

## Weisung 18

9. Januar 2012  
04.05.10



### **Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) 2011 Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof Festsetzung**

---

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom (Datum StR-Beschluss) betreffend die Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof wird wie folgt festgesetzt:
    - a) Umzonung nördlicher Landstreifen der Parzelle Kat. Nr. 11949 von 56.29 a von der Wohnzone W2/30% in die Freihaltezone (Teilfläche A) und Umzonung östlicher Teil der Parzelle Kat. Nr. 11949 von 56.29 a von der Reservezone in die Wohnzone W2/30% (Teilfläche B).
    - b) Umzonung von 17.5824 ha Reservezone in die Landwirtschaftszone.
    - c) Belassen von 1.2371 ha Reservezone auf Parzelle Kat. Nrn. 7996 und 11949 (Teilfläche C).
  2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der BZO und vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
  3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Vorlage zu genehmigen.
  4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Vorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
- 

### **Bericht**

#### **1. Ausgangslage**

Der Stadtrat hatte mit Beschluss vom 12. April 2010 eine Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Akten lagen vom 23. April bis am 22. Juni 2010 (60 Tage) auf dem Bauamt Wädenswil zur Einsicht auf.

Die SP Wädenswil reichte daraufhin am 1. Juli 2010 eine Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut ein:

*„Der Stadtrat wird aufgefordert, alle notwendigen Massnahmen zu treffen und insbesondere eine Änderung der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen, mit der die gesamte heutige Reservezone im Gebiet „Stoffel“ definitiv freigehalten werden kann (Freihaltezone, Landwirtschaftszone, etc.).“*

Die Volksinitiative wurde damit begründet, dass der Stoffel die letzte zusammenhängende Grünfläche zwischen Wädenswil und Au sei. Breite Kreise der Bevölkerung seien daher der

Meinung, dass dieses Gebiet aus der Siedlungsentwicklung ausgeklammert werden soll. Angesichts neuer Bauvorhaben im Stoffel sei es nun dringend angebracht, die Freihaltung definitiv zu regeln.

Der Stadtrat stellte der Volksinitiative den folgenden Gegenvorschlag gegenüber:

*„Der Stadtrat wird beauftragt, eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) einzuleiten, um die rechtskräftige Reservezone im Gebiet Stoffel (19.3 ha) von einer baulichen Entwicklung freizuhalten (Landwirtschafts- und/oder Freihaltezone).*

*Davon ausgenommen sind max. 1.8 ha im östlichen Bereich. Hiervon dienen max. 0.6 ha einer Verlegung einer unbebauten Wohnzonenfläche (W2/30%) zwecks Schaffung einer flächengleichen Freihaltezone. Die übrigen 1.2 ha verbleiben für eine allfällige Arrondierung der Bauzone entlang der Tiefenhofstrasse in der Reservezone Stoffel.“*

Der Gemeinderat lehnte die Volksinitiative am 6. Juni 2011 ab und stimmte dem Gegenvorschlag des Stadtrates zu. Am 22. Juli 2011 gab das Initiativkomitee bekannt, die Volksinitiative werde zurückgezogen, da mit dem Gegenvorschlag die Hauptforderung der Volksinitiative erfüllt sei. Ein Urnengang erübrigte sich dadurch.

Der Stadtrat nahm das planungsrechtliche Verfahren für die Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof wieder an die Hand. Die Vorlage zur Teilrevision der BZO im Gebiet Stoffel wurde gestützt auf den erwähnten Gemeinderatsbeschluss angepasst. Die kantonale Vorprüfung, die Anhörung und die öffentliche Auflage wurden im Zeitraum vom 16. September bis am 15. November 2011 wiederholt.

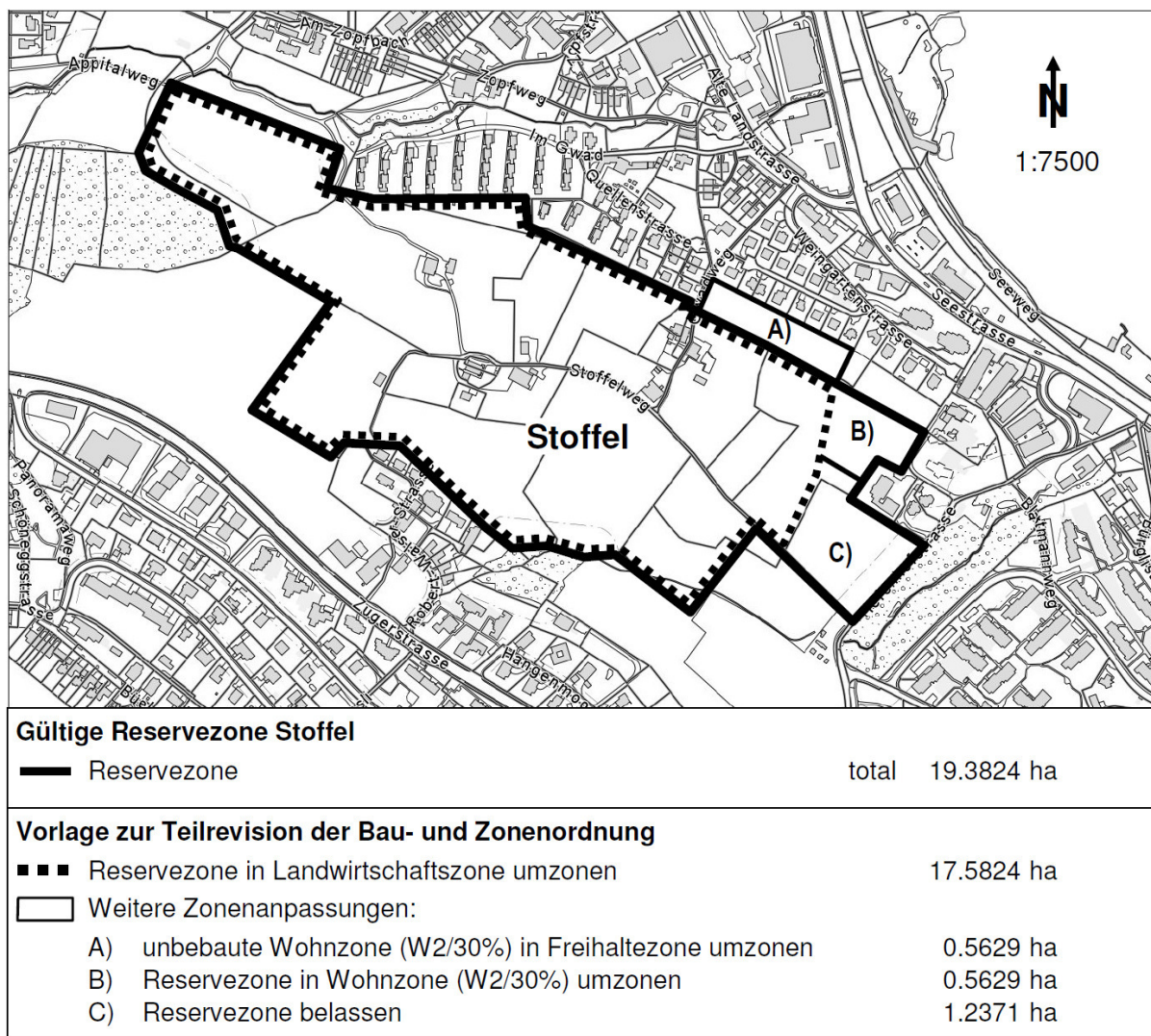
## **2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

### **2.1 Zonenplan**

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der aufwändig zu erschliessende Teil der Parzelle Kat. Nr. 11949 von der Wohnzone W2/30% in die Freihaltezone umgezont. Damit kann der vom Seeufer her markant in Erscheinung tretende Geländekamm planungsrechtlich von einer Bebauung frei gehalten werden.

Im Sinne einer flächengleichen Kompensation wird im östlichen Teil der Parzelle Kat. Nr. 11949 eine Fläche von der Reservezone in die Wohnzone W2/30% umgezont. Diese Fläche grenzt direkt an die Grundstücke Kat. Nrn. 10970 (unbebaut) und 10360 (Haus Tiefenhofstrasse Nr. 18) an.

Der grösste Anteil der Reservezone Stoffel im Umfang von rund 17.58 ha wird der Siedlungsentwicklung entzogen und der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die in der Reservezone verbleibende Fläche von rund 1.23 ha entlang der Tiefenhofstrasse bietet die Option für eine spätere Arrondierung der Bauzone von zwei Bautiefen entlang der Tiefenhofstrasse.



Mit der Bauzonenumlegung kann nun die gesamte unbebaute Fläche der Wohnzone W2/30% via Tiefenhofstrasse erschlossen werden. Eine zusätzlich Erschliessung via Gwadweg erübrigt sich. Die neu eingezonte Fläche ist von der Landschaftskammer Stoffel nur teilweise einsehbar. Somit bleibt das Landschaftsbild der Reservezone Stoffel weitgehend erhalten.

Mit der Umzoning von rund 17.58 ha Reservezone in die Landwirtschaftszone wird die naturräumlich und ökologisch wertvolle Landschaftskammer Stoffel planungsrechtlich einer baulichen Entwicklung entzogen. Diese Umzoning erzeugt gemäss Rechtsprechung aus den folgenden Gründen keine finanziellen Entschädigungen an die Grundeigentümer:

Die Stadt Wädenswil hat erstmals mit dem Zonenplan aus dem Jahre 1984 eine bundesrechtskonforme Planungsgrundlage geschaffen und dabei das Gebiet Stoffel der Reservezone zugeteilt. Damit handelt es sich um eine Nichteinzungung. In einschlägigen Gerichtsentscheidungen wird ausgeführt, dass eine Nichteinzungung grundsätzlich keine materielle Enteignung darstellt und somit keine Entschädigungspflicht auslöst (vgl. statt vieler: BGE 125 II 431 [E. 3b und 4a]; Peter Hänni, Enteignung und Entschädigung – Entwicklungen und neue

Fragen, BRT 2005, S. 146 ff.). Auch folgende Tatbestände, die ausnahmsweise eine Entschädigung aus materieller Enteignung begründen würden, liegen im Gebiet Stoffel nicht vor:

- Grundstücke sind überbaubar und groberschlossen. Der Grundeigentümer hat hierfür bereits erhebliche Erschliessungskosten aufgewendet.
- Grundstücke befinden sich im weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a Raumplanungsgesetz.
- Besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes sind so gewichtig, dass die Grundstück eingezont hätten werden müssen.

## **2.2 Bauordnung**

Die Änderungen am Zonenplan haben keine Anpassung an der Bauordnung zur Folge.

## **3. Anhörung, Vorprüfung und Revision kantonaler Richtplan**

Im Rahmen der Anhörung haben die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ die Vorlage zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die kantonale Vorprüfung vom 29. November 2011 fiel positiv aus, da mit der flächengleichen Baulandumlegung die Bauzonenfläche nicht vergrössert wird und die Zuweisung des Stoffels zur Landwirtschaftszone den Absichten der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans vollumfänglich entspricht.

## **4. Einwendungen**

Die öffentliche Auflage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung gemäss § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand vom 16. September bis am 15. November 2011 statt. Es gingen 7 Schreiben (Einwendungen) ein. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG gibt über die Behandlung der Einwendungen Auskunft.

## **5. Weitere Verfahrensschritte**

Die Festsetzung dieser Vorlage obliegt dem Gemeinderat. Gegen den Gemeinderatsbeschluss kann innert 5 Tagen ein Stimmrechtsrekurs und innert 30 Tagen eine Beschwerde beim Bezirksrat eingereicht werden. Ferner kann innert 20 Tagen das fakultatives Referendum ergriffen und somit eine Urnenabstimmung erwirkt werden.

Mit der planungsrechtlichen Publikation des Gemeinderatsbeschlusses beginnt die Frist von weiteren 30 Tagen, um einen Rekurs beim Baurekursgericht Zürich einzureichen. Während dieser Rekursfrist liegen die Unterlagen mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen öffentlich auf.

Nach Ablauf sämtlicher Fristen und nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksamtes und des Baurekursgerichtes kann die Teilrevision der BZO zur Genehmigung der Baudirektion eingereicht werden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung treten die Umzonungen in Rechtskraft. Gegen diese Genehmigung bestehen keine Rekursmöglichkeiten mehr.

## **6. Zusammenfassung und Antrag**

Mit der vorliegenden Teilrevision betreffend die Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof wird die planerische Grundlage für eine bauliche Freihaltung der Landschaftskammer Stoffel, eine Freihaltung des markanten Geländekamms und eine optimale Erschliessungslösung für die verlegte unbebaute Bauzone geschaffen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zweckmässig und angemessen ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Vorlage festzusetzen.

Wädenswil, 9. Januar 2012

kba/ast

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

### **Referent des Stadtrates**

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- Ausschnitt Zonenplan 1:5000
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

## Änderung Zonenplan im Gebiet Stoffel-Tiefenhof

Mst. 1:5000

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident

Die Sekretärin

Tobias Mani

lic. iur. Melanie Imfeld

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

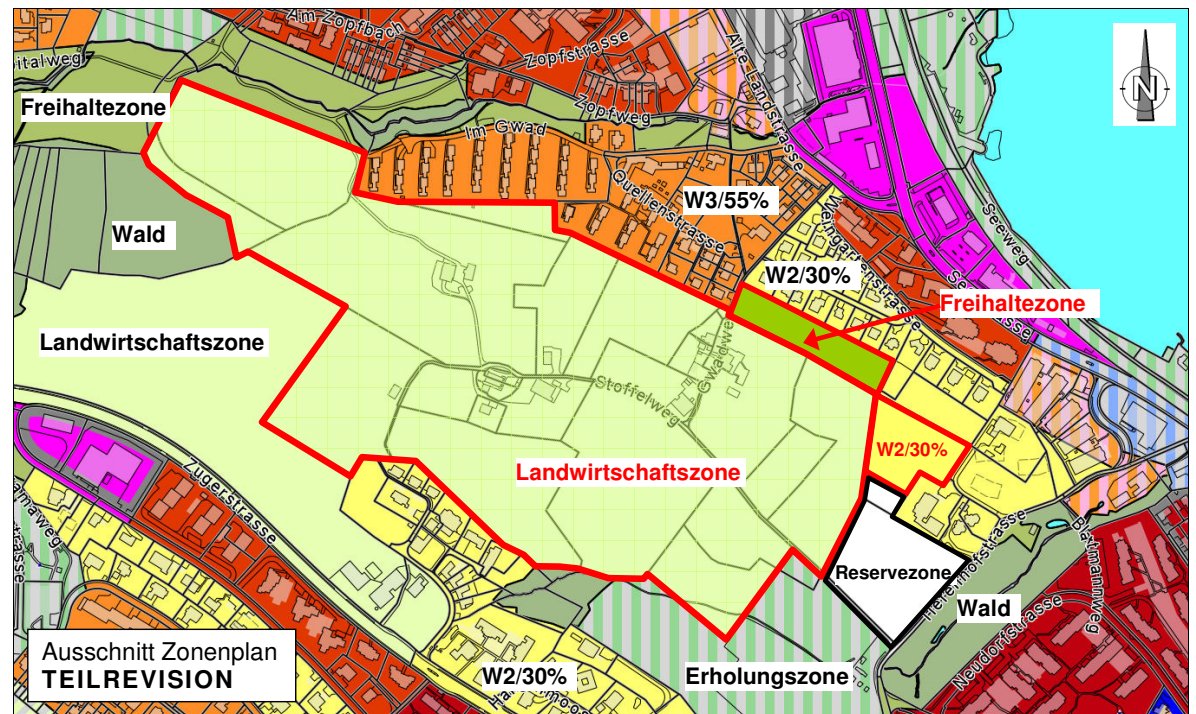
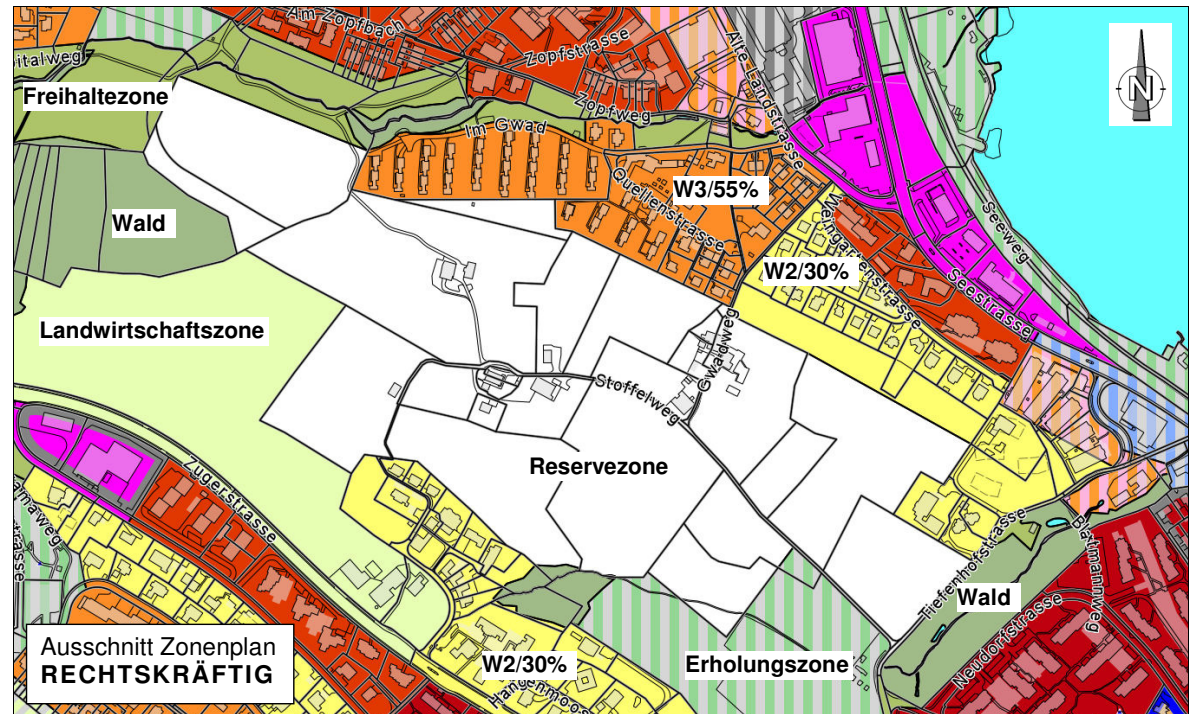
BDV-Nr.

Bearbeitungsstand: Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage

Wädenswil, 7. Dezember 2011  
04.05.10 ast

### Planlegende

W2/30% = zweigeschossige Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer von 30%  
W3/55% = dreigeschossige Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer von 55%



Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) 2011

## **Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof

Bearbeitungsstand: zuhanden Gemeinderat

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Hintergrund.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Revisionsbestandteile.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Zonenplan .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Bauordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Kantonaler Richtplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionaler Richtplan.....</b>	<b>6</b>
<b>5.3</b>	<b>Umwelt .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4</b>	<b>Archäologie .....</b>	<b>7</b>
<b>5.5</b>	<b>Ortsplanung .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Entschädigungsforderungen.....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>8</b>
<b>7.1</b>	<b>Anhörung und öffentliche Auflage.....</b>	<b>8</b>
<b>7.2</b>	<b>Vorprüfung.....</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Schlussbemerkung .....</b>	<b>8</b>

## 1. Planungsgegenstand

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) beinhaltet Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof. Der grösste Anteil der rechtskräftigen Reservezone Stoffel wird in die Landwirtschaftszone umgezont. Damit kann die naturräumlich und ökologisch wertvolle Landschaftskammer planungsrechtlich einer baulichen Entwicklung entzogen werden. Eine Teilfläche der Wohnzone W2/30% wird in die Freihaltezone umgezont. Als flächengleiche Kompensation wird eine Teilfläche der Reservezone Stoffel der Wohnzone W2/30% zugeteilt. Damit kann ein markanter Geländekamm von einer Bebauung frei gehalten und die Grundlage für eine einfachere Erschliessungslösung im Gebiet geschaffen. Entlang der Tiefenhofstrasse verbleibt eine Fläche in der Reservezone, um eine spätere Arrondierung der Bauzone im Umfang von zwei Bautiefen entlang der Strasse offen zu halten.

Die Teilrevision umfasst eine Anpassung des Zonenplanes. Die Bauordnung erfährt keine Änderungen.



Foto 1: Reservezone Stoffel, Liegenschaften Tiefenhofstrasse 12 und 18 (rechts im Bild)

## 2. Hintergrund

Der Stadtrat hatte mit Beschluss vom 12. April 2010 eine Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Akten lagen vom 23. April bis am 22. Juni 2010 (60 Tage) auf dem Bauamt Wädenswil zur Einsicht auf.

Die SP Wädenswil reichte daraufhin am 1. Juli 2010 eine Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut ein:

*„Der Stadtrat wird aufgefordert, alle notwendigen Massnahmen zu treffen und insbesondere eine Änderung der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen, mit der die gesamte heutige Reservezone im Gebiet „Stoffel“ definitiv freigehalten werden kann (Freihaltezone, Landwirtschaftszone, etc.).“*

Die Volksinitiative wurde damit begründet, dass der Stoffel die letzte zusammenhängende Grünfläche zwischen Wädenswil und Au sei. Breite Kreise der Bevölkerung seien daher der Meinung, dass dieses Gebiet aus der Siedlungsentwicklung ausgeklammert werden soll. Angesichts neuer Bauvorhaben im Stoffel sei es nun dringend angebracht, die Freihaltung definitiv zu regeln.

Der Stadtrat stellte der Volksinitiative den folgenden Gegenvorschlag gegenüber:

*„Der Stadtrat wird beauftragt, eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) einzuleiten, um die rechtskräftige Reservezone im Gebiet Stoffel (19.3 ha) von einer baulichen Entwicklung freizuhalten (Landwirtschafts- und/oder Freihaltezone).*

*Davon ausgenommen sind max. 1.8 ha im östlichen Bereich. Hiervon dienen max. 0.6 ha einer Verlegung einer unbebauten Wohnzonenfläche (W2/30%) zwecks Schaffung einer flächengleichen Freihaltezone. Die übrigen 1.2 ha verbleiben für eine allfällige Arrondierung der Bauzone entlang der Tiefenhofstrasse in der Reservezone Stoffel.“*

Der Gemeinderat lehnte die Volksinitiative am 6. Juni 2011 ab und stimmte dem Gegenvorschlag des Stadtrates zu. Am 22. Juli 2011 gab das Initiativkomitee bekannt, die Volksinitiative werde zurückgezogen, da mit dem Gegenvorschlag die Hauptforderung der Volksinitiative erfüllt sei. Ein Urnengang erübrigte sich dadurch.

Der Stadtrat nahm das planungsrechtliche Verfahren für die Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof wieder an die Hand. Die Vorlage zur Teilrevision der BZO im Gebiet Stoffel wurde gestützt auf den erwähnten Gemeinderatsbeschluss angepasst. Die kantonale Vorprüfung, die Anhörung und die öffentliche Auflage wurden im Zeitraum vom 16. September bis am 15. November 2011 wiederholt.

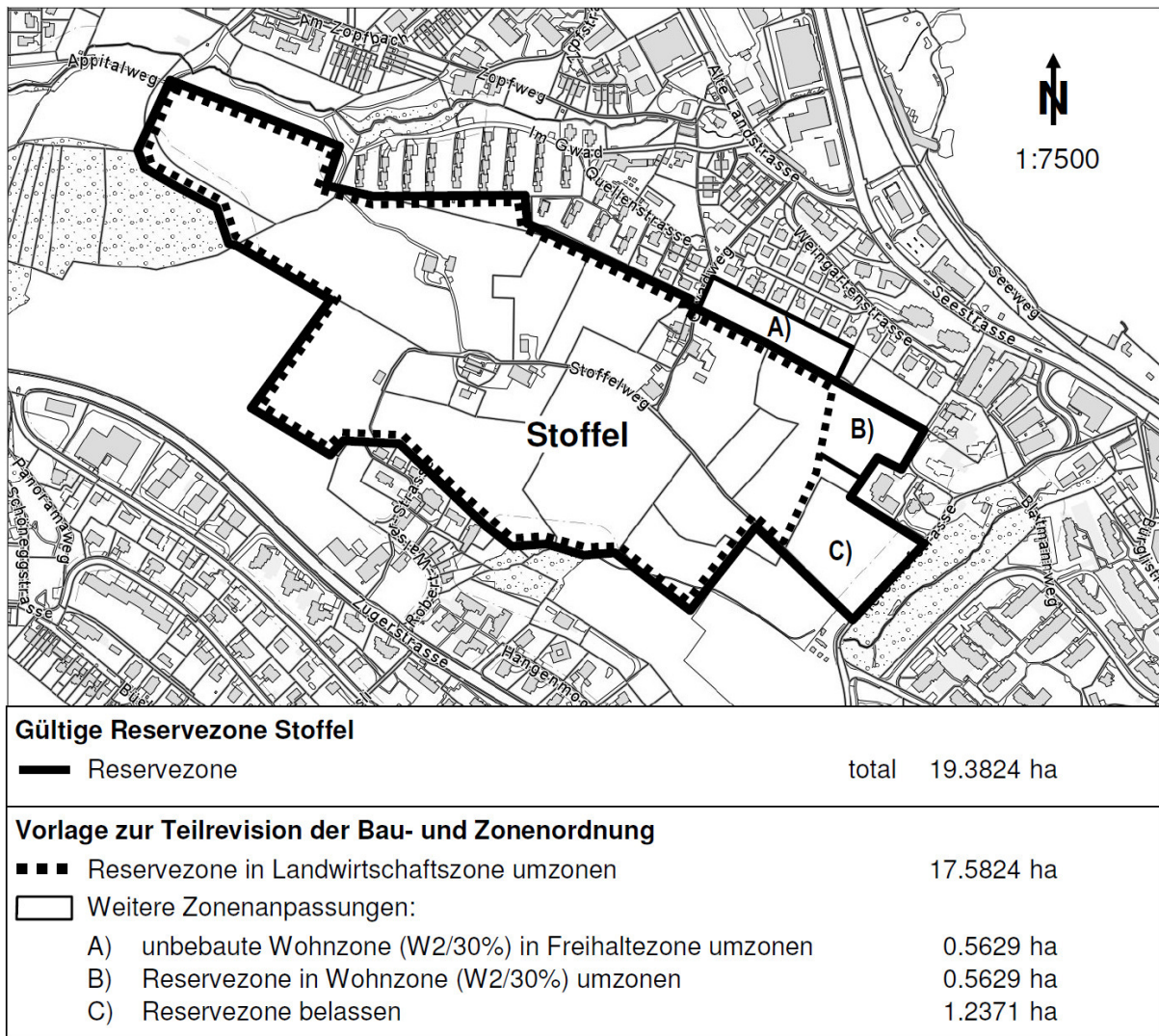
### **3. Ausgangslage**

Im Gebiet Stoffel-Tiefenhof bestehen in der Wohnzone W2/30% unbebaute und nur teilweise überbaute Grundstücke. Für die sich in einer Hand befindenden Parzellen Kat. Nrn. 8930 (Haus Tiefenhofstrasse Nr. 12) und 10970 (unbebaut) bestehen Bauprojekte. Der unbebaute Landstreifen südlich der Häuserzeile am Weingartenrain bzw. der Weingartenstrasse gehört zum Grundstück Kat. Nr. 11949. Die drei Grundstücke sind unter anderem aufgrund der in diesem Bereich nicht ausgebauten Tiefenhofstrasse im Sinne des Raumplanungsgesetzes (RPG) Art. 22 Abs. 2 lit. b und des Planungs- und Baugesetzes (PBG) §§ 233 und 234 nicht genügend erschlossen.

Die Erschliessung des unbebauten Landstreifens auf Kat. Nr. 11949 kann gemäss einem Bundesgerichtsentscheid vom 22. Juni 1992 nicht vom Stoffelweg durch die Reservezone erfolgen. Somit bleiben nur noch die Möglichkeiten einer Erschliessung via Tiefenhofstrasse und unter Umständen via Gwadweg. Mit der Anpassung der Zonierung - wie sie die vorliegende Teilrevision vorsieht - kann die Erschliessung einfacher gelöst werden. Das wertvolle Landschaftsbild im Gebiet Stoffel bleibt dabei gewahrt.

## 4. Revisionsbestandteile

### 4.1 Zonenplan



Mit der vorliegenden Teilrevision werden rund 17.58 ha der naturräumlich und ökologisch wertvollen Landschaftskammer Stoffel von der Reservezone in die Landwirtschaftszone umgeteilt und somit planungsrechtlich einer baulichen Entwicklung entzogen.

Der nur mit einem grossen Aufwand zu erschliessende Teil der Parzelle Kat. Nr. 11949 wird von der Wohnzone W2/30% in die Freihaltezone umgezont. Damit kann der vom Seeufer her markant in Erscheinung tretende Geländekamm planungsrechtlich von einer Bebauung frei gehalten werden. Im Sinne einer flächengleichen Kompensation wird im östlichen Teil der Parzelle Kat. Nr. 11949 eine Fläche von der Reservezone in die Wohnzone W2/30% umgezont. Diese Fläche grenzt direkt an die Grundstücke Kat. Nrn. 10970 (unbebaut) und 10360 (Haus Tiefenhofstrasse Nr. 18) an. Mit dieser Bauzonenumlegung kann nun die gesamte unbebaute Fläche der Wohnzone W2/30% via Tiefenhofstrasse erschlossen werden. Eine zusätzlich Erschliessung via Gwadweg erübrigt sich. Die neu eingezonte Fläche ist von der Landschaftskammer Stoffel nur teilweise einsehbar. Somit bleibt das Landschaftsbild der Reservezone Stoffel erhalten.

Die Restfläche verbleibt in der Reservezone Stoffel und gewährleistet damit, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Bauzone entlang der Tiefenhofstrasse noch ca. im Umfang von zwei Bautiefen arrondiert werden könnte.



Foto 2: markanter Geländekamm, rechtskräftige Bauzone (W2/30%), Umzonung in Freihaltezone

## 4.2 Bauordnung

Die Änderungen am Zonenplan haben keine Anpassung an der Bauordnung zur Folge.

## 5. Planungsgrundlagen

### 5.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss § 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Bauzonen innerhalb des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebietes auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebietes verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum. Dieser stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten und Umstände angemessen Rücksicht genommen werden kann.

Der Revisionsentwurf des kantonalen Richtplanes (Stand öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 15. April 2011) sieht bereits vor, dass rund 17.5 ha der insgesamt 19.3 ha umfassenden Reservezone Stoffel vom Siedlungsgebiet ins Landwirtschaftsgebiet umgeteilt werden. Somit korrespondiert der Revisionsentwurf des kantonalen Richtplanes mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Stoffel-Tiefenhof.

Die übrigen Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof befinden sich im kantonalen Siedlungsgebiet; sowohl gemäss rechtskräftigem Richtplan, als auch gemäss dem erwähnten Richtplan-Entwurf.

### 5.2 Regionaler Richtplan

Die Teilrevision widerspricht der regionalen Richtplanung nicht.

### 5.3 Umwelt

Durch das Gebiet fliesst der Tiefenhofbach, öffentliches Gewässer Nr. 4.0. Der Bachraum ist einer Nicht-Bauzone (Landwirtschaftszone) zugeordnet und somit gesichert.

Mit der Umzonung des Stoffels von der Reservezone in die Landwirtschaftszone können flach- bis tiefgründige Böden u.a. der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 5 und 6 (geeignet und bedingt geeignet für Fruchtfolgeflächen) gesichert werden.

Hinweise auf anthropogene Störungen des Bodenaufbaus liegen dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) nicht vor. Eine Teilfläche ist im Prüferimeter für Bodenverschiebungen (Hinweis auf chemische Bodenbelastungen).

### 5.4 Archäologie

Die Kulturlandschaft im Gebiet Stoffel weist hinsichtlich Archäologie und Kulturgeschichte ein grosses wissenschaftliches Potenzial auf. In den bis anhin fundleeren Gebieten ist deshalb mit unbekanntem archäologischen Überresten zu rechnen.

### 5.5 Ortsplanung

Mit der Teilrevision werden keine neuen Wohnzonenflächen geschaffen, da es sich lediglich um einen Flächenabtausch handelt. Somit hat die Teilrevision keine Auswirkungen auf die Ortsplanung.

Die Erschliessung der unbebauten Grundstücke erfolgt via Tiefenhofstrasse, die im kommunalen Verkehrsrichtplan als geplante Sammelstrasse bezeichnet ist. Der Ausbaustandard der Tiefenhofstrasse ist im mittleren Abschnitt ungenügend und müsste bei einer Überbauung der Grundstücke zumindest teilweise ausgebaut werden.

## 6. Entschädigungsforderungen

Bei der Umzonung der Reservezone Stoffel in die Landwirtschaftszone werden Entschädigungsforderungen der Grundeigentümer zu erwarten sein. Ein Gutachten vom April 2005 des Büros Meyer & Wipf Rechtsanwälte, Zürich, gibt über diese Fragestellung Auskunft. Die Erkenntnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Der erste Zonenplan der Stadt Wädenswil wurde im Jahre 1964 erlassen. Er war auf ein Fassungsvermögen von über 40'000 Einwohnern ausgerichtet, weshalb u.a. auch das Gebiet Stoffel der Bauzone zugeteilt wurde. Mit Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes (RPG) per 1. Januar 1980 musste der Zonenplan grundlegend überarbeitet werden. Aufgrund der revidierten Bevölkerungsprognosen (max. 25'000 Einwohner) wurden die Bauzonen im Rahmen der BZO-Revision im Jahre 1984 stark reduziert. Das Gebiet Stoffel wurde u.a. aufgrund der fehlenden Groberschliessung der Reservezone zugeteilt. Die Reservezonen gelten aufgrund ihrer Zweckbestimmung als Nichtbauzonen.

Sofern bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundlage, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht, Grundstücke keiner Bauzone zugewiesen wurden, so liegt eine Nichteinzonung vor. Eine Nichteinzonung liegt auch dann vor, wenn – wie im Gebiet Stoffel – Grundstücke nach den altrechtlichen Planungsgrundlagen hätten überbaut werden können (vgl. etwa BGE 125 II 431 [E. 3b]).

Die Stadt Wädenswil hat erstmals mit dem Zonenplan aus dem Jahre 1984 eine bundesrechtskonforme Planungsgrundlage geschaffen und dabei das Gebiet Stoffel der Reservezone zugeteilt. Damit handelt es sich um eine Nichteinzonung. In einschlägigen Gerichtsentscheidungen wird ausgeführt, dass eine Nichteinzonung grundsätzlich keine materielle Enteignung darstellt und somit keine Entschädigungspflicht auslöst (vgl. statt vieler: BGE 125 II 431 [E. 3b und 4a]; Peter Hänni, Enteignung und Entschädigung – Entwicklungen und neue Fragen, BRT 2005, S. 146 ff.). Auch folgende Tatbestände, die ausnahmsweise eine Entschädigung aus materieller Enteignung begründen würden, liegen im Gebiet Stoffel nicht vor:

- Grundstücke sind überbaubar und groberschlossen. Der Grundeigentümer hat hierfür bereits erhebliche Erschliessungskosten aufgewendet.
- Grundstücke befinden sich im weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG.
- Besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes sind so gewichtig, dass die Grundstück eingezont hätten werden müssen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Anhörung und öffentliche Auflage**

Im Rahmen der Anhörung haben die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ die Vorlage zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auflage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung gemäss § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand vom 16. September bis am 15. November 2011 statt. Es gingen 7 Schreiben ein. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG gibt über die Behandlung der Einwendungen Auskunft.

### **7.2 Vorprüfung**

Die kantonale Vorprüfung vom 29. November 2011 fiel positiv aus, da mit der flächengleichen Baulandumlegung die Bauzonenfläche nicht vergrössert wird und die Zuweisung des Stoffels zur Landwirtschaftszone den Absichten der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans vollumfänglich entspricht.

## **8. Schlussbemerkung**

Mit der vorliegenden Teilrevision betreffend die Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof wird die Grundlage für eine bauliche Freihaltung der wertvollen Landschaftskammer Stoffel, eine optimale Erschliessungslösung der noch unbebaute Bauzone (W2/30%) und eine spätere massvolle Arrondierung der Bauzone geschaffen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zweckmässig und angemessen ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2011  
Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof

## Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Vom Gemeinderat am ..... zustimmend zur Kenntnis genommen.

### Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Nicht berücksichtigte Einwendungen</b> .....	<b>2</b>
<b>2.1 Ablehnung der Vorlage</b> .....	<b>2</b>
<b>2.2 Auf Baulandumlegung verzichten (Teilfläche A und B)</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3 Teilfläche C nicht in der Reservezone belassen</b> .....	<b>3</b>
<b>2.4 Gesamte Reservezone Stoffel oder einzelne Parzellen der Bauzone zuführen</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Nicht behandelbare Einwendungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1 Finanzielle Entschädigungen entrichten</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2 Kein öffentlicher Fussweg entlang der Krete</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3 Einbezug der Grundeigentümer in die Erschliessungsplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Planbeilage der Vorlage</b> .....	<b>6</b>

## 1. Einleitung

---

Die Stadt Wädenswil hat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), das heisst die Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof nach § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vom 16. September bis am 15. November 2011 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 PBG der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 7 Schreiben zur Vorlage ein. Seitens der im gleichen Zeitraum angehörten neben- und übergeordneten Planungsträger gingen 5 Stellungnahmen ein, die alle keine Vorbehalte zur Vorlage enthalten.

Mit Schreiben vom 29. November 2011 nimmt das Amt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision positiv Stellung.

Der nachfolgende Bericht enthält Erläuterungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG). Es wird dargelegt, warum sämtliche Anträge (Einwendungen) betreffend die Teilrevision nicht berücksichtigt werden konnten. Die Einwendungen sind thematisch gruppiert bzw. gleichlautende oder ähnliche Anträge werden zusammengefasst. Die Einwendungen und Begründungen sind in kursiver Schreibweise dargestellt.

Nicht eingegangen wird auf Eingaben, die auch nicht sinngemäss als Anträge verstanden werden können und auf solche, die offensichtlich nicht Gegenstand der Vorlage sind.

## 2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

---

### 2.1 Ablehnung der Vorlage

*Drei Einwender bringen vor, die Vorlage betreffend die Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof sei gänzlich abzulehnen.*

#### Begründung

*Das Gebiet Stoffel eigne sich zur Überbauung. Eine Umzonung in die Landwirtschaftszone sei verfehlt. Vielmehr wäre die Umzonung der Reservezone in Bauzone angebracht. Zudem seien die Grundeigentümer nicht bereit, das Land im Sinne einer grünen Lunge der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.*

#### Stellungnahme

Gemäss Haltung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) verfügt Wädenswil im Vergleich zum Bauzonenbestand von 426.3 ha mit 58.9 ha über einen zu hohen Anteil an Reservezonen. Vor diesem Hintergrund sieht der Kanton im Richtplan-Entwurf der öffentlichen Auflage vom 21. Januar bis am 15. April 2011 eine Reduktion des Siedlungsgebietes in Wädenswil von rund 30 ha vor, wovon rund 17 ha im Gebiet Stoffel. Der Stadtrat teilt im Bezug auf das Gebiet Stoffel die kantonale Haltung, dass diese naturräumlich und ökologisch wertvolle Landschaftskammer der Siedlungsentwicklung zu entziehen ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Kantonsrat der Reduktion des Siedlungsgebietes im

Stoffel ebenfalls zustimmen wird. Mit einem solchen dannzumaligen Beschluss wird die Reservezone Stoffel obsolet und es werden keine Einzonungen mehr möglich sein.

## **2.2 Auf Baulandumlegung verzichten (Teilfläche A und B)**

*Zwei Einwander beantragen, es sei die Teilfläche A im Ausmass von 5'629 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2/30% zu belassen und nicht in die Freihaltezone umzuzonen. D.h. die Baulandumlegung von der Teilfläche A in die Teilfläche B wird abgelehnt.*

### Begründung

*Durch die Baulandumlegung würde die intakte Landschaft im Bereich des Stoffelweges beeinträchtigt (Teilfläche B). Eine zukünftige Überbauung der Teilfläche B wäre vom Stoffelweg her einsehbar und würde die Sicht auf den Zürichsee einschränken.*

### Stellungnahme

Die Baulandumlegung erfolgt vor dem Hintergrund, dass damit ein landschaftlich prägender Geländekamm (Teilfläche A) von einer Bebauung frei gehalten und die gesamte unbebaute Fläche der Wohnzone W2/30% (Teilfläche B) via Tiefenhofstrasse erschlossen werden kann. Mit einer Überbauung der Teilfläche B bleibt das Landschaftsbild der Reservezone Stoffel im gleichen Masse erhalten, wie wenn die Teilfläche A überbaut würde.

*Drei Einwander beantragen, die in der Reservezone gelegene Teilfläche B sei nicht in die Wohnzone W2/30% umzuzonen. Vielmehr sei diese in die Landwirtschaftszone umzuzonen (Einwender 1), in der Reservezone zu belassen (Einwender 2 und 3) oder in die Freihaltezone umzuzonen (Einwender 3).*

### Begründung

*Die Umzonung in die Landwirtschafts- oder Freihaltezone wird mit landschaftlichen Argumenten begründet. Das Belassen in der Reservezone wird nicht erläutert.*

### Stellungnahme

Es wird an dieser Stelle auf die vorgängigen Erläuterungen verwiesen. Ergänzend dazu kann festgehalten werden, dass nur mit einer flächengleichen Baulandumlegung Entschädigungsforderungen in der Höhe von bis zu 10 Mio. Franken vermieden werden können.

## **2.3 Teilfläche C nicht in der Reservezone belassen**

*Zwei Einwander beantragen, die in der Reservezone gelegene Teilfläche C sei der Landwirtschafts- oder der Freihaltezone zuzuordnen.*

### Begründung

*Die Umzonung in die Landwirtschafts- oder Freihaltezone wird mit landschaftlichen Aspekten begründet.*

### Stellungnahme

Das Belassen von einer Teilfläche im Ausmass von 1.2371 ha in der Reservezone bietet die Möglichkeit einer späteren Arrondierung der Bauzone von zwei Bautiefen entlang der Tiefenhofstrasse. Das Offenlassen dieser Option wird als zweckmässig eingestuft, da es sich

um einen Randbereich der Landschaftskammer Stoffel handelt. Zudem könnte diese Fläche einst direkt von der Tiefenhofstrasse her erschlossen werden.

## **2.4 Gesamte Reservezone Stoffel oder einzelne Parzellen der Bauzone zuführen**

*Zwei Einwender beantragen, die gesamte Reservezone Stoffel (Einwender 1) oder die Parzellen Kat. Nrn. 8360, 8361 und 12582 (Einwender 2) seien in Bauzone umzuzonen.*

### Begründung

*Die Anträge werden damit begründet, dass das Gebiet Stoffel sich für eine Wohnnutzung bestens eignen würde. Zudem waren die Grundstücke bis 1984 rechtmässig in der Bauzone, bevor die Reservezone festgelegt wurde. Für die landwirtschaftliche Nutzung sei das Gebiet Stoffel nicht geeignet (Parzellenzersplitterung, Steilhänge, etc.) Eine Umzonung in die Landwirtschaftszone wird als materielle Enteignung betrachtet. Auch der Stadt Wädenswil, die einige Grundstücke besitzt, würde die Chance auf ansehnliche Verkaufsgewinne ohne Not genommen.*

### Stellungnahme

Es wird an dieser Stelle auf die Erläuterungen unter Ziffer 2.1 verwiesen.

## **3. Nicht behandelbare Einwendungen**

---

### **3.1 Finanzielle Entschädigungen entrichten**

*Ein Einwender fordert, sollte eine Teilfläche seiner Parzelle Kat. Nr. 11948 von der Wohnzone W2/30% in eine Nicht-Bauzone umgewandelt werden, so seien finanzielle Entschädigungen zu entrichten.*

### Stellungnahme

Die vorliegende Teilrevision tangiert die Parzelle Kat. Nr. 11948 nicht.

*Ein zweiter Einwender fordert eine angemessene Entschädigung für die Nachteile, die mit einer Umzonung von der Reservezone Stoffel in die Landwirtschaftszone entstünden.*

### Begründung

*Durch die Zuweisung des Gebietes im Jahre 1964 in die Bauzone wurde die eingeschlagene berufliche Laufbahn als Landwirt verhindert. Die seit dem Jahre 1984 festgesetzte Reservezone liesse die Grundeigentümer in der Ungewissheit und blockierte jegliche landwirtschaftliche Entwicklung.*

### Stellungnahme

Jede Reservezone bringt für den jeweiligen Grundeigentümer eine gewisse Planungsunsicherheit betreffend die zukünftige Nutzung mit sich. In dieser Hinsicht bildet das Gebiet Stoffel keine Ausnahme. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die Reservezone als Nicht-Bauzone gilt und demnach sowieso nur landwirtschaftlich genutzt werden kann.

### **3.2 Kein öffentlicher Fussweg entlang der Krete**

*Ein Einwender fordert, es sei entlang der Krete kein öffentlicher Fussweg von der Tiefenhofstrasse zur Weingartenstrasse und/oder Gwadweg zu erstellen.*

#### Begründung

*Die Wohn- und Lebensqualität habe seit den 80-iger Jahre dauernd abgenommen (Strassen-, Eisenbahn- und Fluglärm, Immissionen durch McDonald's und Esso-Tankstelle, etc.). Ein öffentlicher Fussweg auf der bisher ruhigen Seite der Häuser, wo sich die Gartensitzplätze befinden, sei - auch in der Nachbarschaft - nicht willkommen.*

#### Stellungnahme

Ein allfälliger öffentlicher Fussweg von der Tiefenhofstrasse zur Weingartenstrasse und/oder Gwadweg ist nicht Gegenstand der Vorlage.

In der Weisung 9 (korrigierte Fassung vom 11. Januar 2011) zur später zurückgezogenen Volksinitiative "Der Stoffel bleibt grün!" führt der Stadtrat zu prüfende Massnahmen zur Aufwertung des Gebietes auf, u.a. der erwähnte öffentliche Fussweg.

### **3.3 Einbezug der Grundeigentümer in die Erschliessungsplanung**

*Ein Einwender fordert, die betroffenen Grundeigentümer seien frühzeitig in die Erschliessungsplanung für die in der Bauzone verbleibenden bzw. dieser neu zugewiesenen Parzellen einzubeziehen.*

#### Begründung

*Im Kaufvertrag wurde zulasten des Grundstückes Kat. Nr. 11948 des Einwenders eine allfällige Strassenführung bzw. Landabtretung vorgemerkt.*

#### Stellungnahme

Die Feinerschliessung der Bauparzellen ist grundsätzlich Sache der betroffenen Grundeigentümer und kann mit einer privatrechtlichen Regelung gelöst werden. Sollten sich die Grundeigentümer nicht einigen, so müsste ein amtliches Quartierplanverfahren durchgeführt werden. Im Rahmen dieses gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens nach Planungs- und Baugesetz (PBG) werden die involvierten Grundeigentümer in die Lösungsfindung miteinbezogen.

#### 4. Planbeilage der Vorlage

