

86

04.03.20 Kommunale Planung

Gesamtrevision kommunale Richtplanung Verabschiedung zur öffentlichen Auflage, Anhörung und zweiter Vorprüfung

Ausgangslage

Die kommunale Richtplanung der Stadt Wädenswil stammt aus dem Jahr 1982 und umfasst vier Teilrichtpläne. Einzig der Teilrichtplan Verkehr wurde im Jahr 2006 überarbeitet. Das mehrheitlich über 30 Jahre alte Planungsinstrument wird den gestellten Anforderungen gemäss § 18 ff Planungs- und Baugesetz nicht mehr gerecht.

Nach der Genehmigung der 2014 erarbeiteten Innenentwicklungsstrategie hat der Stadtrat am 2. März 2015 mit Beschluss Nr. 62 festgelegt, als nächsten Schritt im Hinblick auf eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung die kommunale Richtplanung gesamthaft zu revidieren. Er erteilte dem Planungsbüro Planar AG aus Zürich den Auftrag zur Erarbeitung der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans und einer Hochhausstudie. Die Gesamtrevision soll den geänderten Verhältnissen und neuen Herausforderungen gerecht werden sowie die Basis für eine qualitätsvolle und nachhaltige Weiterentwicklung von Wädenswil legen. Mit der Revision der Richtplanung soll auch die Frage über die Möglichkeit von Hochhäusern abschliessend geklärt werden.

Vorgehen

Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans erfolgte primär gestützt auf die Innenentwicklungsstrategie (IES) und die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) unter besonderer Beachtung der Thematiken „Entwicklung nach Innen“ und „Sicherung von Arbeitsplätzen“. Die Erarbeitung der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wurde von der Stadtentwicklungskommission (StEK) begleitet. Die Mitglieder der StEK konnten ihre Anliegen und Inputs an drei Sitzungen einbringen und diskutieren.

Am 11. Januar 2016 wurden dem Stadtrat der überarbeitete kommunale Richtplan sowie die Hochhausstudie vorgestellt. Für die Fertigstellung der Planunterlagen und Verabschiedung zur anschliessenden ersten Vorprüfung durch den Kanton legte der Stadtrat einzelne Bestimmungen fest, die in die abschliessende Bearbeitung einfließen. An der Sitzung vom 25. April 2016 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 83 die Planungsakten vom 10. und 16. März 2016 zur ersten Vorprüfung verabschiedet. Die Baudirektion des Kantons Zürich nahm im Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2016 umfassend zu den eingereichten Planungsakten Stellung.

Auswertung der 1. Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion hält fest, dass der kommunale Richtplan die Vorgaben der übergeordneten Planung grösstenteils aufnimmt und diese weiter differenziert. Zum kantonalen Richtplan werden einzig direkte Konflikte bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten im Arbeitsplatzgebiet Neubüel festgestellt. Bezüglich der Vereinbarkeit mit dem regionalen Richtplan liegt die Schwierigkeit darin, dass vom regionalen Richtplan noch keine zwischen

Kanton und Region konsolidierte Version vorliegt. Der kommunale Richtplan weist daher noch Differenzen (Dichtevorgaben, Nutzungsfestlegungen) zur kantonalen Beurteilung des regionalen Richtplans auf. Die Überarbeitung des kommunalen Richtplans ist demnach auf diejenige des regionalen Richtplans abzustimmen.

In fachlicher Hinsicht sind die kantonalen Änderungsanträge vor allem bei der Lokalisierung der Verdichtungsabsichten zu verzeichnen. Einerseits fehlt teilweise eine genügende Abstimmung zwischen den Nutzungs- und den Dichtevorgaben. Andererseits muss die Öffnung der bisherigen Arbeitsplatzgebiete im Umfeld der Halbinsel Au für Wohnen und die damit verbundene Erhöhung der Nutzungsdichten kritisch hinterfragt werden. Darüber hinaus bestehen auch im Kapitel Landschaft verschiedene Festlegungen, welche aus kantonaler Sicht in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden können. Als positiv wird verzeichnet, dass die Gesamtstrategien zu den einzelnen Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr grossen Wert auf Qualität legen und wichtige Punkte ansprechen.

Zusammenfassend hält der erste Vorprüfungsbericht fest, dass die kommunale Richtplanung grundsätzlich positiv beurteilt wird, jedoch noch einige Herausforderungen anstehen.

Die Anträge der Baudirektion wurden von der Abteilung Planen und Bauen in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planar AG ausgewertet. Sämtliche Anträge wurden in einer Tabelle aufgelistet, welche den Umgang damit festhält. Um das Verständnis seitens der Baudirektion zu erhöhen und die Beweggründe der Stadt besser zu erläutern, wurde zu den nicht berücksichtigten bzw. nur teilweise berücksichtigten Anträgen eine Begründung formuliert.

Nächster Schritt

Die in der ersten Vorprüfung dargelegte Schwierigkeit mit der Vereinbarkeit mit dem regionalen Richtplan, welcher noch nicht in einer konsolidierten Version mit dem kantonalen Richtplan vorliegt, ist bekannt. Der regionale Richtplan wurde an der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) vom 24. November 2016 zur Festsetzung verabschiedet.

Die Baudirektion hat in ihrem Schreiben vom 26. April 2017 das Prüfungsergebnis zum Festsetzungsdossier des regionalen Richtplans bekannt gegeben. Die ZPZ wird erst an ihrer Delegiertenversammlung vom 18. Mai 2017 ihre Stellungnahme verabschieden. Die Bereinigungssitzung zwischen der ZPZ und der Baudirektion ist für den 23. Juni 2017 festgesetzt. Der vorliegende Entwurf stützt sich auf den von der Delegiertenversammlung der ZPZ am 24. November 2016 zur Festsetzung verabschiedeten regionalen Richtplan und berücksichtigt nicht die Anträge betreffend Wädenswil aus dem Schreiben der Baudirektion vom 26. April 2017.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Von der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans, bestehend aus den folgenden Unterlagen vom 11. Mai 2017, wird im zustimmenden Sinne Kenntnis genommen:
 - Bericht Richtplantext
 - Teilrichtplankarte Siedlung und Landschaft, 1:7'500

- Teilrichtplankarte Verkehr, 1:7'500
 - Teilrichtplankarte Öffentliche Bauten und Anlage, Ver- und Entsorgung, 1:7'500
 - Auswertung erste Vorprüfung (nicht Bestandteil der öffentliche Auflage)
2. Die Unterlagen werden dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich, zur zweiten Vorprüfung eingereicht.
 3. Die Unterlagen werden zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs.1 und 2 PBG verabschiedet. Zur Anhörung werden die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ und die Nachbargemeinden eingeladen
 4. Die Abteilung Planen und Bauen wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
 5. Mitteilung an
mit besonderem Schreiben und unter Beilage der Unterlagen gemäss Dispositiv 1:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung ARE, Abt. Raumplanung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich
 - Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
 - Nachbargemeinden (Hirzel, Horgen, Richterswil, Schönenberg)ohne Beilage:
 - Planen und Bauen



Esther Ramirez
Stadtschreiber-Stv.

Versand: 19. Mai 2017
sca