

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Hansjörg Schmid, Präsident
Christian Nufer, Vizepräsident
Mona Fahmy
Monika Greter
Ivo Peyer
Ulrich Reiter
Roy Schärer

Bericht und Anträge zur Weisung 25 vom 4. Dezember 2017 Gesamtrevision kommunale Richtplanung Festsetzung

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 (PGB) nicht mehr gerecht. Der Stadtrat hat darum am 2. März 2015 beschlossen, im Hinblick auf eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung, die kommunale Richtplanung gesamthaft zu revidieren. Die Gesamtrevision soll den geänderten Verhältnissen und neuen Herausforderungen gerecht werden sowie die Basis für eine qualitätsvolle und nachhaltige Weiterentwicklung von Wädenswil legen.

Die Eingemeindungen von Schönenberg und Hütten haben keine direkten Auswirkungen auf die kommunale Richtplanung der Stadt Wädenswil. Die Richtplanungen von Schönenberg und Hütten werden nach der Eingemeindung die Richtplanung von Wädenswil ergänzen. Die Gemeinde Schönenberg verfügt zudem über eine aktuelle Richt- und Nutzungsplanung, welche seit April 2018 in Kraft ist.

Inhalte und Stossrichtungen

Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans erfolgte primär gestützt auf die Innenentwicklungsstrategie (IES) und die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) unter besonderer Beachtung der Ziele „Entwicklung nach Innen“ und „Sicherung von Arbeitsplätzen“.

Die Erarbeitung der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wurde von der Stadtentwicklungskommission (StEK) begleitet.

Im Folgenden werden die wichtigsten Stossrichtungen aufgeführt.

Differenzierte und gebietsweise Festlegung von Entwicklungsstrategien, Nutzungs- und Dichtevorgaben:

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt und kann auf kommunaler Stufe weder vergrössert noch verkleinert werden. Der kommunale Teilrichtplan Siedlung differenziert das Siedlungsgebiet und gliedert damit die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebiets bzw. den bestehenden Bauzonen durch gebietsweise Festlegung von Entwicklungsstrategien, Nutzungs- und Dichtevorgaben. Über drei Viertel des Siedlungsgebiets werden in der bisherigen Struktur durch Verdichtung aus dem Bestand weiterentwickelt. Die grösseren Veränderungen beschränken sich auf das restliche Viertel (Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete). Sie umfassen ehemalige Industriegebiete, die umstrukturiert und zumindest teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, aber auch Wohngebiete, die gezielt massvoll verdichtet werden sollen.

Aufwertung Zentren von Wädenswil und Au:

Wädenswil ist ein attraktives, gut erreichbares Regionalzentrum. Das Stadtzentrum und der Ortsteil Au sollen gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen massvoll verdichtet werden. Dazu werden eine hohe Dichte, unterschiedliche Nutzungen, städtische Strukturen, Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, Aufwertung im öffentlichen Raum und eine gute Anbindung an die Bahnhöfe angestrebt. Das Zentrum des Ortsteils Au wird mit einem Angebot zur Grundversorgung und als lokaler Treffpunkt gefördert.

Erhalt und Förderung von Arbeitsplatzgebieten:

Das breite und räumlich verteilte Angebot an Arbeitsplätzen ist zu erhalten und zu stärken. Zentrumsgebiete sollen attraktiv gestaltet, Arbeitsplätze gesichert und die Anbindung an den ÖV optimiert werden. Brachliegende Industrieareale an zentralen Lagen sollen weiterentwickelt und gut positionierte, grossflächige Arbeitsplatzgebiete reserviert werden. Der Zusammenarbeit mit Trägern von Arbeitsplätzen im Bereich "Bildung und Forschung" ist weiterhin hohe Priorität einzuräumen. Regional tätige Firmen sollen in Wädenswil auch künftig Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Abstimmung Siedlung und Verkehr:

Die Entwicklung von Siedlung und Verkehr ist aufeinander abzustimmen. Es ist eine siedlungs- und umweltverträgliche sowie für alle Teilnehmenden sichere Verkehrsführung anzustreben. Im Zuge der Innenentwicklung sind die Strassenräume attraktiv zu gestalten. Bei Bahnhofs- und Zentrumsgebieten soll eine publikumsorientierte Strassenraumgestaltung mit einem direkten Bezug zu den Gebäuden, sicheren Querungsstellen, attraktiven Verbindungen umgesetzt werden. Dem Fuss- und Veloverkehr ist entsprechend Rechnung zu tragen.

Erste kantonale Vorprüfung

Am 25. April 2016 hat der Stadtrat die Planungsakten vom 10. und 16. März 2016 zur ersten Vorprüfung verabschiedet. Die Baudirektion des Kantons Zürich nahm im Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2017 umfassend Stellung zu den eingereichten Planungsakten. 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 Neubühl bemerkt.

Abstimmung mit dem regionalen Richtplan

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 kundgetan. Die ZPZ hat an ihrer Delegiertenversammlung vom 18. Mai 2017 ihre Stellungnahme zum kantonalen Schreiben verabschiedet. Darauf folgte am 23. Juni 2017 eine Bereinigungssitzung zwischen der ZPZ, den beteiligten Ämtern und dem Baudirektor. Aufgrund dieser Sitzung teilte die Baudirektion im Schreiben vom 2. August 2017 den Anpassungsbedarf der Richtplanvorlage mit, damit diese dem Regierungsrat zur Festsetzung unterbreitet werden kann. Die ZPZ hat an ihrer Delegiertenversammlung vom 29. September 2017 über die wichtigsten Änderungen informiert und die angepasste Fassung zur Festsetzung verabschiedet. Der Regierungsrat hat am 9. Januar 2018 den regionalen Richtplan festgesetzt.

Zweite kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat am 15. Mai 2017 den aufgrund der ersten kantonalen Vorprüfung überarbeiteten kommunalen Richtplan vom 11. Mai 2017 zur öffentlichen Auflage, Anhörung und zweiten Vorprüfung verabschiedet. Der verabschiedete Entwurf stützte sich auf den von der Delegiertenversammlung der ZPZ am 24. November 2016 zur Festsetzung verabschiedeten regionalen Richtplan. Die öffentliche Auflage erfolgte zwischen dem 26. Mai und 24. Juli 2017. Am 15. Juni 2017 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Dabei wurden

die Planungsunterlagen erläutert und es gab Gelegenheit, Fragen zu stellen. Zudem führte die Abteilung Planen und Bauen am 26. Juni 2017 und am 5. Juli 2017 Sprechstunden durch. Während der öffentlichen Auflage sind 145 Einwendungsschreiben mit gesamthaft 600 Unterschriften bei Planen und Bauen eingegangen. Viele davon richten sich gegen Hochhäuser im Allgemeinen und gegen die drei geplanten Eignungsgebiete für Hochhäuser. Die Details zu den Einwendungen können dem Bericht zum Einwendungsverfahren nach § 7 PBG entnommen werden.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ begrüsst am 13. Juli 2017 die Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung und stellte kleinere Anträge, welche übernommen wurden. Seitens der Nachbargemeinden wurden kleinere Anträge und Hinweise vorgebracht, welche soweit sinnvoll und berechtigt berücksichtigt wurden.

Der zweite Vorprüfungsbericht vom 31. August 2017 der Baudirektion des Kantons Zürich hält fest, dass der vorliegende Entwurf des kommunalen Richtplans als genehmigungsfähig beurteilt wird, dies unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der Weiterbearbeitung die dargelegten Anträge und Ergänzungen in die Vorlage einfließen.

Hochhausstudie / Eignungsgebiete für Hochhäuser

In der Vergangenheit war der Bau von Hochhäusern auch in Wädenswil verschiedentlich ein Thema. Mit einer Einzelfallbehandlung, wie es bisher praktiziert wurde, wird dem hohen städtebaulichen Qualitätsanspruch an den Bau eines Hochhauses keine Rechnung getragen. Deshalb entstand das Bedürfnis nach einer gesamtheitlichen Betrachtung der Hochhaus-thematik.

Der Kanton und die Region delegieren die Kompetenzen hinsichtlich Hochhäuser unter gewissen Rahmenbedingungen an die Gemeinden. Gemäss § 282 sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 Meter. Sie sind nur erlaubt, wenn die Bau- und Zonenordnung sie zulässt. In der regionalen Richtplanung 2017 wird auf die generelle Festlegung von regionalen Eignungsgebieten verzichtet. Sie schliesst demgegenüber in den regionalen Gebieten mit niedriger baulicher Dichte sowie in den kommunalen Zonen W2 Hochhäuser aus. Hochhäuser mit mehr als 40 m Gebäudehöhe bedingen einen regionalen Richtplaneintrag (Hochhausgebiet). Innerhalb der Region haben einzig die Stadt Adliswil und die Gemeinde Horgen je ein Hochhausgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt.

Aufgrund der überaus vielen Einwendungen gegen die Bezeichnung von Eignungsgebieten für Hochhäuser bis 40 m hat der Stadtrat am 4. September 2017 beschlossen, im Richtplan darauf zu verzichten.

Weitere Verfahrensschritte

Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat ist die Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Festsetzungsbeschluss und Genehmigungsentscheid sind gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen mit Rekursfrist von 30 Tagen. Die Teilrevision tritt in Kraft mit Publikation der Rechtskraft.

Debatten in der Raumplanungskommission

Die grundlegende Revision der kommunalen Richtplanung gab naturgemäss zu ausführlichen Diskussionen Anlass. Dabei war das Themenspektrum sehr breit. Es reichte von Velowegen bis zu Freihaltegebieten, von Hochhäusern bis zur Freilegung von Bächen. Schwerpunktmässig wurden die folgenden Themen eingehender debattiert:

- Bezeichnung der Tiefenhofstrasse als Sammelstrasse
- Neue Velowege
- Gewerbeanteil in verschiedenen Gebieten
- Die Wachstumsstrategien des Kantons Zürich und der Stadt Wädenswil
- Reserve- und Freihaltegebiete
- Verdichtung um das Zentrum
- Präzisierung der Genauigkeit des kommunalen Richtplans im einleitenden Text
- Risiken hoher Verdichtung prüfen

Bezeichnung der Tiefenhofstrasse als Sammelstrasse

Im neuen kommunalen Richtplan ist die Tiefenhofstrasse als Sammelstrasse eingetragen. Dies bedeutet, dass sie im mittleren Abschnitt, der noch sehr schmal ist, ausgebaut werden müsste, um dieser Funktion gerecht zu werden. Dieser Ausbau gab zu hitzigen Debatten Anlass. Fanden die einen, dass es aufgrund der prognostizierten Zunahme des Verkehrs in Wädenswil neben der Zugerstrasse eine zweite mögliche Verkehrsachse von der Seestrasse Richtung Neubühl und Autobahn brauche, befürchteten andere massiven Mehrverkehr nicht nur auf der Tiefenhofstrasse selber, sondern bis weit in andere Quartiere hinaus. Begrüssten die einen eine Beruhigung der jetzigen Hauptverkehrsachse Zugerstrasse zulasten der Tiefenhofstrasse, fanden andere, der Hauptverkehr solle dort kanalisiert bleiben. Weitere Argumente, die für einen Ausbau der Tiefenhofstrasse sprachen, waren eine mögliche Überbauung im mittleren Bereich sowie die verbesserte Sicherheit für Fussgänger und Velofahrer durch eine Verbreiterung der Fahrbahn sowie den Bau eines Trottoirs.

Die Kommissionsmitglieder fanden schliesslich zum Kompromiss, die Tiefenhofstrasse zwar als Sammelstrasse einzutragen, aber mit Verkehrsberuhigungsmassnahmen dafür zu sorgen, dass sie nicht als Schnellstrasse benutzt werden kann und dass der Verkehr nicht übermässig zunimmt (siehe Antrag am Schluss).

Neue Velowege

Aus Sorge um die Verkehrssicherheit vor allem von radfahrenden Kindern und Jugendlichen auf steileren und eher schmalen Strassen wie der Schönenbergstrasse, wurde vorgeschlagen, Strässchen wie den Töbeliweg neu als Veloweg zu bezeichnen. Dieser Weg ist bislang mit einem allgemeinen Fahrverbot belegt. Der Vorschlag stiess allseits auf Sympathien. Es musste allerdings bei der Kantonspolizei abgeklärt werden, wie weit es überhaupt zulässig ist, auf solchen Strässchen Velowege zu realisieren – es müssen zum Beispiel Mindestbreiten eingehalten werden. Teilweise kann darum ein Veloweg lediglich in eine Richtung markiert werden. Die Raumplanungskommission bezeichnete einige solcher neuen Velowege und stellt den Antrag, diese in den Richtplan einzutragen (siehe Anträge am Schluss).

Gewerbeanteil in verschiedenen Gebieten

Kontrovers diskutiert wurde, wo man allenfalls Gebiete mit einem hohen Gewerbeanteil einzeichnen könnte – dies vor dem Hintergrund, Steuersubstrat zu generieren. Argumentierten die einen, dass solche Gebiete möglichst gut mit den ÖV erschlossen sein sollten, am besten sogar mit dem Zug erreichbar (z.B. das Aupark-Areal), konnten sich andere vorstellen, neue Gebiete an den Rändern des Siedlungsgebiets zu definieren (z.B. entlang der Steinaacherstrasse). Andere Kommissionsmitglieder stellten in Frage, ob überhaupt der Bedarf für mehr Dienstleistungsgewerbegebiet ausgewiesen sei, da die Nachfrage aktuell gering sei und die Digitalisierung dazu führe, dass vermehrt dezentral gearbeitet wird. Angeführt wurde auch das Argument, dass Wohnungen in Bahnhofsnähe ebenso attraktiv seien wie Arbeits-

plätze in Bahnhofsnähe. Dem stand wiederum das Argument entgegen, dass eine Reduzierung des Wohnanteils Druck zum weiteren Bau von Schulen und Kindergärten wegnehmen würde. Einig war man sich, dass man gerne mehr Dienstleistungsgewerbe in Wädenswil hätte, was jedoch die Vorgaben der übergeordneten Planungen erschweren, der hier eher das produzierende Gewerbe fördern will. Die Kommission kam schliesslich zum Schluss, einen Antrag zur (geringen) Erhöhung des Mindestgewerbeanteils im Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet Nr. 10 in der Au zu stellen (siehe Antrag am Schluss).

Die Wachstumsstrategien des Kantons Zürich und der Stadt Wädenswil

Der Kanton Zürich gibt vor, dass 80% des Wachstums im Kanton in urbanen Zonen, zu denen Wädenswil und die Au gehören, zu erfolgen habe. Um die Vorgaben des kantonalen Richtplans einzuhalten, sollen die urbanen Gemeinden bis 2040 um durchschnittlich 25% wachsen können. Der kommunale Richtplan muss diesem Anspruch genügen. Dies löste in der Raumplanungskommission eine Grundsatzdebatte aus, wie dies in Wädenswil umzusetzen sei und was es für Auswirkungen auf den kommunalen Richtplan habe. Insbesondere wollten die Kommissionsmitglieder wissen, welche Strategien der Stadtrat verfolge. Die Grundlagen dieser Strategien sind im RES, IES und LEK festgehalten. Prognosen zur Entwicklung der Anzahl Einwohner und Beschäftigter sind im Richtplan in Kapitel 2.2 aufgeführt. Als Folge dieser Diskussion ergab sich die im nächsten Abschnitt beschriebene Diskussion über Freihaltegebiete und der Antrag daraus (siehe folgenden Abschnitt und Antrag am Schluss).

Reserve- und Freihaltegebiete

Eine Grundsatzdebatte löste in der Kommission die Frage aus, wie stark Wädenswil wachsen und wo entsprechend gebaut werden soll. Seitens der grünen Parteien kam der Vorschlag, die im kommunalen Richtplan bezeichneten Reservegebiete als Freihaltegebiete zu bezeichnen. Dies um Grüngelände in der Stadt zu bewahren und das Bevölkerungswachstum im unteren Bereich der vom Kanton vorgegebenen Szenarien zu halten. Die Vertreter der anderen Parteien konnten sich vorstellen, gewisse Gebiete grün zu halten, da in der Stadt noch genügend Reserven vorhanden sind, um die Ziele des Kantons auch mit einer begrenzteren Anzahl Reservegebiete zu erreichen. Sie wollten sich aber nicht alles vergeben und schlugen vor, nur einige der Reservegebiete in Freihaltegebiete umzuwandeln. Nach eingehender Diskussion und Konsultation der Landbesitzer einigte sich die Kommission einstimmig, dass einige der Reservegebiete umgewandelt respektive erst längerfristig entwickelt werden sollten (siehe Antrag am Schluss).

Verdichtung um das Zentrum

Damit Wädenswil zuerst im Zentrum und erst anschliessend an der Peripherie wachse, wurde der Vorschlag eingebracht, den Bereich um das Zentrumsgebiet höher zu verdichten, damit dort, in der Nähe von Läden, Schulen, ÖV etc., eine höhere Dichte von Wohnen erreicht werden könne. Seitens Planen und Bauen wurden die Kommissionsmitglieder darauf hingewiesen, dass sie im kommunalen Richtplan auch den Charakter der Quartiere berücksichtigt hätten. So sei z. B. das Fuhrquartier ein Gartenquartier, das den Charakter verlieren könnte, wenn grösser gebaut werden könnte. Dies erkläre, warum man in neuen Quartieren, die weiter vom Zentrum entfernt seien, als das Fuhrquartier, grösser bauen könne als dort. Die Kommission einigte sich mehrheitlich darauf, um beide Interessen zu berücksichtigen, das Zentrumsgebiet moderat zu erweitern (siehe Antrag am Schluss).

Präzisierung der Genauigkeit des kommunalen Richtplans im einleitenden Text

Dem Vorschlag, die Genauigkeit des kommunalen Richtplans, insbesondere im Hinblick auf Parzellen, im einleitenden Text zum kommunalen Richtplan in Kapitel 1.2 präziser zu fassen, stimmte die Kommission ohne lange Diskussion zu, dient dies doch dem besseren Verständnis.

Risiken hoher Verdichtung prüfen

Da eine Verdichtung, wie sie auch in Wädenswil stattfindet, mit Risiken vor allem bezüglich der Gesundheit und Sicherheit einhergehen kann, wurde diskutiert, ob solche Risiken durch unabhängige Fachleute eingehend zu prüfen seien. Risiken könnten damit vermieden werden, bevor sie eintreten, die Prüfung wäre aber mit gewissen Kosten verbunden. Abklärungen beim Kanton ergaben, dass eine Gemeinde bei der Formulierung von solchen Auflagen frei sei. Seitens Planen und Bauen wurde aber darauf hingewiesen, dass der Richtplan nicht das richtige Instrument sei, die Verkehrssicherheit zu prüfen. Der richtige Ort sei die BZO, respektive die Baugesuchsprüfung. Der Auftrag zur Prüfung der Verkehrssicherheit sei zudem bereits heute klar formuliert, es brauche keine weiteren Auflagen. Dieser Meinung schloss sich die Mehrheit der Kommission an, eine Minderheit unterstützt die beiden Anträge zur Prüfung der Risiken bei hoher Verdichtung (siehe Antrag am Schluss).

Zu reden gaben einige weitere Themen, welche aber nicht zu Anträgen führten:

Hochhäuser

Obwohl die ursprünglich im kommunalen Richtplan bezeichneten Gebiete für Hochhäuser in der Bevölkerung sehr hohe Wellen geschlagen hatten, waren sie in den Diskussionen in der Raumplanungskommission kein Hauptthema. Die Meinungen, ob und wo man Hochhäuser hinstellen könnte, gehen auch bei den Mitgliedern der Raumplanungskommission quer durch die Parteien weit auseinander. Mit der jetzigen Lösung, dass man keine besonderen Hochhausgebiete bezeichnet, können alle Kommissionsmitglieder gut leben.

Vertikalverbindungen

Im kommunalen Richtplan sind an einigen Stellen mögliche Vertikalverbindungen eingezeichnet. Dies können Lifte, Rolltreppen oder Ähnliches sein, welche eine direkte und schnelle Verbindung von Quartieren in oder ob Hanglagen ins Zentrum ermöglichen. Die Notwendigkeit und Realisierbarkeit solcher Verbindungen wurde von einzelnen Kommissionsmitgliedern in Frage gestellt. Angesichts der Tatsache, dass es sich bei diesen Einträgen mehr um eine Vision oder eine Möglichkeit und nicht um eine konkrete Planung handle, wurde auf einen Antrag verzichtet.

Gebiet der Agroscope

Angesprochen wurde, ob der angekündigte Wegzug der Agroscope aus Wädenswil Auswirkungen auf den kommunalen Richtplan habe, die man berücksichtigen müsste. Angesichts der Tatsache, dass zu diesem Zeitpunkt bezüglich der Agroscope in Wädenswil noch gar nichts entschieden war, wurde darauf verzichtet, dieses Thema zu vertiefen.

Weilerkernzone Herrlisberg

Der Weiler Herrlisberg ist im kommunalen Richtplan neu als Weilerkernzone eingezeichnet statt als Landwirtschaftszone. Damit ist eine Gewerbe- und Wohnnutzung zulässig. Seitens der Raumplanungskommission erwuchs dagegen kein Widerstand.

Abschliessende Beurteilung

Aus Sicht der Mitglieder der Raumplanungskommission ist die revidierte kommunale Richtplanung, wie sie nun vorliegt, ein gutes, ausgewogenes und zweckmässiges Planungsinstrument für die Stadt Wädenswil. Der Richtplan nimmt Rücksicht auf die Interessen der Bevölkerung, des Gewerbes und der übergeordneten Instanzen. Die Anträge der Raumplanungskommission sind eine wertvolle Ergänzung, welche weitere Vorteile bringt.

Anträge

Die Raumplanungskommission beantragt einstimmig, auf die Weisung 25 „Gesamtrevision kommunale Richtplanung Festsetzung“ einzutreten. Sie stellt ebenso einstimmig den Antrag, den Anträgen des Stadtrats wie folgt zuzustimmen:

1. Die Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung vom 24. November 2017 bestehend aus
 - Bericht (Richtplantext kombiniert mit Erläuterndem Bericht nach Art. 47 RPV)
 - Teilrichtplankarte Siedlung und Landschaft, 1:7'500
 - Teilrichtplankarte Verkehr, 1:7'500
 - Teilrichtplankarte Öffentliche Bauten und Anlagen, Ver- und Entsorgung, 1:7'500 wird festgesetzt.
2. Vom Bericht zum Einwendungsverfahren nach § 7 PBG und den darin enthaltenen Ausführungen wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung zu genehmigen (ersetzt Gesamtplan 1982).
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der vorliegenden Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung 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.

Der Stadtrat stellt zudem folgende Zusatzanträge zur Aktualisierung der Weisung 25 und zur Korrektur von Fehlern:

1. **Verkehrsberuhigung Appital**
Im Kapitel 6.2.2 (Strassenverkehr, Karteneinträge) und auf der Richtplankarte Verkehr wird im Gebiet Appital eine geplante Verkehrsberuhigung festgelegt. Diese Festlegung ist in der Zwischenzeit bereits umgesetzt und kann als bestehend bezeichnet werden.
2. **Parkraumplanung**
Im Kapitel 6.5.3 (Parkierung MIV und Schifffahrt, Massnahmen) wird die Massnahme "a) Parkraumplanung" aufgeführt. Dies ist ein Fehler. Die Massnahme ist, nach der Streichung aus der Abstellplatzverordnung, ebenfalls aus dem Richtplan zu streichen.
3. **Busdepot**
Die Richtplankarte Verkehr beinhaltet immer noch Punkteinträge der möglichen Busdepot-Standorte als übergeordnete Festlegung. Dies ist ein Fehler. Der rechtsgültigen regionale Richtplan führt keine Busdepot-Standorte mehr auf. Somit ist dieser Eintrag auch aus der Richtplankarte Verkehr zu löschen.

Die Raumplanungskommission stellt einstimmig folgende Anträge:

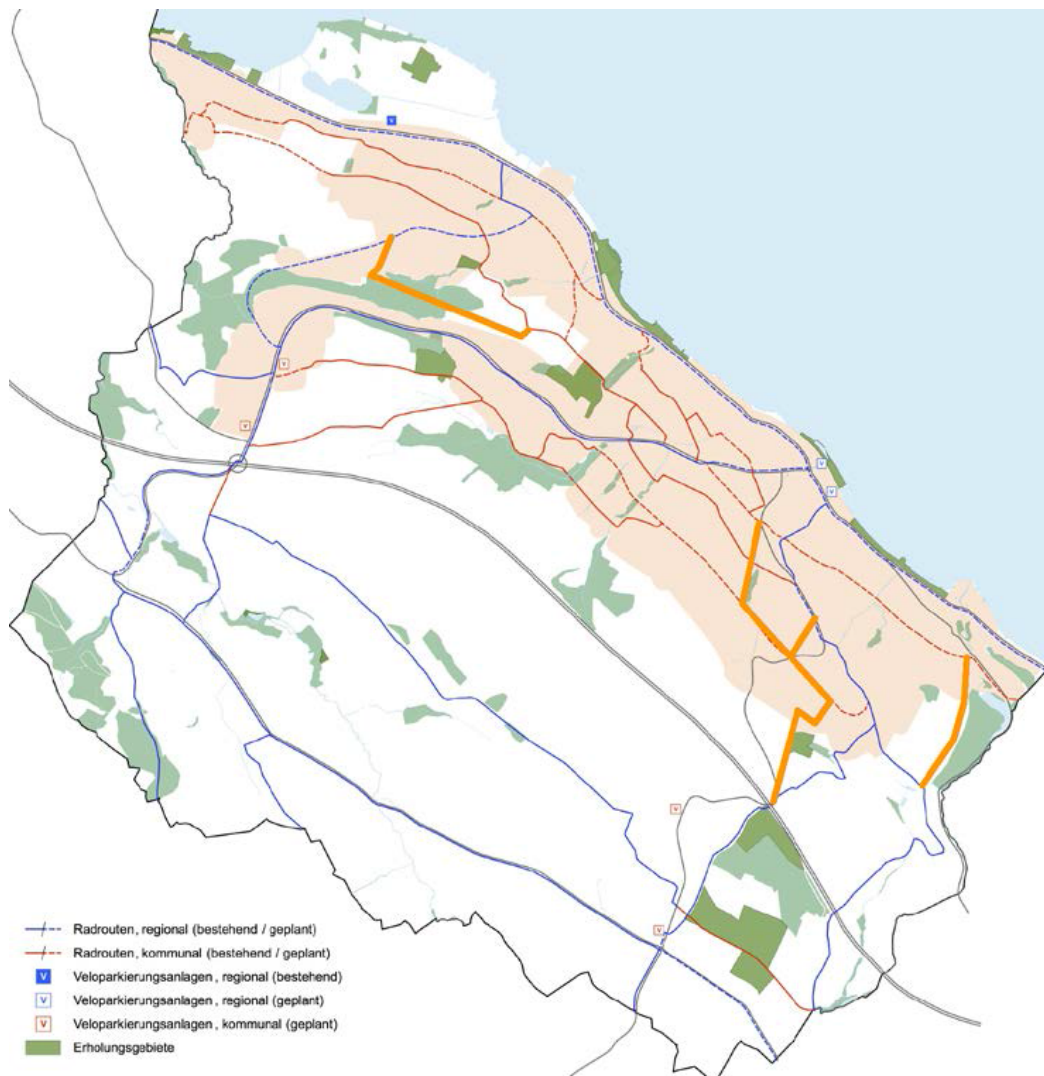
1. Veloverkehr Vertikalverbindungen allgemein

In Kapitel 6.4.1 (Fuss- und Veloverkehr, Ziele) ist der Absatz "Veloverkehr" mit dem folgenden Hinweis zu ergänzen: „Für Radrouten auf vielbefahrenen Strassen, welche eine starke Steigung aufweisen, sind alternative Routen auf verkehrsärmeren Wegen und Strassen zu definieren.“

2. Veloverkehr Zusatzverbindungen spezifisch

Die folgenden Abschnitte sind als geplante kommunale Radrouten in die Themenkarte 6.4b einzutragen (auf Karte unten orange eingezeichnet):

1. Von Restaurant Schmiedstube bis Autobahnbrücke, via Fuhrstr. 9, Haltestelle Töbelibach und dem oberen Eingang zum Gerberacherschulhaus (Forstbergstr. 46)
2. Zwischen Schönenbergstrasse 68 und Speerstrasse, via Gerberacherweg
3. TUWAG-Areal bis Eichmühle, via Tannstrasse
4. Schützenhaus bis Stoffel, via Winterbergholz



3. Präzisierende Ergänzung im einleitenden Text Kapitel 1

In Punkt 1.2 ist nach dem Abschnitt „Bestandteile“ folgender Text einzufügen:

Genauigkeit Die in den Teilrichtplankarten eingetragenen Flächen (Teilrichtplankarte Siedlung und Landschaft) sind nicht parzellengenau.
Eingezeichnete Verbindungen (Teilrichtplankarte Verkehr), insbesondere geplante neue Verbindungen, zeigen lediglich die Absicht der Verbindung zwischen zwei Punkten und nicht deren Verlauf. Der exakte Verlauf wird später in Zusammenarbeit mit betroffenen Grundstückseigentümern ausgearbeitet.

4. Naturnahe Gebiete in Wädenswils Siedlungsgebiet

In Kapitel 4.1.1. (Ziele), in der Tabelle zur Abbildung 4.1 sind die Entwicklungsoptionen wie folgt zu ergänzen:

Entwicklungsoptionen	Gebietstypen	Entwicklungsmöglichkeiten
– Mittel- bis langfristige Aktivierung der Siedlungsreserven	– Unbebautes Siedlungsgebiet	– Einzonung
– Sicherstellung von Landwirtschaftsflächen im Siedlungsgebiet	– Landwirtschaftsfläche im Siedlungsgebiet	– Kommunale Landwirtschaft

In Kapitel 4.2.2. (Karteneinträge) ist der Text zur Tabelle und die Einträge der Tabelle Entwicklungsoptionen (Reserven) wie folgt zu ändern:

Gebiete mit Entwicklungsoptionen sind Siedlungsgebiete, die heute noch nicht eingezont sind. Diese Reserven sollen – ausser die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen, **sowie die Gebiete welche als Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet sind** – zu einem späteren Zeitpunkt aktiviert werden.

Nr.	Gebiet	Stossrichtung / Zielsetzung	Koordinationshinweise
1	Scheller	Mittelfristige Langfristige Entwicklungsoption Wohnen, mittlere Nutzungsdichte	Landschaftsverbindung / Vernetzungskorridor Vorbehalten bleibt die Vereinbarkeit mit der ungeschmäleren Erhaltung der nationalen Flachmoore Nr. 87 "Vorder Au" und Nr. 88 "Am Ausee" Gefahren
2	Oberort	Langfristige Entwicklungsoption Wohnen, Mittlere Nutzungsdichte Landwirtschaftsfläche im Siedlungsgebiet	Landschaftsverbindung / Vernetzungskorridor Landwirtschaft
3	Stoffel - Tiefenhof	Mittelfristige Entwicklungsoption Wohnen, mittlere Nutzungsdichte	Einzonung
4	Untermosen	Mittelfristige Entwicklungsoption Wohnen, mittlere Nutzungsdichte	Einzonung
5	Ober Leihof	Mittelfristige Langfristige Entwicklungsoption Wohnen	Einzonung
6	Sandhof	Reserve Agroscope OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen
7	Meierhof Schloss	Landwirtschaftsfläche im Siedlungsgebiet	Öffentliche Bauten und Anlagen Landwirtschaft
8	Eichhof	Langfristige Reserve Wohnen, niedrige Nutzungsdichte	Einzonung
9	Grüntal	Langfristige Reserve Hochschule ZHAW OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen
10	Hangenmoos	Landwirtschaftsfläche im Siedlungsgebiet	Landschaftsförderungsgebiet angrenzend

Der Text in Kapitel 4.2.3 Massnahmen, Abschnitt c) ist wie folgt anzupassen:

c) Gebiete mit Entwicklungsoptionen: Bei den heute noch nicht eingezonten Siedlungsgebieten ist bei Entwicklungsabsichten eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen. Bei einer Einzonung sollen geeignete Erholungsflächen und weitere qualitätssichernde Aspekte definiert werden.
Als Landwirtschaftsfläche im Siedlungsgebiet definierte Gebiete dienen der lokalen Versorgung von landwirtschaftlichen Gütern und Dienstleistungen.

Die grosse Mehrheit der Raumplanungskommission stellt folgende Anträge:

5. Erhöhung des Gewerbeanteils im Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet Nr. 10

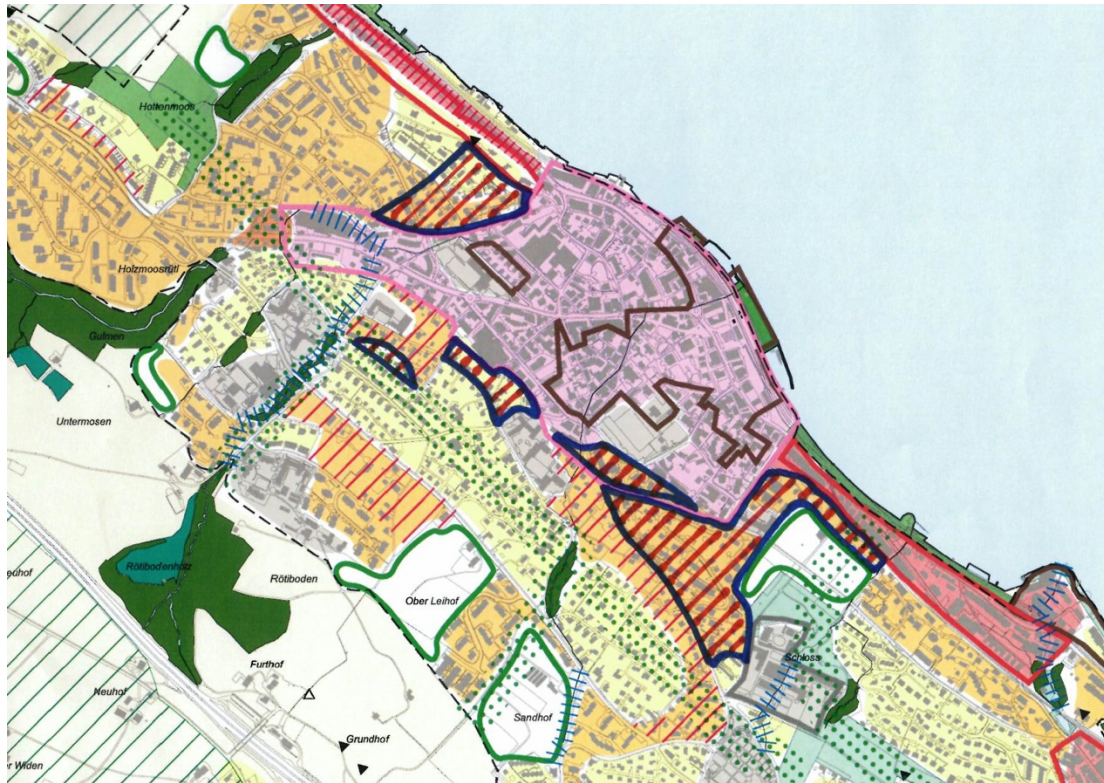
Der Mindestanteil für Gewerbe soll im Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet Nr. 10 (Seestrasse / Bahnhof Au / AuPark Industriegebiet Seestrasse Au) von 20% auf 25% erhöht werden (Planausschnitt Themenkarte 4.2). Eine Aggregierung im Kerngebiet um den Bahnhof Au ist zulässig und kann am Rand des Entwicklungsgebiets kompensiert werden.



6. Verdichtung um das Zentrumsgebiet

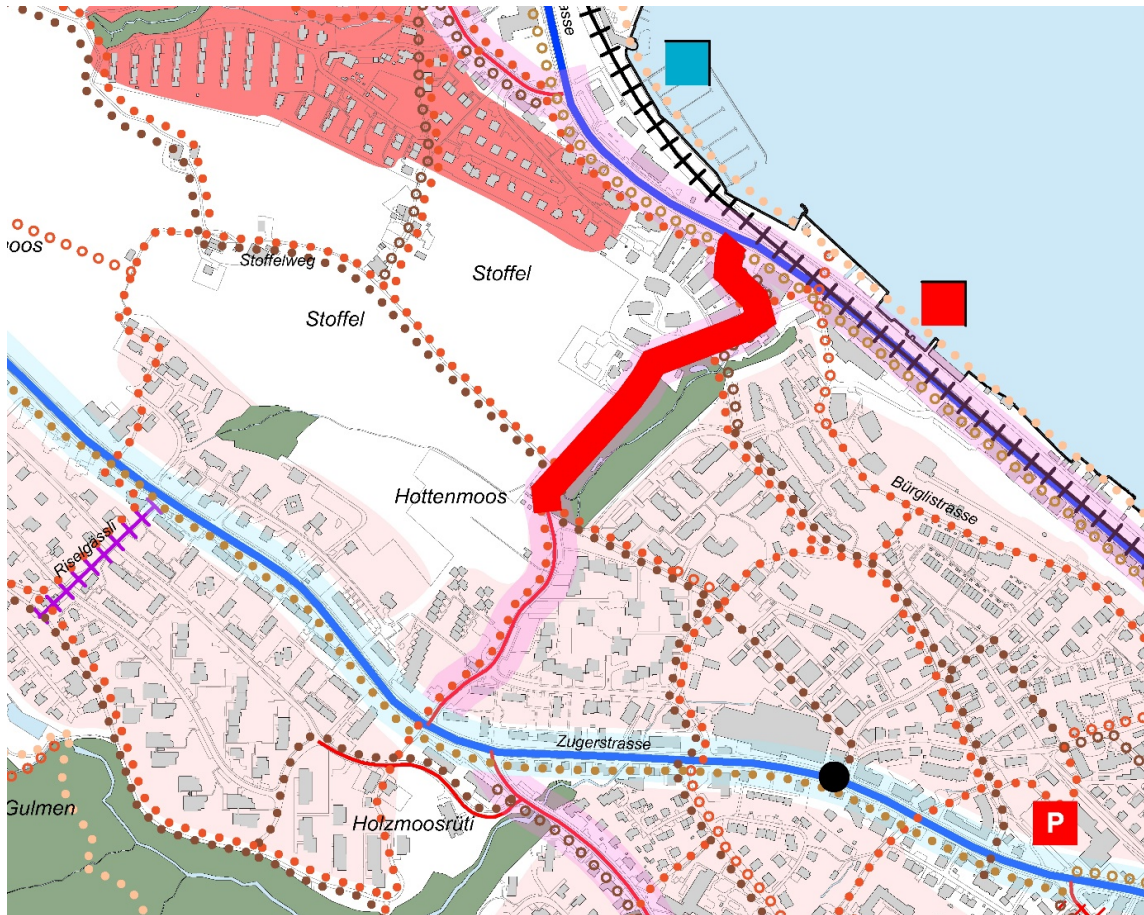
Die im nachfolgenden Planausschnitt „Siedlung und Landschaft“ markierten Gebiete (dunkelblauer Rand / rote Schraffur), sind ebenfalls zu verdichten. Das Ziel soll eine hohe Nutzungsdichte (ab 150 E+B /ha), mindestens aber eine mittlere Nutzungsdichte (100-150 E+B /ha) sein.

Der Plan „Siedlung und Landschaft“ ist entsprechend anzupassen, und die Gebiete sind im Richtplanktext unter 4.2 zusätzlich zu erwähnen, resp. bei bereits im Text (Tabelle) vorhandene Gebiete textlich zu erweitern (Gebietsnamen).



7. Verkehrsberuhigung Tiefenhofstrasse

Die Tiefenhofstrasse ist im auf dem Plan eingezeichneten Bereich im kommunalen Richtplan mit der Signatur „Verkehrsberuhigt“ zu versehen. Ebenso die Quartierstrassen, welche massgeblich Verkehr von der Tiefenhofstrasse aufnehmen oder ihr zuführen.



Eine Minderheit der Raumplanungskommission stellt folgende Anträge:

1. Risiken hoher Verdichtung prüfen – Verkehrssicherheit

Kapitel 4.2.3, Massnahmen, ist wie folgt zu ergänzen:

Bei Gebieten mit vorgesehener hoher Dichte (ab 150 E+B / ha) sind bei grossen Bauvorhaben wie Arealüberbauungen oder Überbauungen mit Gestaltungsplan mögliche Verkehrssicherheitsrisiken abzuklären und im Bedarfsfall Massnahmen für eine bessere Verkehrssicherheit zu ergreifen.

2. Risiken hoher Verdichtung prüfen – Umwelt- und gesundheitsverträgliches Bauen

Kapitel 4.2.3, Massnahmen, ist wie folgt zu ergänzen:

Bei Gebieten mit vorgesehener hoher Dichte (ab 150 E+B / ha) ist bei grossen Bauvorhaben wie Arealüberbauungen oder Überbauungen mit Gestaltungsplan die Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit zu prüfen (analog wie in Art. 26 Abs. 2 BZO für Gestaltungspläne eine nachhaltige Energielösung vorgeschrieben wird).

Für die Prüfung können Meinungen von unabhängigen Fachleuten eingeholt und/oder bestehende Risiko-Studien aus dem In- und Ausland beigezogen werden.

Wädenswil, 19. Juni 2018

Raumplanungskommission
Der Präsident

Hansjörg Schmid