

1380. Baugesetz. A. Der Gemeinderat Wädenswil ersucht mit Eingabe vom 2. Mai 1939 unter Vorlage einer Übersichtskarte im Maßstab 1:25 000 um die Genehmigung des Beschlusses der Gemeindeversammlung Wädenswil vom 26. April 1939 betreffend die Erweiterung des dem Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 im Sinne seines § 1, Absatz 2, unterstellten Gebietes der Gemeinde Wädenswil. Einem Zeugnis des Bezirksrates Horgen vom 16. Mai 1939 ist zu entnehmen, daß gegen den erwähnten Gemeindebeschluß keine Rekurse erhoben wurden.

B. Bis anhin galt das Baugesetz nach seinem § 1, Absatz 2, lediglich in der Ortschaft Wädenswil und deren nächster Umgebung. Mit Rücksicht darauf, daß die Bautätigkeit bereits über das bisherige Baugesetzgebiet hinaus eingesetzt hat, hielt es die Gemeinde für notwendig, die Anwendbarkeit des § 1, Absatz 2, auf weitere Gemeindeteile auszudehnen. In seiner Weisung vom 20. Februar 1939 an die Gemeindeversammlung vertritt der Gemeinderat den Standpunkt, daß es unumgänglich notwendig ist, die heutige Bauzone im Sinne von § 1, Absatz 2, des Baugesetzes entsprechend zu erweitern, wolle man erreichen, daß die bauliche Entwicklung in zweck- und planmäßiger Weise vor sich gehe, und vermeiden, daß eine wilde und planlose Überbauung die prächtige, gegen den See abfallende Berglehne verunstalte. Der Gemeinderat hält aus diesen zweifellos richtigen Erwägungen dafür, daß die Erschließung der in Betracht kommenden Baugebiete durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und von Quartierplänen planmäßig zu erfolgen habe, wofür § 1, Absatz 2, des Baugesetzes die Rechtsgrundlage bietet. Das neue Baugesetzgebiet, einschließlich des bisherigen, umfaßt insgesamt zirka 570 Hektaren und wird wie folgt begrenzt: Östlich durch die Gemeindegrenze Richterswil vom See bis zu Punkt 94252/29854, südlich durch eine Linie von Punkt 94252/29854 zu Punkt 92304/31352 (Scheune Vers.-Nr. 843 des Jakob Eschmann auf Untermoosen), von dort zu den Punkten 91317/32908 (Wohnhaus Vers.-Nr. 1587 des Fr. Wyttenbach) und 90378/33257 (Bienenhaus Vers.-Nr. 1964 des H. Weilenmann, am Meilenbach), westlich durch die Gemeindegrenze Horgen und nördlich durch das Ufer des Zürichsees. Der erweiterte Baurayon betrifft im wesentlichen das Gelände, in welchem im Laufe der letzten Jahre da und dort neue Gebäude erstellt wurden und das für eine künftige Überbauung in Frage kommen dürfte.

Der Genehmigung des Beschlusses der Gemeindeversammlung Wädenswil vom 26. April 1939 steht nichts entgegen. Es sei jedoch festgestellt, daß es zu begrüßen gewesen wäre, wenn die Gemeinde Wädenswil die Einführung des Baugesetzes in seinem vollen Umfange beschlossen hätte. Wädenswil ist eine Ortschaft mit städtischem Charakter, und auch die äußeren Siedelungen, die im Laufe der Zeit entstanden sind und entstehen werden, dürften sich mit den offenen Wohnquartieren, welche beispielsweise die Städte Zürich und Winterthur umrahmen, vergleichen lassen. Bei Geltung des ganzen Baugesetzes hätte die Gemeinde unter anderem die Möglichkeit, gestützt auf dessen § 68, Absatz 1, für die einzelnen Quartiere unter Berücksichtigung ihrer besonderen Lage und Bedeutung Bauordnungen zu erlassen, was zweifellos wünschenswert wäre.

C. Der Gemeinderat Wädenswil wird darauf aufmerksam gemacht, daß in dem dem Baugesetz im Sinne seines § 1, Absatz 2, unterstellten Gebiete diejenigen Bestimmungen dieses Gesetzes zur Anwendung kommen, die sich auf die Bau- und Niveaulinien und die Aufstellung von Quartierplänen beziehen.

Demnach wird dem Gemeinderat Wädenswil empfohlen, für das Baugesetzgebiet im Einvernehmen mit der kantonalen Baudirektion einen Bebauungsplan aufzustellen und für die öffentlichen und privaten Straßen auf Grund des Bebauungsplanes Bau- und Niveaulinien festzusetzen. Ferner wird der Gemeinderat eingeladen, gestützt auf die §§ 20 und 129 des Baugesetzes Baubewilligungen für Bauten jeder Art grundsätzlich zu verweigern, solange Quartierpläne und Baulinien fehlen. Eine Baubewilligung soll vor der Aufstellung eines Quartierplanes bzw. vor der Festsetzung von Baulinien nur dann erteilt werden, wenn eine Kollision mit diesen Maßnahmen nicht zu befürchten ist. Die Aufstellung von Quartierplänen erfolgt entweder durch die beteiligten Grundeigentümer von sich aus oder auf Veranlassung des Gemeinderates, oder, wenn sich die Grundeigentümer über die Quartiereinteilung nicht einigen können, auf Verlangen eines oder mehrerer Grundeigentümer durch den Gemeinderat. Eventuell kann der Gemeinderat den Grundeigentümern Frist ansetzen und bei unbenütztem Ablauf das amtliche Verfahren durchführen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Beschluß der Gemeindeversammlung Wädenswil vom 26. April 1939 betreffend die Erweiterung des dem Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 im Sinne seines § 1, Absatz 2, unterstellten Gebietes der Gemeinde Wädenswil gemäß vorgelegter Übersichtskarte wird genehmigt.

II. Dieser Beschluß ist gemäß § 3 des Baugesetzes im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen; er tritt mit dem auf die Publikation folgenden Tage in Kraft.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Wädenswil unter Rücksendung eines Exemplares der Übersichtskarte 1:25 000 mit Genehmigungsvermerk, an den Bezirksrat Horgen und an die Baudirektion.