

# **Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil**

## **Mitglieder**

Bruno Cogliati, Präsident  
Daniel Willi, Vizepräsident  
Martin Bislin  
Roland Hitz  
Karin Signer  
Nicolo Taddei  
Samuel Wehrli

## **Bericht und Antrag zur Weisung 14 vom 21. August 2023 Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II Festsetzung**

### **Bericht**

#### **1. Ausgangslage**

Das Gebiet "Vorder Schönenberg", bestehend aus den Grundstücken Nrn. SO3202 und SO3299, wurde in der Bau- und Zonenordnung Schönenberg (BZO SO) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Gebiet ist der Kernzone I zugewiesen und liegt zwischen der Hüttenerstrasse und der Haslaubstrasse. Art. 28 BZO SO hält fest, dass durch den Gestaltungsplan eine Dorfkernbebauung sichergestellt werden soll, welche sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine gute architektonische Gestaltung aufweist. Diese Festlegung wurde in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil (Stand, Überweisung an Gemeinderat, 6. März 2023) übernommen.

Die Ingena AG plant auf ihrem Grundstück Nr. SO3299 eine Wohnüberbauung mit ca. 18 Wohnungen. Zu diesem Zweck wurde ein Richtprojekt der MPK Architekten AG erarbeitet, welches als Grundlage für diesen Gestaltungsplan dient.

Am 9. Januar 2020 wurde der Entwurf des Gestaltungsplans der Stadt vorgestellt, das weitere Vorgehen besprochen sowie die kommunalen Anliegen aufgenommen. Der Gestaltungsplan inkl. das Richtprojekt wurde am 26. Februar 2020 ein erstes Mal in der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission behandelt.

Nach der Rückmeldung der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission wurde der Gestaltungsplan inkl. Richtprojekt zweimal mit der Stadt Wädenswil am 11. November 2020 und am 12. August 2021 besprochen. An der Sitzung der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission vom 23. März 2022 wurde das überarbeitete Projekt vorgestellt. Mit Schreiben vom 4. Mai 2022 werden die Überarbeitungen gewürdigt und das Projekt für die weiteren Schritte freigegeben.

## **2. Planinhalt**

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt Architektur bzw. Umgebungsgestaltung. Dabei ist das Richtprojekt aus einem breiten Variantenstudium entstanden. Die Setzung der Baubereiche sowie die Dimensionierung und Erscheinung der Bauten wurde dabei aus der Umgebung abgeleitet. Es sind zwei Neubauten vorgesehen, welche durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich zwischen der Hüttnerstrasse und der Haslaubstrasse am Dorfeingang von Schönenberg. Der Baubereich an der Haslaubstrasse nimmt die bestehende Siedlungsstruktur zur Strasse auf und führt diese weiter. Der Baubereich an der Hüttnerstrasse fasst den Strassenraum. Dadurch ergibt sich ein geschützter Innenhof-Bereich, wodurch die Immissionen der Strassen innerhalb des Gebietes reduziert werden können.

Die Stellung des Gebäudes an der Haslaubstrasse ermöglicht die Fortführung der bisherigen Gebäudeabfolge. Zur Hauslaubstrasse hin sind die Bauten auf der östlichen Strassenseite schräg abgewinkelt und springen von der Strasse her gesehen zurück. Gleich verhält es sich mit der bestehenden Scheune auf dem Gestaltungsplangebiet. Diese Stellung wird vom Richtprojekt aufgenommen und fortgeführt. Entlang der Hüttnerstrasse ist die Ausgangslage anders. Es gilt auf einer vorher nicht bebauten Fläche verschiedene Faktoren wie eine Fassung des Strassenraums, Schutz der dahinterliegenden Gebiete vor Emissionen und die Typologie zu berücksichtigen. Durch die Stellung der Baute entlang der Hüttnerstrasse entsteht neu zusammen mit der Bestandsbaute ein gefasster Ortseingang.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhe des gewachsenen Terrains werden die möglichen Hochbauten in der Höhe gestaffelt. Im Baubereich entlang der Hüttnerstrasse wird die mögliche Vollgeschosszahl auf zwei Vollgeschosse reduziert. Dadurch soll verhindert werden, dass das Gebäude gegenüber den tiefergelegenen Gebieten an der Haslaubstrasse zu stark in Erscheinung tritt.

Der grosszügige Freiraum zwischen den Baubereichen schafft einen angemessenen Siedlungsrand und nimmt Bezug zur umliegenden Landschaft und wird mit angrenzenden Strukturen bespielt. Innerhalb der Anlage werden standortgerechte Baumarten gewählt, welche den verschiedenen Bereichen zugeteilt werden. Dadurch wird das charakteristische Bild ergänzt und führt zu einer angenehmen, wohnlichen und schattenreichen Umgebung.

Die Arealzufahrt erfolgt ab der Haslaubstrasse im Westen des Gestaltungsplangebiets. Sämtliche Parkplätze für Bewohner und Besucher der zwei Mehrfamilienhäuser sind in einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Zudem entsteht eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Mindestbreite von 1.5 m, welche eine schnelle Verbindung zwischen der Bushaltestelle an der Hüttnerstrasse und den Gebieten an der Haslaubstrasse ermöglicht.

## **3. Öffentliche Auflage, Anhörungen und kantonale Vorprüfung**

Der Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II wurde durch das Amt für Raumentwicklung am 15. Dezember 2022 vorgeprüft (§ 87a PBG). Der Gestaltungsplan wurde vom 22. September 2022 bis 22. November 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen zum Gestaltungsplan ein.

#### **4. Mehrwert**

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit 1. Januar 2021 in Kraft. Der Gemeinderat der Stadt Wädenswil hat am 12. Juli 2021 in einer Teilrevision der Nutzungsplanung einen Abgabesatz von 30% und eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 20 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 MAG).

Die Flächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen gemäss aktuellem Zonenplan in der Kernzone I und gemäss künftigen Zonenplan in der Kernzone 3. Beide Nutzungszonen geben keine maximale Nutzungsmasse vor. Vorgaben gibt es zur maximalen Anzahl Voll- und Dachgeschosse. Im Richtprojekt hat sich gezeigt, dass zur Erreichung einer angemessenen Dichte für die Kernzone beim höher gelegenen Gebäude auf ein mögliches Vollgeschoss zu verzichten ist. Dadurch kann die bestehende Kernstruktur passend ergänzt werden, ohne dass einzelne Bauten zu stark hervorstechen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine Wohnüberbauung gemäss den Anforderungen aus der Gestaltungsplanpflicht zu ermöglichen. Der Gestaltungsplan verfolgt nicht den Zweck, eine Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauordnung zu erreichen. Durch den Verzicht auf ein Vollgeschoss weist der Gestaltungsplan keine Mehrausnutzung und somit auch keinen Mehrwert gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise aus. Auf eine detaillierte Mehrwertermittlung wird verzichtet.

#### **5. Weitere Verfahrensschritte**

Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats unterliegt dem fakultativen Referendum. Weiter kann gegen den Festsetzungsbeschluss nach dessen Veröffentlichung beim Bezirksrat wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte Stimmrechtsrekurs erhoben werden. Nach Eingang der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats werden die Unterlagen der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Es erfolgt eine gemeinsame Publikation der Genehmigung des Gestaltungsplans und des Festsetzungsbeschlusses des Gemeinderats. Nach dessen gemeinsamer Publikation kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

#### **6. Diskussion in der Raumplanungskommission und in den Fraktionen**

Die Raumplanungskommission hat sich an der Sitzung vom 18. Oktober 2023 ausführlich über die Weisung 14 vom 21. August 2023 (Festsetzung privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II) informiert und darüber diskutiert.

Da der Gemeinderat einen privaten Gestaltungsplan nur annehmen oder ablehnen kann, nicht aber über einzelne Bestandteile befinden kann, beschränkte sich die Diskussion darauf, ob die Vorgaben aus der Gestaltungsplan-Pflicht erfüllt worden sind.

Die Abteilung Planen und Bauen hat der Raumplanungskommission in einer Präsentation den Gestaltungsplan vorgestellt und in verdankenswerter Weise die Fragen zu diesem kompetent und ausführlich beantwortet.

Der geplante Fussweg zwischen Haslaub- und Hüttnerstrasse, die vorgesehenen unterirdischen Parkplätze für Besucher und Bewohner sowie die Materialisierung und Gestaltung, die die Elemente der Kernzonen in Schönenberg aufnimmt, gehören unter anderem zu den Stärken des Gestaltungsplanes.

Die Kommissionsmitglieder sind sich einig, dass es sich beim vorliegenden Gestaltungsplan um einen architektonisch und städtebaulich überzeugenden Projektvorschlag handelt.

## Anträge

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrates wie folgt.

1. Der private Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II, bestehend aus dem Situationsplan und den Vorschriften vom 14. Juli 2023, wird festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 14. Juli 2023 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II vom 14. Juli 2023 zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am vorliegenden privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II 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.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 10. November 2023, Raumplanungskommission Präsidium

Bruno Cogliati

