

Wädenswil, 26. 11. 2011

Mitglieder

Daniel Tanner, SP, Vorsitz
Marcel Bättig, SVP
Thomas Bürge, FDP
Ivano Coduri, SVP
Monika Greter, CVP
Simon Kägi, Grüne
Rahel Sonderegger, EVP

Bericht und Antrag zur Weisung 12 vom 25. 7. 2011, betreffend Revision privater Gestaltungsplan Beichlen

1 Bericht

1.1 Umfang der Weisung

Mit dem am 9. April 2001 in Kraft getretenen Gestaltungsplan wurde die Umnutzung des ehemaligen TBA-Werkhofs Beichlen ermöglicht. Um den wachsenden Ansprüchen gerecht zu werden, haben die Eigentümer mit dem privaten Gestaltungsplan beantragt, die Bauten auf dem Gelände ihren aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Die Parzelle von 6'272m² liegt in der Landwirtschaftszone. Durch den vom privaten Gestaltungsplan initiierten Änderungsantrag, würde der Eigentümerin, der Fa. Divico, statt wie bisher 3'070m² neu 3'400m² überbaubare Fläche zur Verfügung stehen, womit neu zusätzliche 330m² baulich genutzt werden könnten.

Mit der vorliegenden Weisung 12 hat der Stadtrat das Bedürfnis aufgenommen und beantragt dem Gemeinderat dessen Genehmigung.

1.2 Einschätzung der Kommission

Mit den beiden Firmen Divico AG und Huber AG konnten sich im ehemaligen Werkgebäude zwei Firmen einrichten, die das Gelände gut nutzen und deren Betrieb sich ohne Probleme in das Areal eingliedert hat.

Da die Werkhalle an den Ort des Mehrfamilienhauses zu stehen kommt, werden drei Wohnungen verschwinden. Das ist zwar schade, aber hinsichtlich des für wohnen ungünstigen Standorts durchaus vertretbar. In der Tendenz wird der Werkverkehr nach Vollendung des Neubaus etwas zunehmen, aber nicht problematisch werden. Die grösste Diskussion hat die Frage ausgelöst, wie gut sich der neue 9m hohe und voraussichtlich kubische Baukörper in die empfindliche harmonische Landschaft einzugliedern vermag.

Sie kam zum Schluss, dass wenn die Südostfassade hinsichtlich Einbettung in die Landschaft besonders gut gestaltet wird, ausreichend Rechnung getragen wird. Der Entscheid, ob das definitive Projekt der „guten Gestaltung“ genügen mag, liegt in der Kompetenz der Baukommission.

Die Rücksprache mit der Eigentümerin hat ergeben, dass diese mit der entsprechenden Präzisierung einverstanden ist, weshalb die Kommission deren Änderung weiter unten vorschlägt. Da der Neubau unmittelbar an die Postautohaltestelle grenzt, ist weiter darauf zu achten, dass diese während des Baus und danach nicht beeinträchtigt wird. Mit der zweiten Ergänzung wird diesem Anliegen Rechnung getragen (minimaler Ausbaustandard). Auch mit dieser Ergänzung ist die Eigentümerin einverstanden.

Hinsichtlich des Betriebs einer Bausperrgutsortieranlage besteht die Gefahr einer Lärmzunahme. Mit der enthaltenen Bestimmung, wonach der Betrieb höchstens mässig störend sein darf und die Lärmempfindlichkeitsstufe III eingehalten werden muss, ist der permanente Lärmpegel auf 65dB(A) begrenzt. In Bezug zur relativ grossen Distanz der nächsten Siedlungsbauten wurde ein adäquater Grenzwert definiert.

Die Kommission erachtet es als angemessen, der Antragstellerin die gewünschten zusätzlichen 330m² überbaubare Fläche innerhalb des bestehenden Geländes zuzusprechen und somit die Änderung des privaten Gestaltungsplans zu genehmigen. Die Kommission empfiehlt deshalb geschlossen die Annahme aller 4 Anträge.

2 Anträge

Die Raumplanungskommission beantragt dem Gemeinderat einstimmig, auf die Weisung 9 einzutreten. Ebenso einstimmig empfiehlt sie Zustimmung zu den Anträgen 1 bis 4 des Stadtrates. Weiter empfiehlt sie, folgende Änderung in den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans vorzunehmen:

Im neuen Artikel 4.1 wird ein Absatz 3 eingeschoben, der heisst: "Die Südostfassade ist besonders gut zu gestalten."

Der Artikel 6 wird um einen Punkt mit dem Text erweitert: 6.1 „Die Bushaltestelle ist mit einer Grundausstattung auszurüsten.“

2.1 Begründung Änderungsantrag

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans kommt die öffentliche Hand dem Antrag nach Nutzungsausdehnung entgegen. Es ist Aufgabe der politischen Instanz, dafür zu achten, dass öffentliches Interesse gewahrt wird. Hier gegeben mit dem Anliegen nach einer guten Gestaltung für die vom Kreisel sichtbare Fassade und mit den Anliegen des öffentlichen Verkehrs.

Raumplanungskommission Wädenswil

Der Präsident:

Daniel Tanner