

# Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

## Mitglieder

Hansjörg Schmid, Präsident  
Christian Nufer, Vizepräsident  
Ivano Coduri  
Simon Kägi  
Marc Lütolf  
Adrian Stocker  
Michael Weiss

## Bericht und Anträge zu den Weisungen 12 und 13 vom 4. April 2016 Teilrevision kommunaler Gesamtplan im Bereich „MEWA-Areal“, Festsetzung (Weisung 12)

## Teilrevision Nutzungsplanung: Einführung WG5/85%, Umzonung „MEWA-Areal“, Festsetzung (Weisung 13)

### Ausgangslage

Wädenswil entwickelt sich immer mehr von einer Industrie- zu einer Wohn- und Bildungsstadt. Ehemalige Industrieareale werden neu für Bildung und Wohnen genutzt, zu einem kleineren Teil aber auch für das Gewerbe. Diese Areale lagen früher eher an der Peripherie von Wädenswil, heute befinden sie sich mitten in der Stadt. Deshalb sind sie für eine industrielle Nutzung weniger geeignet.

Mit dem Areal der ehemaligen **Metallwaren**fabrik AG (MEWA) wird eine weitere Umnutzung einer Industriefläche in Angriff genommen. Das MEWA-Areal liegt im Herzen von Wädenswil an verkehrstechnisch günstiger Lage. Diese Lagegunst soll genutzt werden, um ein zeitgemässes, attraktives und lebendiges neues Quartier zu entwickeln. Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Stadt Wädenswil weist das Gebiet als Ort für stadtbildprägende Umstrukturierungen aus. Im Sinne des RES soll das neu entstehende Quartier verdichtet werden.

Die ehemaligen und teilweise noch bestehenden Industrieareale in Wädenswil weisen einen ganz eigenen Charakter auf. Bei einer Neubebauung kann es angebracht sein, die Bebauungsstruktur, die Dichte und Stellung der Gebäude zu adaptieren.

Bisher wurden in Wädenswil Umnutzungen mittels Gestaltungsplänen, in der Regel aber ohne Umzonungen von der Industrie- oder Gewerbezone in eine Wohn- oder Mischzone realisiert und auch ohne allfällige erforderliche Teilrevision des kommunalen Richtplans. Gemäss aktueller Rechtsprechung ist die Überführung von Industriebrachen in Wohn- oder Mischnutzungen mittels Gestaltungsplänen nur noch zulässig, wenn die entsprechende Zone und die Festlegungen im kommunalen Richtplan dies zulassen. Im Falle des MEWA-Areals sind beide Voraussetzungen nicht gegeben.

Um die Umnutzung und Verdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig der neuen Rechtsprechung und der städtebaulichen Ausgangslage Rechnung zu tragen, sind für das MEWA-Areal Teilrevisionen der Nutzungsplanung und Richtplanung erforderlich. Das MEWA-Areal (und als Verlängerung ein kleiner Teil darüber hinaus entlang der Zugerstrasse) wird in der Nutzungsplanung von der Industriezone IA (das eigentliche Areal der ehemaligen MEWA) und der Wohnzone mit Gewerbe WG3/85% (die Verlängerung) in eine neu zu schaffende fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% umgezont.

Im Richtplan wird das MEWA-Areal anstelle des Industriegebiets dem Zentrumsgebiet / Mischgebiet zugeteilt. Ein kleiner Teil des Areals gehört der Stadt Wädenswil.

Die Weisung 12 betrifft die Teilrevision des kommunalen Gesamtplans. Diese ist eine Voraussetzung zur Teilrevision der Nutzungsplanung, also der eigentlichen Umzonung (Weisung 13). Ohne Zustimmung zur Weisung 12 kann die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht durchgeführt werden.

Der kommunale Gesamtplan wird zurzeit einer Gesamtrevision unterzogen. Für das Projekt MEWA-Areal ist dennoch eine Teilrevision des heute rechtsgültigen Gesamtplans (neu Richtplan) zulässig.

### **Die Wohn- und Gewerbezone WG5/85%**

Für die Einführung der Zone WG5/85% muss der Artikel 3 BZO angepasst werden. WG5/85% sieht eine höhere Ausnützung gegenüber den bestehenden WG-Zonen vor. Die Zone ermöglicht 5 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse, also insgesamt 7 Geschosse. Im Falle einer Arealüberbauung wäre ein weiteres Vollgeschoss möglich. Da höhere Gebäude meistens als Flachdachbauten erstellt werden, ist aus baurechtlichen Gründen nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig, womit auch bei Arealüberbauungen total 7 Geschosse realisierbar sind. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16.50 m mit Regelbauweise und 19,5 m mit Arealüberbauung.

Bei einer Gewerbenutzung sieht die BZO im bestehenden Artikel 7 Abs. 3 einen Zuschlag der Ausnützungsziffer von 15% vor. In der Zone WG5/85% wird so eine Ausnützung von 100% erreicht. Würde in der WG5/85% eine Arealüberbauung realisiert und der Ausnützungsbonus für Gewerbe beansprucht, ist eine Ausnützung von 110% möglich.

Der revidierte Artikel 26a der BZO sieht eine Gestaltungsplanpflicht für das MEWA-Areal vor. Dies ermöglicht der Stadt Wädenswil eine zusätzliche Kontrolle über die städtebauliche Einpassung des Gebiets. Damit kann das Ziel einer quartier-, ortsbild- und landschaftsverträglichen Überbauung erreicht werden. Eine Unterteilung des Gebiets in einzelne Gestaltungspläne ist ausgeschlossen.

Für das MEWA-Areal ist auf Grund der Gestaltungsplanpflicht ein Mindestanteil von 20% für Gewerbeflächen vorgeschrieben. Dies entspricht den Vorgaben des Kantons Zürich. Auf dem MEWA-Areal dürfen im Weiteren keine Hochhäuser gebaut werden (grösser als 25 Meter Gebäudehöhe).

Die Grundstücke Kat.-Nr. 1940 und 1941 werden nicht der WG5/85% zugewiesen, sondern verbleiben in der W3/55%. Dort darf nur tiefergeschossig (3 Voll-, 2 Dachgeschosse) gebaut werden.

Der Spickel bei der Einmündung der Musli- in die Zugerstrasse wurde ebenfalls in die Planung miteinbezogen. Dies verschafft der Stadt Wädenswil mehr Flexibilität bei der Prüfung, ob die Kreuzung Muslistrasse / Bürgerheimstrasse veränderbar sei. Diese Kreuzung wird auch von den öffentlichen Bussen befahren, was für sie auf Grund der Kreuzungsgeometrie aktuell eine Herausforderung darstellt. Allenfalls könnte die Kreuzung optimiert werden, was dort auch die Unfallgefahr senken würde.

### **Debatten in der Raumplanungskommission**

In einer umfassenden Präsentation durch Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen, und Rita Newnam, Leiterin Planen und Bauen, konnte sich die Raumplanungskommission einen Überblick über die beiden Vorlagen verschaffen. Anschliessend wurden die vielen gestellten Fragen zum Projekt kompetent beantwortet.

## *Wohnungen mit Kostenmiete und Mehrwertausgleich als Folge von Planungsvorteilen*

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

- Preisgünstige Wohnungen
- Mehrwertausgleich

Die Raumplanungskommission war sich einig, dass beim Projekt MEWA in einer geeigneten Form eine Verpflichtung zum Ausgleich des Mehrwerts sowie zum Bau von bezahlbarem Wohnraum festzulegen sei. Unter preisgünstigen Wohnungen versteht die Raumplanungskommission Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Dies können z.B. Genossenschaftswohnungen sein.

Was den Mehrwertausgleich betrifft, schreibt das Bundesgesetz über die Raumplanung einen solchen bei Planungsvorteilen vor. Bis spätestens zum 30. April 2019 müssen die Kantone diese Vorgabe umsetzen. Im Kanton Zürich ist zurzeit ein entsprechendes Gesetz in der Vernehmlassung. Dieses dürfte erst 2018 in Kraft treten. Deshalb kann darauf noch kein Bezug genommen werden.

Die Verpflichtung zum Mehrwertausgleich und zum Bau von Wohnungen mit Kostenmiete könnte im Gestaltungsplan festgelegt werden. Diese Lösung erachtete die Raumplanungskommission jedoch aus zwei Gründen als nicht optimal. Erstens liegt ein Gestaltungsplan für das MEWA-Areal noch nicht vor. Die Raumplanungskommission wollte aber die Verpflichtungen bereits *vorgängig* verbindlich festlegen, damit der Bauherr Klarheit habe, was die Stadt Wädenswil erwarte. Zweitens könnte der Gemeinderat einen Gestaltungsplan, der die Vorgaben nicht enthält, zwar ablehnen. Eine solche Schlaufe möchte die Raumplanungskommission aber verhindern, das sei nicht effizient.

Es wurde in der Raumplanungskommission sodann der Vorschlag gemacht und diskutiert, eine Verpflichtung für die beiden Anliegen in der BZO festzuschreiben. Oder, als zweite Variante, in der BZO einen städtebaulichen Vertrag zu verlangen und auf den Regelungsinhalt dieses Vertrags in separaten Vorschriften hinzuweisen. Eine dritte diskutierte Variante schliesslich war, in der BZO einen städtebaulichen Vertrag zu verlangen mit in der BZO selber definiertem Regelungsinhalt. Seitens Stadtrat und Bauamt bestand jedoch die Befürchtung, dass diese Themen dort artfremd seien und sie darum nicht aufgenommen werden könnten. Eine Abklärung aller Varianten beim Kanton bestätigte diesen Sachverhalt. Alternative Vorschläge, wo die Anliegen allenfalls eingebracht werden könnten, machte der Kanton in seiner äusserst knappen Beantwortung der Anfrage nicht.

Als einzige Möglichkeit, den Mehrwertausgleich und einen Anteil Wohnungen mit Kostenmiete bereits vor dem Gestaltungsplan festzulegen, schälte sich die Möglichkeit heraus, dies mit entsprechenden Anträgen der Raumplanungskommission zu tun. Der Stadtrat soll beauftragt werden, einen Mehrwertausgleich mittels einem *städttebaulichen Vertrag* festzulegen. Mit einem weiteren Antrag wird von einer Mehrheit der Raumplanungskommission gefordert, dass mit einem Drittel des Mehrwertausgleichs Wohnungen mit Kostenmiete erstellt werden sollen. Bei der Verwendung des Rests des Betrags wäre der Stadtrat frei, jedoch sollte er für Massnahmen verwendet werden, welche der Bevölkerung, insbesondere im betroffenen Quartier, zugute kommen. Die Raumplanungskommission denkt da an Kinderkrippen, Parkanlagen, Infrastruktur für Freizeitbeschäftigungen etc. Die bereits in Art. 26a BZO erwähnten Massnahmen und Vorgaben dürfen aus Sicht der Raumplanungskommission nicht als Mehrwertausgleich qualifiziert werden. Dies präzisiert sie in den Anträgen entsprechend.

Über die Quote des Mehrwertausgleichs war sich die Raumplanungskommission nicht einig. Die Mehrheit sprach sich für 33% aus, eine Minderheit für 20%, wie es der Gesetzesentwurf des Kantons vorsieht.

Die Raumplanungskommission sprach sich einstimmig dafür aus, dass mindestens ein Drittel der Mittel aus dem Mehrwertausgleich für den Bau von Wohnungen mit Kostenmiete verwendet werden soll. Eine Minderheit wollte dazu keine Vorgaben machen.

#### *Energetische Vorgaben*

Im Gegensatz zum Mehrwertausgleich und dem Bau von Wohnungen mit Kostenmiete können energetische Vorgaben in der BZO festgehalten werden. Die Raumplanungskommission diskutierte, wie weit es sinnvoll sei, für die neue Bauzone solche Vorgaben zu machen. Auf der einen Seite wurde argumentiert, dass solche den Bau verteuern würden (um schätzungsweise rund 10% bei Anwendung des Minergiestandards). Dies widerspreche dem Ziel, preisgünstige Wohnungen zu bauen. Auf der anderen Seite wurde darauf hingewiesen, dass Wädenswil eine Energiestadt sei und mit gutem Beispiel vorangehen müsse. Die Kommission sprach sich schliesslich grossmehrheitlich dafür aus, energetische Vorgaben zu machen und einen entsprechenden Antrag zu formulieren. Im Sinne der Flexibilität werden zwei alternative Möglichkeiten zur Wahl gestellt: mindestens Minergiestandard oder SIA Effizienzpfad.

#### *Gewerbeanteil*

Der Kanton verlangt für das MEWA-Areal einen Gewerbeanteil von mindestens 20%. Für ihn ist es wichtig, dass Arbeitsplätze erhalten werden. 20% Gewerbefläche sind in Wädenswil jedoch erfahrungsgemäss schwierig zu vermieten. In der Raumplanungskommission wurde darum diskutiert, ob der Anteil etwas gesenkt werden könnte und ob man das beim Kanton abklären lassen soll. Da man das Anliegen letztlich als chancenlos betrachtete, verzichtete die Raumplanungskommission aber auf eine solche Abklärung.

### **Antrag Weisung 12**

Die Raumplanungskommission beantragt einstimmig, auf die Weisung 12 „Teilrevision kommunaler Gesamtplan im Bereich ‚MEWA-Areal‘ Festsetzung“ einzutreten und den Anträgen 1-5 des Stadtrats zuzustimmen.

### **Anträge Weisung 13**

Die Raumplanungskommission beantragt einstimmig, auf die Weisung 13 „Teilrevision Nutzungsplanung: Einführung WG5/85%, Umzonung ‚MEWA-Areal‘ Festsetzung“ einzutreten und den Anträgen 1-5 des Stadtrats zuzustimmen.

Die Raumplanungskommission stellt zusätzlich folgende Anträge zur Weisung 13:

#### Zusatzantrag 1

Mehrheitsantrag:

Die Mehrheit der Raumplanungskommission beantragt, den Stadtrat damit zu beauftragen, mittels städtebaulichem Vertrag einen Mehrwertausgleich im Umfang von 33% des erzielten Mehrwertes sowie den Verwendungszweck festzulegen. Die bereits in Art. 26a BZO erwähnten Massnahmen und Vorgaben sind nicht als Mehrwertausgleich zu qualifizieren.

Minderheitsantrag:

Eine Minderheit der Raumplanungskommission beantragt, den Stadtrat damit zu beauftragen, mittels städtebaulichem Vertrag einen Mehrwertausgleich im Umfang von 20% des erzielten Mehrwertes sowie den Verwendungszweck festzulegen. Die bereits in Art. 26a BZO erwähnten Massnahmen und Vorgaben sind nicht als Mehrwertausgleich zu qualifizieren.

#### Zusatzantrag 2

Die Raumplanungskommission beantragt einstimmig, dass der festgelegte Mehrwertausgleich zu mindestens einem Drittel für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen (Prinzip der Kostenmiete) zu verwenden ist. Der verbleibende Teil des Mehrwertausgleichs ist für Massnahmen einzusetzen, die der Bevölkerung in Wädenswil, insbesondere im betroffenen Quartier, zu Gute kommen (z. B. Kinderkrippen, Parkanlagen, Infrastruktur für Freizeitbeschäftigungen etc.). Der Entscheid über diese Massnahmen liegt beim Stadtrat.

#### Zusatzantrag 3

Eine Mehrheit der Raumplanungskommission beantragt, dass Art. 26a Abs. 1 BZO dahingehend zu ergänzen ist, dass mindestens der Minergiestandard oder alternativ der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) einzuhalten sind.

Wädenswil, 9. September 2016

Raumplanungskommission  
Der Präsident

Hansjörg Schmid