

Weisung 20

20. Februar 2012
04.05.20



Teilrevision privater Gestaltungsplan Sträuli Festsetzung

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Sträuli vom 20. Februar 2012 bestehend aus der Anpassung der Vorschriften zur Flexibilisierung der Nutzweise, wird festgesetzt.
 2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision des Gestaltungsplanes und den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den revidierten privaten Gestaltungsplan Sträuli zu genehmigen.
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Sträuli 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.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Der bestehende private Gestaltungsplan Sträuli trat am 2. Juli 2010 in Kraft. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung des Areals der ehemaligen Seifenfabrik Sträuli an der Einsiedlerstrasse 4 geschaffen. Im Gestaltungsplan ist ein Baufeld definiert, das einen rund 100 m langen geknickten Neubau ermöglicht, der durch verschiedene Höhenbeschränkungen und Rücksprünge horizontal und vertikal zu gliedern ist. Die zulässige Mischnutzung ist dahin gehend definiert, dass für Arbeitsplätze und Dienstleistungen (Büro, Atelier und Schule) max. 2'800 m² (Niveau 1 und 3) und für die Wohnnutzung max. 2'000 m² (Niveau 4 und 5) anrechenbare Geschossfläche realisiert werden dürfen. Das Niveau 2 ist für die Parkierung vorgesehen.

Im Zeitpunkt der Erarbeitung des Gestaltungsplanes waren die zukünftigen Nutzweisen noch nicht im Detail bekannt. Es wurde davon ausgegangen, dass der Bedarf für Arbeitsplätze und Dienstleistungen (Büro, Atelier und Schule) nur einen beschränkten Umfang haben werde. Deshalb wurden die beiden obersten Niveau 4 und 5 der Wohnnutzung zugeteilt. Es zeigt sich jedoch, dass die Hochschule Wädenswil (ZHAW) die gesamte Schulnutzung auf dem Areal beanspruchen wird. Sie hat aber einen grösseren Flächenbedarf als der Gestaltungsplan ermöglicht. Zudem lässt die im Gestaltungsplan explizite Zuteilung der Nutzweisen auf bestimmte Geschosse (Niveau) keinen Spielraum für zeitlich flexible Lösungen zu. Vor diesem Hintergrund sollen die Vorschriften des privaten Gestaltungsplans Sträuli angepasst werden.

2. Revisionsinhalte

Die Arealgrösse des vorliegenden revidierten Gestaltungsplanes Sträuli bleibt gegenüber dem noch rechtskräftigen Gestaltungsplan unverändert. Ebenso bleiben die Bestimmungen betreffend das Bauvolumen, die Gestaltung, die Ausnützung, die Erschliessung, die Parkierung und den Umweltschutz unverändert. Es werden lediglich die Vorschriften unter Ziffer 2 Abs. 4 zur Nutzweise wie folgt angepasst:

Rechtskräftige Bestimmung

Im Rahmen des durch diese Baumassenziffer definierten Bauvolumens dürfen realisiert werden:

- zur Nutzung für Arbeitsplätze und Dienstleistungen: max. 2'800 m2 anrechenbare Geschossfläche
- zur Nutzung für Wohnungen: max. 2'000 m2 anrechenbare Geschossfläche

Neue Bestimmung

Im Rahmen des durch diese Baumassenziffer definierten Bauvolumens dürfen insgesamt max. 4'800 m2 anrechenbare Geschossfläche*) realisiert werden. Davon dürfen max. 2'000 m2 zur Nutzung für Wohnzwecke verwendet werden.

*) Hinweis: Die zulässige Nutzweise (Arbeitsplätze und Dienstleistungen) ist unter Ziffer 2 Abs. 2 geregelt.

Die neue Bestimmung lässt zu, dass die Niveau 4 und 5 je nach dem aktuellen Bedarf für eine Arbeitsnutzung (z.B. Schule) und/oder für eine Wohnnutzung verwendet werden können. Kurz- bis mittelfristig wird das Niveau 4 mit einer Schulnutzung durch die ZHAW und das Niveau 5 mit einer Wohnnutzung belegt werden. Das Maximum von 4'800 m2 anrechenbarer Geschossfläche bleibt bestehen. Der Anteil der Wohnnutzung kann mit der neuen Bestimmung bis zum Maximum von 2'000 m2 variieren.

Die neue Regelung zur Nutzweise erfordert keine Anpassung des Gestaltungsplanes betreffend die Erschliessung und Parkierung. Massgebend hierfür sind weiterhin die bestehenden Vorschriften des Gestaltungsplanes und die Bestimmungen der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil. Zur Verbesserung der ÖV-Verbindungen ist eine mögliche zusätzliche Bushaltestelle im Plan explizit vermerkt.

3. Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Die Akten zur Teilevision des privaten Gestaltungsplanes Sträuli sind in der Zeit vom 18. November 2011 bis am 17. Januar 2012 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich, in der Zürichsee Zeitung und in der Regionalausgabe des Tages-Anzeigers. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage ist ein Einwendungsschreiben eingegangen. Darin wird beantragt, es sei im Gestaltungsplan zu umschreiben, ob es sich um eine Schulnutzung durch die ZHAW oder durch eine private Institution handelt. Sollte die ZHAW die Räumlichkeiten nutzen, so sei die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Verkehrssicherheit der Fussgänger zu verbessern. Die

Stellungnahme zur Einwendung ist dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision des Gestaltungsplans zu entnehmen.

Im Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 26. Januar 2012 wird der revidierte private Gestaltungsplan Sträuli als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Projektierung der Gestaltungsplan-Vorschrift unter Ziffer 5.1 betreffend die besonders gute Gestaltung der Bauten und Umgebung grosse Bedeutung zukommt. Es wird empfohlen, ein Fachgutachten einzuholen.

4. Zusammenfassung und Antrag

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Sträuli bezweckt eine Flexibilisierung der Nutzweise, damit mehr Schulnutzung für die ZHAW realisiert werden kann. Diese Anpassung ist planungsrechtlich zweckmässig und angemessen und korrespondiert mit der übergeordneten Zielsetzung, die Stadt Wädenswil als Bildungsstandort weiter zu etablieren und langfristig zu sichern.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den revidierten privaten Gestaltungsplan Sträuli festzusetzen.

20. Februar 2012
ast/mim

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- Privater Gestaltungsplan Sträuli, Situationsplan 1:500
- Privater Gestaltungsplan Sträuli, Vorschriften
- Privater Gestaltungsplan Sträuli, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Privater Gestaltungsplan Sträuli

Situationsplan 1 : 500

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

Aufgestellt durch die Grundeigentümer:

Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil
vom

Namens des Gemeinderates

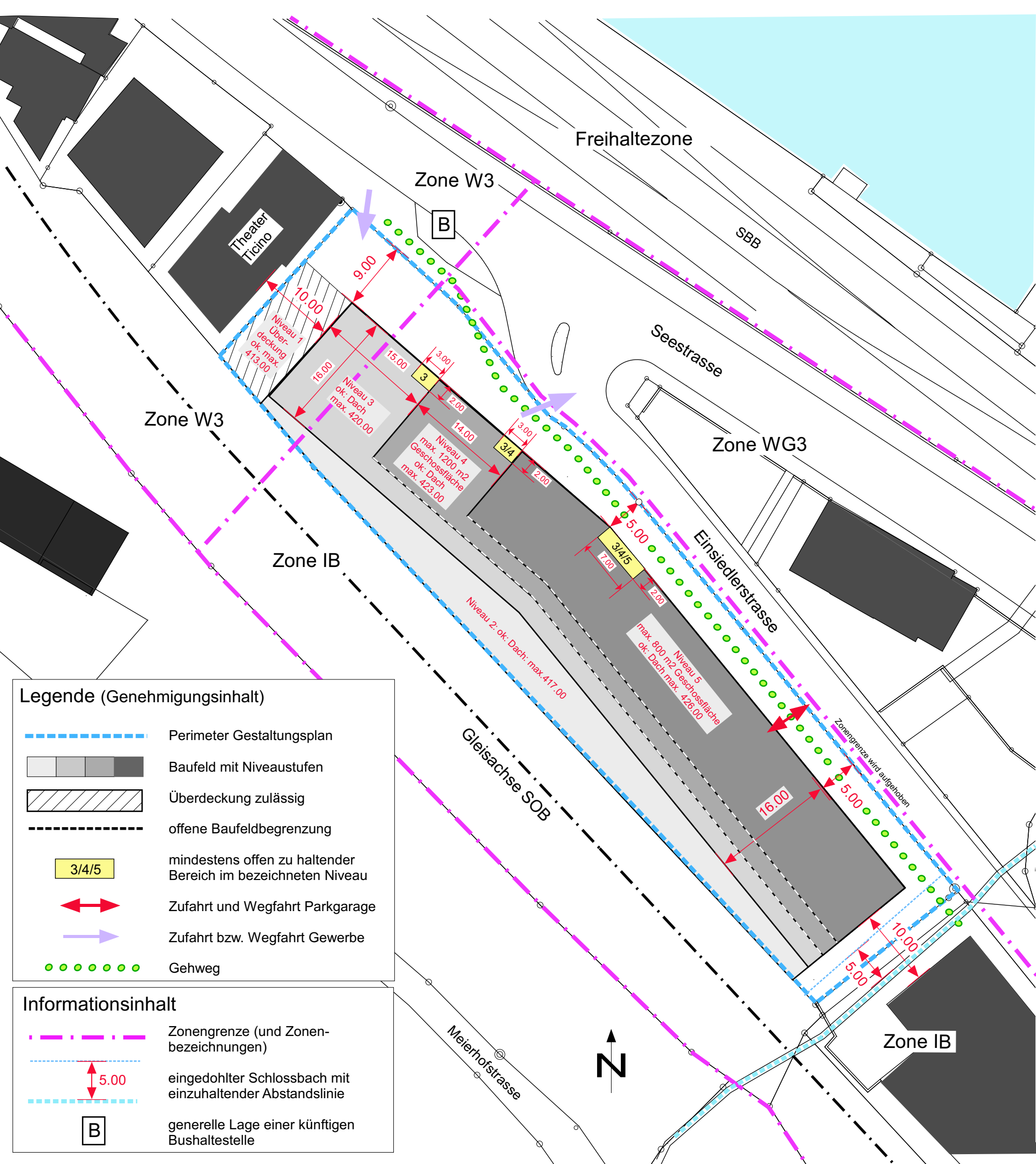
Der Präsident

Der Sekretär

BDV Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion



Legende (Genehmigungsinhalt)

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld mit Niveaustufen
- Überdeckung zulässig
- offene Baufeldbegrenzung
- mindestens offen zu haltender Bereich im bezeichneten Niveau
- Zufahrt und Wegfahrt Parkgarage
- Zufahrt bzw. Wegfahrt Gewerbe
- Gehweg

Informationsinhalt

- Zonengrenze (und Zonenbezeichnungen)
- eingedohlter Schlossbach mit einzuhaltender Abstandslinie
- generelle Lage einer künftigen Bushaltestelle

Privater Gestaltungsplan Sträuli

Vorschriften (Änderung in Rot)

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

Aufgestellt durch den Grundeigentümer:

Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil vom **18. 01. 2010** / **Teilrevision vom**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Die Sekretärin

BDV Nr. 64 / 10 / Teilrevision BDV Nr.
--

Von der Baudirektion genehmigt am **18. Juni 2010** / **Teilrevision vom**

Für die Baudirektion

#1206.10/Wa
22. 10. 2009 / **rev. 28.2. 2012**

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU
Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24 Fax 044 - 312 64 11
E-mail: h.wandeler@snz.ch

1 Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung

¹ Für das im Situationsplan 1 : 500 mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss § 83 ff PBG festgesetzt, mit dem Ziel, eine Neuüberbauung des Areals mit gemischter Nutzung (Arbeitsplätze und Wohnen) zu ermöglichen.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die übergeordneten Bestimmungen, im Besonderen die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (BZO) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG)

2 Bestehende Gebäude, Nutzung, Ausnützung

¹ Alle bestehenden Gebäude werden abgebrochen. Einzelne Bauteile (insbesondere Stützmauern oder Bodenplatten) können, soweit sie sich in die Neugestaltung integrieren lassen, erhalten bleiben.

² Im Rahmen der Neuüberbauung sind Arbeitsplätze, Dienstleistungen (wie z.B. Schulnutzungen) und Wohnungen zulässig.

³ Bezogen auf das in den Gestaltungsplan einbezogene Areal gilt eine Baumassenziffer von 6 m³/m². Als gewachsenes Terrain gilt der mit dem Bauamt Wädenswil im September 2007 (Pläne Nr. 2671/001 vom 3. 9. 2007) definierte Terrainverlauf.

~~⁴ Im Rahmen des durch diese Baumassenziffer definierten Bauvolumens dürfen realisiert werden:~~

~~zur Nutzung für Arbeitsplätze und Dienstleistungen: max. 2800 m² anrechenbare Geschossfläche~~

~~zur Nutzung für Wohnungen: max. 2000 m² anrechenbare Geschossfläche~~

⁴ Im Rahmen des durch diese Baumassenziffer definierten Bauvolumens dürfen insgesamt max. 4'800 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Davon dürfen jedoch max. 2'000 m² zur Nutzung für Wohnzwecke verwendet werden.

3 Baufeld mit Höhenstufen

¹ Hochbauten sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufelds zulässig, wobei die max. zulässigen Gebäudehöhen der Niveaustufen 3, 4, und 5 durch die im Situationsplan eingetragenen Höhenkoten begrenzt sind.

² In den Niveaustufen 4 und 5 darf die als „offen“ bezeichnete Baufeldbegrenzung im Rahmen der im Situationsplan bezeichneten max. zulässigen Geschossfläche durch Vor- und Rücksprünge frei gestaltet werden.

³ Der im Situationsplan entsprechend bezeichnete Bereich nördlich des Baufelds darf mit einem begehbaren Flachdach überdeckt werden.

⁴ Wohnungen sind nur in den Niveaustufen 4 und 5 zulässig.

5 Über das mit dem Baufeld und den Höhenkoten der Niveaustufen definierte Gebäudeprofil dürfen hinausragen:

- Vordächer bis max. 1 m Auskragung, jedoch nur auf der Nordost- und Südwestseite der Niveaustufen 3, 4, und 5,
- Brüstungen von Terrassen bis max. 1 m Höhe,
- technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Lüftungsrohre, Antennen, Liftüberfahrten, Anlagen zur Energiegewinnung etc., wobei letztere um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen sind,
- auf der Niveaustufe 2 die Stützmauer gegenüber der SOB

6 Die Dachflächen der Niveaustufen 2, 3, und 4 dürfen als begehbare Terrassen genutzt werden.

7 Dachflächen die nicht als Terrassen oder für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden, sind zu begrünen.

8 Im Gestaltungsplan sind Bereiche bezeichnet, die mindestens offen zu halten sind. Diese dürfen in den angegebenen Niveaus nicht überbaut werden. Sie sind durch zweckmässige Material- und Farbwahl so zu gestalten, dass das Bauvolumen räumlich und optisch deutlich gegliedert wird.

4 Abstellplätze, Erschliessung

1 Die für die realisierte Nutzung erforderlichen Autoabstellplätze sind als Garageplätze innerhalb des Baufeldes anzuordnen. Diese sind durch eine einzige Zu- und Wegfahrt gemäss Eintrag im Situationsplan zu erschliessen.

2 Für gewerbliche Nutzung ist eine weitere Zufahrt gemäss Eintrag im Situationsplan zulässig. Deren genaue Lage und Detailgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

3 Ausserhalb des Baufeldes sind nur wenige Autoabstellplätze für Besucher und Kunden, sowie gedeckte Veloabstellplätze zulässig. Deren Anzahl, Lage und Zufahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

5 Gestaltung der Bauten und der Umgebung

1 Bauten und Umgebung sind besonders gut zu gestalten und müssen die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss Art. 71 PBG erfüllen.

2 Der nordwestliche Teil des Areals darf als Erschliessungsbereich für gewerbliche Nutzung gestaltet werden. Die Überdachung dieses Bereiches ist als attraktiver Aufenthaltsort im Freien für alle Personen, die im Gebäude wohnen oder arbeiten zu gestalten.

³ Im Bereich zwischen dem Baufeld und der Einsiedlerstrasse ist ein öffentlich zugänglicher, stufenloser Gehweg einzurichten. Der Eintrag im Gestaltungsplan ist eine generelle Festlegung. Die genaue Lage und Detailgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes definiert.

6 Umweltschutz

¹ Der Minergiestandard ist einzuhalten.

² In Bezug auf Lärmschutz gilt die LSV, ES Stufe III.

7 Inkrafttreten, Anpassungen

¹ Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

² Kleinere Anpassungen, die sich im Rahmen der Detailplanung als sinnvoll erweisen und den wesentlichen Inhalt des Gestaltungsplanes nicht berühren, können durch den Stadtrat angeordnet werden.

Privater Gestaltungsplan Sträuli

T E I L R E V I S I O N

Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten: zusätzliche Schulnutzung anstelle von Wohnungen

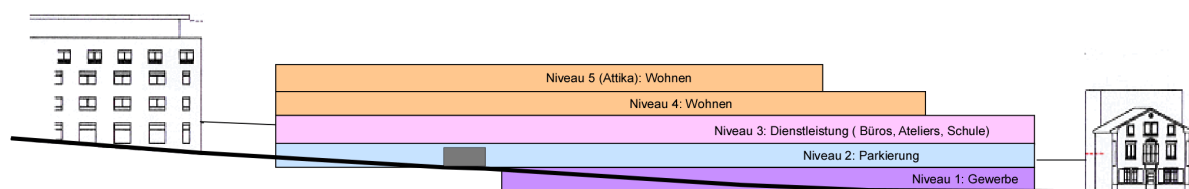
Inhalt

1. Ausgangslage
2. Bedarf
3. Teilrevision
4. Verfahren

1. Ausgangslage

Die Baudirektion hat am 18. Juni 2010 (BDV Nr. 64/10) den privaten Gestaltungsplan Sträuli auf Beschluss des Gemeinderates hin vom 18. Januar 2010 genehmigt. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung des Areals der ehemaligen Seifenfabrik Sträuli an der Einsiedlerstrasse 4 in Wädenswil geschaffen.

Als der Gestaltungsplan Sträuli entwickelt wurde, waren die künftigen Nutzweisen noch nicht im Detail bekannt. Man ging davon aus, dass das Bedürfnis für Dienstleistungen (Büros, Ateliers, Schule) nur einen beschränkten Umfang haben werde und dass die Hochschule Wädenswil höchstens ein Geschoss beanspruchen werde. Deshalb wurden die beiden obersten Niveaus (4 und 5) für Wohnnutzungen vorgesehen. Im Gestaltungsplan sind deshalb die in den verschiedenen Niveaustufen zulässigen Nutzweisen wie folgt festgelegt:



Gestaltungsplan Sträuli, Längsschnitt mit zulässigen Nutzungen

- Im untersten Niveau 1, das auf der Höhe der Seestrasse angeordnet ist, ist gewerbliche Nutzung vorgesehen.
- Das darüber liegende Niveau 2 ist ganz der Garagierung vorbehalten.
- Das erste, ganz über dem gewachsenen Boden liegende Niveau 3 ist für Dienstleistungen (Büros, Ateliers, Schule) vorgesehen.
- Die zwei darüber liegenden Niveaus 4 und 5 sind für Wohnnutzung reserviert.

In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist im Art. 2 Abs. 4 festgehalten, dass für Arbeitsplätze und Dienstleistungen (also für Nutzungen in den Niveaus 1 und 3) insgesamt max. 2'800 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden dürfen und für Wohnnutzungen (also in den Niveaus 4 und 5) insgesamt 2'000 m². Im Art. 3 Abs. 4 ist zudem ausdrücklich festgehalten, dass Wohnungen nur in den Niveaus 4 und 5 zulässig sind.

2. Bedarf

Im Rahmen der Weiterbearbeitung der dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Projektstudie zu einem Vorprojekt hat sich nun gezeigt, dass die Hochschule Wädenswil (ZHAW) einen erheblich grösseren Raumbedarf hat, als ursprünglich angenommen wurde. Neben den Niveaus 1 und 3 soll auch das ganze Niveau 4 vollständig für Schulnutzungen zur Verfügung stehen.

Dem widerspricht die Formulierung im Art. 2 Abs. 4, dass für Arbeitsplätze und Dienstleistungen „max.“ 2'800 m² anrechenbare Geschossfläche beansprucht werden dürfen. Diese Formulierung lässt bei strenger Auslegung nicht zu, dass anstelle von Wohnnutzung Schulnutzungen vorgesehen werden.

Die im Gestaltungsplan explizite Zuteilung der Nutzungen auf bestimmte Geschosse (Niveau) lässt somit keinen Spielraum für zeitlich flexible Lösungen zu. Vor diesem Hintergrund soll der private Gestaltungsplan Sträuli dahin gehend revidiert werden, dass die Niveau 4 und 5 je nach Bedarf für Schul- und/oder Wohnnutzung verwendet werden können.

3. Teilrevision

Der Art. 7 (Inkrafttreten, Anpassungen) der Vorschriften zum Gestaltungsplan enthält die Möglichkeit, dass der Stadtrat *„kleinere Anpassungen, die sich im Rahmen der Detailplanung als sinnvoll erweisen und den wesentlichen Inhalt des Gestaltungsplanes nicht berühren“*, anordnen kann. Der Stadtrat kam zum Schluss, dass die Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten eine wesentliche Änderung darstellt und demzufolge eine Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Sträuli gerechtfertigt ist. Mit der formellen Änderung des Gestaltungsplanes wird das gesamte Verfahren nach Planungs- und Baugesetz (Art. 83 ff), d.h. inkl. des Einwendungsverfahrens durchgeführt.

Die Inhalte der Teilrevision lassen keine Beeinträchtigungen privater Interessen erkennen. Die öffentlichen Interessen werden durch die Änderung eher besser berücksichtigt. Zusammenfassend lässt sich festhalten:

- Das gemäss Gestaltungsplan zulässige Bauvolumen wird nicht verändert. Das volumetrische Erscheinungsbild bleibt gleich.
- Die gemäss Gestaltungsplan insgesamt anrechenbare Geschossfläche wird nicht verändert, sondern lediglich zu Gunsten von Schulnutzung verschoben.
- Für die Fassadengestaltung ergeben sich bessere Voraussetzungen, wenn nur das oberste Geschoss, das ohnehin als Attikageschoss konzipiert ist, für Wohnzwecke genutzt wird.
- Es entspricht der bisherigen Nutzungsmöglichkeit (Industriezone) sogar besser, wenn der Wohnanteil reduziert wird.
- Es liegt im öffentlichen Interesse der „Bildungsstadt Wädenswil“, wenn die Hochschule ihre Raumbedürfnisse an dieser Lage decken kann.
- In Bezug auf Verkehrserschliessung ergeben sich geringere Belastungen, weil die Schulnutzung stärker auf öffentlichen Verkehr ausgerichtet ist, als die bisher vorgesehene Nutzung für Gewerbe, Dienstleistungen und der grössere Anteil an Wohnnutzung.

Mit der Teilrevision wird Art. 2 Abs. 4 der Vorschriften geändert. Die übrigen Bestimmungen bleiben unverändert. Im Situationsplan 1:500 ist nur ein Eintrag für eine mögliche Bushaltestelle vorgenommen worden.

Text bisher	Text neu
Im Rahmen des durch diese Baumassenziffer definierten Bauvolumens dürfen realisiert werden: - zur Nutzung für Arbeitsplätze und Dienstleistungen: max. 2'800 m2 anrechenbare Geschossfläche - zur Nutzung für Wohnungen: max. 2'000 m2 anrechenbare Geschossfläche	Im Rahmen des durch diese Baumassenziffer definierten Bauvolumens dürfen insgesamt max. 4'800 m2 anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Davon dürfen jedoch max. 2'000 m2 zur Nutzung für Wohnzwecke verwendet werden.

Damit bleibt die Gesamtfläche von insgesamt 4'800 m2 anrechenbarer Nutzfläche gleich wie bisher, der Anteil Wohnnutzung kann jedoch flexibel bis zum Maximum von 2'000 m2 festgelegt werden. Im Extremfall könnte mit dieser Formulierung sogar ganz auf Wohnen verzichtet und auch das oberste Niveau 5 für Schulnutzungen freigegeben werden, wenn dafür ein Bedarf besteht. Bei veränderten Verhältnissen, wenn z.B. die Schule andere, noch besser gelegene Räumlichkeiten findet, könnte auch das Niveau 4 wieder für Wohnzwecke genutzt werden.

Die beantragte Änderung ist planungsrechtlich zweckmässig und angemessen und korrespondiert mit der Zielsetzung, die Stadt Wädenswil als Bildungsstandort weiter zu etablieren.

4. Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sträuli nach § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) fand vom 18. November 2011 bis am 17. Januar 2012 statt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 PBG der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage ist ein Einwendungsschreiben eingegangen. Darin enthalten sind die folgenden Anträge:

Antrag 1: Die geplante Schulnutzung ist detaillierter zu umschreiben (Bsp. "Schulnutzung im Rahmen der ZHAW" oder "Nutzung für Privatschulen").

Eventual-Antrag 2.1 (falls ZHAW als Nutzerin vorgesehen ist): Es ist bergseitig eine Bushaltestelle zu bezeichnen.

Eventual-Antrag 2.1 (falls ZHAW als Nutzerin vorgesehen ist): Es ist eine sichere Fussgänger-Verbindung ab Höhe der ehemaligen Pferdehaarspinnerei und der Überbauung Lagomio zu bezeichnen.

Die Anträge werden damit begründet, dass bei einer Nutzung der Räumlichkeiten durch die ZHAW die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu verbessern sei. Insbesondere werde wohl eine direkte Busverbindung Bahnhof – Sträuli-Areal – Reidbach – Bahnhof notwendig. Hierfür bedingt es eine neue Haltestelle beim Sträuli-Areal. Sollte ein Shuttle-Bus eingerichtet werden, der alle Standorte der ZHAW untereinander verbindet, so müsste auch seeseitig eine Haltestelle eingerichtet werden. Das beantragte bergseitige Trottoir entlang der Einsiedlerstrasse wird mit einer Erhöhung der Verkehrssicherheit für die Fussgänger begründet.

Stellungnahme zu den Anträgen

Antrag 1: Die detaillierte Umschreibung der Schulnutzung (ZHAW oder private Institution) wird abgelehnt, da damit ein zu enges Korsett für die zukünftige Nutzweise geschaffen würde. Die öffentlichen und privaten Schulen sind einem stetigen Wandeln unterworfen. Demzufolge ist zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar, wie lange die ZHAW die Räumlichkeiten auf dem Areal nutzen wird. Vor diesem Hintergrund sollte der Gestaltungsplan zeitlich flexible Lösungen zulassen, so dass auch zeitweilig eine private Schule die Räumlichkeiten nutzen könnte.

Antrag 2.1 Bushaltestelle: Der Bedarf einer Verbesserung der öffentlichen Erschliessung des Gebietes Grüental/Reidbach ist ausgewiesen. Der Stadtrat beantragte im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes eine neue SOB-Haltestelle auf dem TUWAG-Areal. Die örtlichen Platzverhältnisse beim Sträuli-Areal lassen eine neue Bushaltestelle zu. Im Gestaltungsplan ist die Bushaltestelle explizit vermerkt. Der bessere Standort wäre wohl an der Seestrasse beim Theater Ticino. Denn sollte einst eine Buslinie auf der Seestrasse Richtung Richterswil geführt werden, so könnte auch diese neue Haltestelle bedient werden. Es ist beabsichtigt, diese Thematik mit den zuständigen Personen beim ZVV zu besprechen.

Antrag 2.1 Trottoir: Im Gestaltungsplan ist innerhalb des Perimeters entlang der Einsiedlerstrasse (bergseitig) ein Gehweg bezeichnet. Ausserhalb des Perimeters können im Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen werden. Der Antrag ist somit teilweise berücksichtigt.

4.2 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 26. Januar 2012 wird der revidierte private Gestaltungsplan Sträuli als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Projektierung der Gestaltungsplan-Vorschrift unter Ziffer 5.1 betreffend die besonders gute Gestaltung der Bauten und Umgebung grosse Bedeutung zukommt. Es wird empfohlen, ein Fachgutachten einzuholen.