

Wädenswil, 18. Mai 2012

Mitglieder

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

**Bericht und Antrag zur Weisung 20 vom 20.02.2012 betreffend
Teilrevision privater Gestaltungsplan Sträuli**

1 Bericht**1.1 Umfang der Weisung**

Mit Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans Sträuli am 20. Juli 2010 hat die Stadt Wädenswil grünes Licht für die neue Nutzungsform an der Einsiedlerstrasse 4 gegeben. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Gestaltungsplans ging man von einer gemischten Nutzung aus und hat dies der Stadt auch so unterbreitet.

In der Zwischenzeit hat die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, kurz zhaw, ihren höheren Raumbedarf angekündigt. Der Bauherr möchte diesem erweiterten Bedarf entsprechen und hat deshalb die Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten beantragt. Der Stadtrat hat das Begehren aufgenommen und mit der vorliegenden Weisung 20 als Antrag dem Gemeinderat unterbreitet. Konkret heisst dies, dass die maximale Geschossfläche mit 4'8000m² gleich bleiben wird, aber der Spielraum in der Aufteilung zwischen Wohn und Dienstleistung grösser sein wird. Neu darf demnach die gesamte Geschossfläche für Arbeitsplätze und Dienstleistung genutzt werden. Vorher war diese Nutzung limitiert auf 2'800m². Die maximale Wohnnutzung bleibt mit 2'000m² die gleiche.

1.2 Einschätzung der Kommission

Bildung und Forschung sind wichtig für Wädenswil. Die Stadt Wädenswil unterstützt daher ihre Entwicklung. So steht es auf der web-site der Stadt Wädenswil. In der vor kurzem veröffentlichten Raumentwicklungsstrategie (RES) hat der Stadtrat das Quartier „Wädenswil Ost“ als Bildungsquartier definiert. Das Seifensträuli-Areal bildet die nordöstliche Grenze und ist Teil dieses Quartiers. Die Kommission begrüsst das o.g. Leitbild und freut sich über das Interesse der Schule am neuen Baukörper und den damit entstehenden Nutzflächen für die

zhaw. Nun soll hier aber auch die Kehrseite betrachtet werden. So ist festzustellen, dass mit dem neu ausgerichteten Projekt dem Wädenswiler Wohnungsmarkt 2000m² Wohnfläche, also rund 20 4-Zimmer-Wohnungen, verloren gehen, resp. diese nicht neu geschaffen werden. Angesichts der sehr regen Bautätigkeit im Wohnbereich während den vergangenen Jahren, sieht die Kommission darin aber kein Problem.

Eine andere Frage, mit der sich die Kommission auseinandergesetzt hat, ist die Erschliessung. Es stellt einen erheblichen Unterschied dar, ob das Gebäude v.a. tagsüber von rund 400 Studierenden und Lehrbeauftragten genutzt wird oder ob in besagtem Haus gewohnt wird. Diese Fragestellung hatte ebenfalls die einzige Einwendung zum Thema. Die Antwort des Stadtrats, wonach das Areal nur ein paar Gehminuten vom Bahnhof entfernt ist und vorderhand auf eine eigene Busstation verzichtet werden kann, ist für die Kommission nachvollziehbar, zumal der Platz für einen später einzurichtenden Bushalt bereits vorgesehen ist.

Obgleich es sich beim vorliegenden Antrag um eine verhältnismässig kleine Änderung handelt, begrüsst die Kommission das stadträtliche formal korrekte Vorgehen via den Gemeinderat.

2 Antrag

- A) Die einstimmige RPIK ist für Eintreten auf Weisung 20
- B) Die einstimmige Raumplanungskommission empfiehlt Zustimmung zu den Anträgen 1 bis 4 des Stadtrates.

Raumplanungskommission Wädenswil

Der Präsident:



Daniel Tanner