

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Hansjörg Schmid, Präsident
Christian Nufer, Vizepräsident
Ivano Coduri
Simon Kägi
Marc Lütolf
Pierre Rapazzo
Adrian Stocker

Bericht und Anträge zur Weisung 9 vom 29. Juni 2015 Öffentlicher Gestaltungsplan Werkstatt Zürisee Festsetzung

Ausgangslage

Der Stadtrat Wädenswil hat sich zum Ziel gesetzt, den Grossraum im Neubüel als Arbeitsplatzgebiet zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Das Gewerbe, insbesondere das Wädenswiler Gewerbe, soll gefördert werden. Zu diesem Zweck will der Stadtrat bis im Herbst 2016 das Areal Rütihof erwerben und dort das Gewerbegebiet „Werkstatt Zürisee“ entwickeln.

Die Wädenswiler Stimmberechtigten stimmten am 30. November 2014 dem Landkauf mit gut 56% der Stimmen zu. Dagegen kam es zu rechtlichen Beschwerden, welche von den Gerichten abgelehnt wurden. Damit kann der Stadtrat das Kaufrecht ausüben.

Mit dem Öffentlichen Gestaltungsplan Werkstatt Zürisee vom 18. Juni 2015, bestehend aus den Bestimmungen und der Situation 1:500, soll eine dichte, jedoch ortsbaulich verträgliche Bauweise im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ermöglicht werden. Die zulässigen Nutzungen werden auf Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie für die Quartiersversorgung notwendige Einrichtungen beschränkt. Explizit ausgeschlossen sind stark verkehrserzeugende Nutzungen wie z.B. Einkaufszentren.

Der Gestaltungsplan weist verschiedene Baubereiche auf, in denen unterschiedlich hoch gebaut werden kann. Damit kann der Raum optimal ausgenutzt werden. Es wird aber auch städtebaulichen Anforderungen Rechnung getragen. Der Gestaltungsplan regelt im Weiteren die Erschliessung, Parkierung, Gestaltung, Freiräume, Ver- und Entsorgung und die Umweltaspekte. Er ist abgestimmt auf die übergeordneten Planungen und Bestimmungen der Region und des Kantons.

Diverse Eingaben von Bürgern flossen, so weit sie rechtlich korrekt und umsetzbar sind, in den Gestaltungsplan ein. Diverse Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden (siehe Erläuternder Bericht Seiten 43-49).

Der Stadtrat beabsichtigt, das Land gemäss Abmachung mit dem Besitzer im Oktober 2016 zu kaufen. Danach können die einzelnen Parzellen an die interessierten Betriebe zu Selbstkosten weiterverkauft werden. Die Erschliessung könnte im Winterhalbjahr 2017/18 realisiert werden, die ersten Bauten unmittelbar danach. Allerdings sind gegen die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich zum Gestaltungsplan noch Rekurse möglich. Das Interesse an den Parzellen ist, Stand November 2015, so gross, dass alle verkauft werden könnten. Noch sind aber keine Verträge abgeschlossen. Die Interessenten stammen zu zwei Dritteln aus Wädenswil.

Debatten in der Raumplanungskommission

In einer umfassenden Präsentation durch Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen, Philipp Kutter, Stadtpräsident sowie Andrea Rickenbacher (Mitarbeiterin Planen und Bauen), konnte sich die Raumplanungskommission einen Überblick über die Vorlage verschaffen. Anschließend wurden die vielen gestellten Fragen zum Projekt kompetent beantwortet. Die Mitglieder der Raumplanungskommission konnten sich davon überzeugen, dass der Gestaltungsplan auf der Basis von diversen Studien sorgfältig und umfassend ausgearbeitet wurde und dass er geeignet ist, die Ziele, die sich der Stadtrat mit der Werkstadt Zürisee gesetzt hat, zu erreichen. Die Kommission geht davon aus, dass er beim Kanton genehmigungsfähig ist.

Bereits während der ersten Debatte schälten sich drei Themen heraus, die zu längeren Diskussionen und teilweise zu Anträgen Anlass gaben:

- Mögliche höhere Ausnützung durch höhere Bauten
- Die Auswirkungen des Gewerbegebiets auf die Verkehrssituation im Gebiet Neubüel
- Energie und Umwelt (Wärmeverbund, Wärmedämmung, Parkplätze)

Die Idee, noch verdichteter zu bauen und den Raum noch konsequenter zu nutzen, stiess in der Kommission vorerst mehrheitlich auf Zustimmung. Seitens Stadtrat sprachen allerdings die folgenden Argumente dagegen:

1. Der Bedarf ist seitens der Interessenten nicht gegeben. Diese sind vor allem am Erdgeschoss, welches eine direkte Zufahrt mit Last- und Lieferwagen ermöglicht, interessiert und höchstens an zwei bis drei, maximal vier Obergeschossen.
2. Die zulässige Ausnützung im Gestaltungsplan liegt rund 60% höher als bei einer Bebauung nach Bau- und Zonenordnung. Eine weitere Erhöhung der Ausnützung wäre beim Kanton mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit nicht bewilligungsfähig.
3. Die Strassen zwischen den hohen Gebäudekomplexen würden zu Schluchten mit suboptimalem Lichteinfall.
4. Der südlich ausgerichtete Waldrand, einer der wenigen in Wädenswil mit solcher Ausrichtung, könnte zu stark beschattet werden.
5. Die höchsten Gebäude könnten vom See her gesehen werden, was man aber mit dem Gestaltungsplan vermeiden will.

Angesichts dieser Argumente wurde ein entsprechender Antrag zurückgezogen und die Idee fallen gelassen.

Die Verkehrssituation wurde in einer speziellen Sitzung unter Beibezug von zwei Experten der Firma TEAMverkehr.zug AG beleuchtet und diskutiert. Cécile Dietschy und Simon Weimer (TEAMverkehr.zug AG) konnten anhand von Simulationen und Verkehrsmessungen aufzeigen, dass sich die bereits bestehende Überlastungssituation zwischen dem Autobahnanschluss und dem Kreisel Zuger-/Steinacherstrasse in Zukunft weiter verschärfen wird. Die Realisierung der Werkstadt Zürisee wird nur wenig zum Mehrverkehr auf dem erwähnten Abschnitt beitragen. Viel stärker ins Gewicht fällt die stetige allgemeine Verkehrszunahme. Aus diesem Grund und da die Probleme ausserhalb des Gebietes der Werkstadt Zürisee liegen, kann der Gestaltungsplan nichts zur Lösung des Verkehrsproblems beitragen. Allfällige zusätzliche Bushaltestellen werden bei Bedarf geprüft und kämen voraussichtlich ausserhalb des Gestaltungsplans zu liegen.

Bei der Bestimmung der Anzahl der Parkplätze stützt sich der Gestaltungsplan auf die Wegleitung zur Parkplatzberechnung des Kantons Zürich. Diese lässt weniger Parkplätze zu als die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil. In der aktuellen Wegleitung wird eine mögliche Doppelnutzung von Parkplätzen explizit erwähnt. Ein entsprechender Antrag, eine solche Doppelnutzung in den Bestimmungen festzuschreiben, wurde abgelehnt. Eine Mehrheit der Kommission war hingegen damit einverstanden, mit einem entsprechenden Vermerk im Erläuternden Bericht auf die Doppelnutzung gemäss Wegleitung Kanton hinzuweisen (siehe Anträge).

Eingehend debattiert wurde in der Raumplanungskommission, ob die Formulierung im Punkt 9.1, lautend „Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist ein Wärmeverbund *anzustreben*“, dem Umweltschutzgedanken genügend Rechnung trage. Der Gestaltungsplan bezweckt eine Energieversorgung entsprechend den Zielen des „Masterplan Energie 2020“. Dieser hält fest, dass die Zukunft darauf basiere, dass Energie sauber produziert, wirksam genutzt und intelligent verteilt werde. Im Weiteren soll der Energiebedarf im Gebäudebereich bis 2050 um 40% reduziert werden. Das Areal Rütihof ist das letzte grosse städtische Entwicklungsgebiet. Eine Kommissionsmehrheit sah darin eine Verpflichtung, dass Wädenswil vorbildlich Einfluss nimmt und den einzigartigen Handlungsspielraum nutzen sollte. Deshalb forderte die Kommissionmehrheit, den Wärmeverbund zwingend vorzuschreiben.

Der Stadtrat und eine Minderheit der Kommission vertraten die Ansicht, dass die bereits fortgeschrittenen Verhandlungen mit den Contractors erschwert würden, wenn ein Wärmeverbund *vorgeschrieben* würde. Es wurde befürchtet, dass die Contractors höhere Preise verlangen würden, wenn jemand von ihnen den Auftrag sowieso erhalten würde. Ebenso befürchteten der Stadtrat und die erwähnte Minderheit der Raumplanungskommission, dass die Stadt den Wärmeverbund selber bauen und bewirtschaften – oder jemanden dazu beauftragen müsste – wenn er im Gestaltungsplan *zwingend* vorgeschrieben wird. Dies auch im Fall, dass sich der Wärmeverbund als unwirtschaftlich erweisen würde und sich potentielle Contractors zurückziehen würden. Das wiederum könnte auf Grund der zwingenden Formulierung zur Folge haben, dass die Stadt den Wärmeverbund mit Steuergeld finanzieren müsste. Für die Gewerbebetriebe könnten dadurch höhere Heizenergiekosten resultieren. Die Minderheit der Kommission und der Stadtrat sprachen sich gegen eine solche potenzielle Subvention aus rein idealistischen Gründen und gegen unnötig belastende hohe Nebenkosten für potenzielle Interessenten aus.

Die Mehrheit der Kommission unterstützt den Antrag, den Wärmeverbund zwingend in die Bestimmungen aufzunehmen.

Bezüglich der Wärmedämmung der Gebäude stellte sich heraus, dass es bei Gewerbebauten, die vielfach ihre Tore über längere Dauer offen halten müssen, schwierig ist, verschärfte Vorgaben zu machen. Als ebenso schwierig zeigte sich, im Gestaltungsplan eine künftige Verschärfung der Wärmedämmungsvorschriften bereits vorwegzunehmen (MuKE 14). Dies hätte zur Folge gehabt, dass für die Werkstatt Zürisee mindestens vorübergehend andere Vorschriften gegolten hätten, als für den Rest der Bauvorhaben in der Stadt.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Raumplanungskommission grundsätzlich hinter dem Gestaltungsplan steht und ihn zur Festsetzung empfiehlt.

Anträge

Die Raumplanungskommission beantragt einstimmig, auf die Weisung 9 „öffentlicher Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee Festsetzung“ einzutreten.

Die Raumplanungskommission stellt einstimmig den Antrag, den Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee festzusetzen. Den Anträgen des Stadtrates ist damit zuzustimmen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee vom 18. Juni 2015 bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften wird festgesetzt.
2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan und von den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Die Mehrheit der Raumplanungskommission stellt folgende Anträge:

1. Der Erläuternde Bericht ist im Kapitel 3.8, auf Seite 31, am Schluss des Abschnittes „Berechnung mögliche Anzahl Autoabstellplätze“, wie folgt zu ergänzen: „Gemäss kantonaler Weisung sind bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs Doppelnutzungen von Parkplätzen zu berücksichtigen. Doppelnutzungen sind daher, wo immer dies technisch und betrieblich möglich ist, vollständig auszuschöpfen.“
2. Im Punkt 9.1 in den Bestimmungen ist der Satz „Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist ein Wärmeverbund **anzustreben**.“ wie folgt umzuformulieren: „Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist ein Wärmeverbund **zwingend**.“

Wädenswil, 19. Dezember 2015

Raumplanungskommission
Der Präsident



Hansjörg Schmid