasse – identisch wie auf dem gegenüberliegenden Grundstück Kat. Nr. 6148 – die Fassadenflucht über die gesamte Länge 3.5 m betragen. Auf demselben Grundstück soll zur Oberdorfstrasse hin die Fassadenflucht derjenigen des bestehenden Gebäudes folgen bzw. ein Abstandsmass von ungefähr einem Meter vom Fahrbahnrand aufweisen. Dies ermöglicht eine wirtschaftlich vertretbare bauliche Fassung dieses Bereiches an der Oberdorfstrasse.

Es ist ein städtebauliches Anliegen, dass bei der Einmündung der Rosenbergstrasse in die Oberdorfstrasse eine räumliche Aufweitung entsteht. Damit soll die Bedeutung beider Strassenräume unterstrichen werden. Eine Änderung im Sinne der Einwendung bzw. eine bauliche Umsetzung würde diesem Ziel zuwiderlaufen. Es kommt hinzu, dass mit einer im Sinne der Einwendung geänderten Fassadenflucht nur eine unbedeutend verbesserte Überbaubarkeit des betreffenden Grundstückes verbunden ist. Zur Oberdorfstrasse soll sich eine durchgehende und weitgehend einheitliche Flucht der Gebäude entwickeln. Dabei ist für die Fassadenflucht im fraglichen

Strassenabschnitt ein Abstandsmass von 6 m vom Fahrbahnrand vorgesehen. Für eine Neuüberbauung müssen an dieser Lage gemeinsame Lösungen mit den nachbarlichen Grundstücken gesucht werden.

2 Teilweise berücksichtigte Einwendungen

2.1 Abmessungen des fünften Vollgeschosses

Die Verkleinerung der Ausnützung wird bemängelt. Es sollten bezüglich deren Änderung Übergangsregelungen festgesetzt werden.

Eine Ausnützungsziffer besteht weder für die gültige Kernzone A noch für die geplante Kernzone O. Die verkleinerte Nutzfläche in der Kernzone O resultiert daraus, dass das fünfte Vollgeschoss nur 60% des darunter liegenden Geschosses betragen darf und dass das zweite Dachgeschoss entfällt. Der Einwendung wird teilweise entsprochen: Die Fläche des fünften Vollgeschosses wird auf zwei Drittel (66.7%) der Fläche des darunter liegenden Geschosses erhöht bzw. begrenzt.

2.2 Ausgestaltung der Balkone

Die Bestimmung, dass nur eingezogene Balkone auf der Sonnenseite zulässig sind führt zu Einschränkungen des Projektierungsspielraumes und zu monotoner architektonischer Gestaltung.

Die vorgeschlagene Regelung erlaubt auf den zur Oberdorfstrasse gerichteten Fassaden nur eingezogene Balkone. Damit werden einzig die seeseitigen Gebäude eingezogene Balkone auf der "Sonnenseite der Gebäude" aufweisen. Ziel der Bestimmung ist ein einheitliches (nicht monotones) Erscheinungsbild der Bebauung an der Oberdorfstrasse zu schaffen; auskragende Balkone zum Strassenraum wären diesem Anliegen abträglich. Da auskragende Balkone jedoch auf allen anderen Gebäudeseiten gestattet sind, erscheint die Einschränkung vertretbar.

Dem Anliegen wird jedoch insoweit stattgegeben, dass die Regelung nur auf Gebäude in der ersten Bautiefe an der Oberdorfstrasse zur Anwendung gelangen soll.

3 Berücksichtigte Einwendungen

3.1 Besondere Nutzungsanordnung für das Erdgeschoss

Im Erdgeschoss soll eine publikumswirksame Nutzung verlangt werden.

Eine solche Regelung wird für zweckmässig erachtet und in Art. 16 entsprechend formuliert.