Wädenswil, 12. Jan. 2014

Mitglieder

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

Bericht und Antrag zur Weisung 30 vom 9. 9. 2013 betreffend privater Gestaltungsplan Reidbach

1 Bericht

1.1 Umfang der Weisung

Auf dem rund 5 ha grossen Areal der ehemalgien Tuchfabrik Wädenswil besteht seit dem Jahr 2001 der rechtskräftige private Gestaltungsplan TUWAG II. Dieser ermöglicht der heutigen Tuwag Immobilien AG eine gemischte Nutzung von Gewerbe und, wenn betrieblich notwendig, auch Wohnen. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die übergeordneten Bestimmungen, im Besondern die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil und das Planungs- und Baugesetz (PBG). Da der bestehende Gestaltungsplan die Entwicklung von Neu- und Ersatzbauten kaum regelt, hat die Grundeigentümerin Tuwag Immobilien AG den neuen privaten Gestaltungsplan Reidbach ausgearbeitet. Der nun vorliegende Gestaltungsplan Reidbach hat zum Ziel, bei Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität weiterhin eine gemischte Nutzung mit Gewerbe, Dienstleistung und in geringem Mass mit Wohnen zuzulassen. Damit wird eine massvolle Weiterentwicklung des Areals ermöglicht. Insbesondere für den Ausbau der bereits eingemieteten ZHAW sollen unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bauten die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Die im Gebiet Reidbach gültige Waldabstandslinie muss auf die neue Regelung angeglichen werden. Diese Anpassung muss, wie aus dem PBG hervorgeht, im ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren erfolgen, was mit der Weisung 31 bezweckt wird.

1.2 Zusammenfassende Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Grundlage für die langfristig ausgelegte Planung mit entsprechendem Investitionsvolumen bildet die von der Bildungsdirektion Kanton Zürich durchgeführte umfangreiche Gebietsplanung für die ZHAW in Wädenswil. Mit der im Juli 2013 erstellten Machbarkeitsstudie wird der Nachweis für den Bedarf für die geplanten zusätzlichen Nutzflächen erbracht. Ein langfristiges Engagement beider Seiten (Bauherr und ZHAW) ist damit sicher gestellt.

Nutzung: Die Baufelder A-D lassen sich grob in drei Typen unterteilen. A - Wohnen, B – Zentrum/Foyer, C+D –Labor/Schule/Gewerbe.

Baufeld A soll die Grundlage für einen Ersatzwohnbau schaffen. Das Volumen gliedert sich zurückhaltend in die Umgebung ein und respektiert den Garten als Übergang ins restliche Areal.

Baufeld B soll neben seiner Schulzentrumsfunktion auch als Bahnstation, Foyer, Mensa usw. dienen. Die von der Ortsbildkommission angeregte betonte Gestaltung mit zentralem baulichem Element als Merkzeichen für die Hochschule ist in den GP eingeflossen. Für die angrenzende Schreinerei wird aus logistischen Gründen nach neuen Flächen ausserhalb des Areals gesucht.

Baufeld C wird laut Aussage der Grundeigentümer vorderhand nicht entwickelt. Es steht im Eigentum mehrerer KMUs. Der Rahmen für einen Aus- oder Neubau wird mit dem neuen Gestaltungsplan geregelt. Die Bildungsdirektion hat bereits Interesse auch für diese Nutzflächen angekündigt. Es müssen aber zuerst die Interessen der verschiedenen Eigentümer in Einklang gebracht werden.

Baufeld D schafft den von der ZHAW dringend benötigten neuen Schul- und Laborraum. Das bestehende Wohnhaus mit 12 Wohnungen muss weichen.

Die im Gestaltungsplan TUWAG II festgelegte maximale Verkaufsfläche von 1000m^2 wurden beibehalten. Öffentlich zugängliche Nutzungen wie Restaurationsbetriebe, Grillplatz und Wanderwege sollen beibehalten werden.

Gestaltung: Unter Berücksichtigung der gewachsenen Baustruktur schafft der Gestaltungsplan den Rahmen für zusätzliche Nutzflächen im Südosten des Geländeplateaus. Mit den präzise gesetzten Bauvolumen bergseits entsteht ein zweiter baulicher Schwerpunkt gegenüber der gewachsenen kleingliedrigen Bausubstanz rund ums Verwaltungsgebäude seeseits. Mit dem Baufeld B wird die Realisierung eines markanten, relativ grossflächigen Baukörpers ermöglicht, was auch im Sinn der Ortsbildkommission ist. Der Baukörper B folgt in seiner Höhe dem Terrainverlauf. Mit seiner Maximalhöhe von 26m erreicht sein höchster Punkt die der bestehenden Einsiedlerstrasse 31 und überragt damit die Maximalkote vom Gestaltungsplan TUWAG II um 6m. Um die Bedeutung des neuen Campus zu unterstreichen, ist im Südosten der Einsiedlerstrasse ein Eingangsportal vorgesehen.

Verkehr: Für die Beurteilung des vorliegenden Geschäfts war der bei der Firma TEAMverkehr.zug zusätzlich in Auftrag gegebene Verkehrsbericht für die Kommissionsarbeit eine grosse Hilfe. Die darin erlangten Folgerungen sind plausibel nachvollziehbar. Folgende Punkte verdienen nähere Betrachtung.

PP: Gemäss Berechnung nach Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil und in Bezug zu den geplanten Nutzflächen wird ein Bedarf bei Vollausbau Reidbach von 445 bis 485 Parkfeldern ausgewiesen. Der Gestaltungsplan legt eine Maximalzahl von 485 Parkfeldern über den gesamten Gestaltungsplanperimeter fest. Somit wird der Grenzwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) knapp nicht erreicht. Um die gute Aufenthaltsqualität zu erreichen, sind die Parkplätze grösstenteils unterirdisch vorgesehen. Mit Etablierung der

SOB-Haltestelle würde sich der Bedarf nach Parkfeldern um ca. 10% reduzieren. Für die Velo-Parkierung sind dezentrale Orte, verteilt über den ganzen Campus vorgesehen.
Mehrverkehr durch motorisierten Individualverkehr (MIV): Die dichtere Nutzung des Geländes und die damit notwendigen zusätzlichen 115 Parkfelder werden in Bezug zum heutigen Verkehrsvorkommen einen geringen Mehrverkehr generieren, der nach Ansicht der Planer auf der Einsiedlerstrasse abgewickelt werden kann.
Bus: Verkehrsbericht und Gestaltungsplan sehen als Variante einen Direktbus mit Wendeschlaufe um die Einsiedlerstrasse 31 und Gebäude C vor. Bis zu drei Solobussen könnten bei dieser Haltestelle stehen.
Bahn: Mittel- bis langfristig ist auf dem Grundstück der SOB oberhalb des Baufelds B eine Haltestelle geplant, dessen Perronbereich fliessend in den Zugangsbereich übergehen soll. Damit wird eine publikumsorientierte Nutzung sichergestellt. Die technische Machbarkeit wurde 2011 nachgewiesen. Die Haltestelle wurde in den Antrag für die Revision des kantonalen Richtplans 2012 aufgenommen.

1.3 Einschätzung der Kommission

Das Tuwag-Areal ist ein aktiv bewirtschaftetes Industriegebiet von historischer Bedeutung. Ab dem Jahre 1822 entwickelte die Tuchfabrik Wädenswil AG während 150 Jahren die Fabrikationsstätte auf dem rund 5 ha grossen Gelände bis ins Jahr 1978, wo die Produktion eingestellt und das Gelände einer gemischten Nutzung von Gewerbe, Dienstleistung, wenig Wohnen und später auch der Schulung zugeführt wurde. Seit dem Jahr 2001 hat sich die ZHAW auf dem Firmengelände eingemietet und belegt heute bereits einen beachtlichen Anteil der Nutzfläche. Die ZHAW wünscht sich, noch mehr Schul-, Labor- und Aufenthaltsraum auf dem Gelände belegen zu können. Die Tuwag Immobilien AG ist ebenfalls interessiert daran, neue zusätzliche Nutzflächen für die ZHAW zu schaffen und ein langfristiges Mietverhältnis einzugehen. Mit geltendem Gestaltungsplan TUWAG II wäre zwar eine intensivere Nutzung durch die ZHAW möglich, aber nur ungenügend auf die anderen Nutzungen abgestimmt. Zudem wurden Regelungen zu Neubauten nur am Rande getroffen. In weiten Zügen übernimmt der neue Gestaltungsplan die Regelungen vom heute noch geltenden. Mit dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist es der Grundeigentümerin zusammen mit dem Architekturbüro Leutwyler Partner Architekten AG und der Haag Landschaftsarchitektur GmbH unserer Meinung nach gut gelungen, die vielen Aspekte von Bebauung, Verkehr, Freiraum usw. plausibel darzulegen. Der Bericht geht auf die kommunalen Entwicklungsziele u.a. aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES ein und zeigt auch die Übereinstimmung mit dem übergeordneten kantonalen Richtplanentwurfs auf. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan möchte die Grundeigentümerin die Rahmenbedingungen schaffen, welche eine attraktive und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Areals Reidbach ermöglichen. Aus dem Erläuterungsbericht geht dann auch glaubwürdig hervor, wie die Ziele von hoher Aufenthaltsqualität. Erhalt von Gewerbe- und Dienstleistungsfläche, innere Verdichtung bei gleichzeitigem Erhalt von schutzwürdigen Bauten erlangt werden soll.

Mit dem Gestaltungsplan wird dem Ziel eines lebendigen Quartiers mit gemischter Nutzung entsprochen. In einem bereits entwickelten Gelände, wie dem Tuwag-Areal, muss Altes weichen, wo Neues entsteht. Im vorliegenden Fall betrifft es ein Wohnhaus mit 12 Wohnungen (Baufeld D). In einer ersten Fassung war nahe der Säntisstrasse ein Ersatzwohnbau für studentisches oder günstiges Wohnen geplant. Der Standort hätte sich nach geltendem Gestaltungsplan TUWAG II im Freihaltebereich befunden. Eine entsprechende Umzonung mittels des neuen Gestaltungsplans wäre zwar durchaus

zulässig, aber aus Rücksicht zur Nachbarschaft und aus Bedenken langwieriger Einspracheverfahren wurde darauf verzichtet. Die Einwender sind damit noch nicht zufrieden und weisen auf partikuläre Komfort- und Werteinbussen hin, welche von der Kommission genau angeschaut wurden, aber dem viel grösseren öffentlichen Nutzen klar untergeordnet wurden.
Anstelle von Nutzflächen für Kleingewerbe werden hochmoderne Laboreinrichtungen entstehen. Für den Bildungs- und Forschungsstandort Wädenswil ist diese Entwicklung hochwillkommen. Nicht zuletzt, weil diese ihrerseits wiederum neues Gewerbe nach sich ziehen wird. Der für die Grundeigentümerin entstehende Mehrwert ist damit auch ein Mehrwert für Wädenswil und für die öffentliche Hand als Ganzes.

Die Kommission hat sich wiederholt mit der Frage befasst, ob der durch den Gestaltungsplan zugesprochene Mehrwert für die privaten Grundeigentümer, der Stadt Wädenswil monetär durch andere Leistungen teilweise eingefordert werden soll. Im Vordergrund dieser Debatte stand die Option, die Zustimmung der Weisung 30 von der Unterzeichnung einer Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und der Stadt Wädenswil abhängig zu machen, welche eine Kostenbeteiligung für die Mehrkosten der neuen Bus-Linie 129 vorsehen würde.

In der Zwischenzeit wurden aber erneut Gespräche zwischen der Grundeigentümerin und dem Stadtrat geführt. Die Grundeigentümerin hat dabei ausdrücklich eine Kostenbeteiligung für die Erschliessung mit der Buslinie zugesichert. Dies, obwohl keine gesetzlichen Grundlagen bestehen. Die Kommission unterstützt grundsätzlich die Meinung des Stadtrates, wonach der Ausbau der ZHAW, mit neuen Arbeits- und Studienplätzen, ebenfalls einen Mehrwert für die Stadt Wädenswil darstellt.

Die Weiterentwicklung des Schulstandorts Reidbach geht auf eine lange Planung der Bildungsdirektion Kanton Zürich, der ZHAW zusammen mit der Stadt Wädenswil zurück. Es ist ein klares Zeichen dafür, die ZHAW in Wädenswil zu festigen und damit eine solide Basis in die Zukunft zu sichern. Die Planung nimmt die Studentenzahlentwicklung der letzten 15 Jahre von 300 bis heute 1500 auf und folgt den Wachstumsprognosen, die einen Zuwachs von rund 40% in den nächsten 15 Jahren vorsieht. Die zu tätigenden Investitionen werden deshalb durch langfristige Mietverträge mit Option auf Verlängerung geschützt.

2 Antrag

A) Die einstimmige RPlK ist für Eintreten auf Weisung 30

B) Die einstimmige RPlK empfiehlt die Weisung 30 mit folgendem Artikel 2 zu ergänzen: „Der private Gestaltungsplan Reidbach wird gestützt auf Art. 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt.“ Artikel 2 … 5 werden zu Artikel 3 … 6.

C) Die einstimmige Raumplanungskommission empfiehlt Zustimmung zu Antrag 1 bis 5 der Weisung 30 des Stadtrates.

Raumplanungskommission Wädenswil

Der Präsident:

D. Tanner

Daniel Tanner