

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

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

Bericht und Antrag zur Weisung 6 vom 1. Oktober 2018 Festsetzung Privater Gestaltungsplan Areal Appital

Ausgangslage

Die Steiner AG erwarb 2012 das Grundstück Kat. Nr. 13046 von der BASF Schweiz AG, nachdem die BASF ihren Betrieb auf dem Areal eingestellt hatte. Das Grundstück umfasst 16'834m² und liegt vollständig in der Gewerbezone B. Das ursprüngliche Hauptgebäude der BASF wurde im Jahr 2014 vollständig rückgebaut.

Die Steiner AG hat die Absicht, das in der Nähe zum Autobahnanschluss gelegene Areal zu entwickeln, zu realisieren und zu vermarkten. Es soll ein Mix aus kleineren und mittelgrossen Gewerbeeinheiten entstehen. Diese sollen preiswert sein und die Möglichkeit zum individuellen Ausbau bieten. Über Abparzellierungen und/oder Stockwerkeigentum sollen die Einheiten direkt an Gewerbetreibende verkauft werden können. Die Projektentwicklung soll auch eine mögliche Etappierung berücksichtigen, damit auf die Marktabsorption und eine mögliche Änderung der Nachfrage reagiert werden kann. Um der Nachfrage nach günstigen Gewerbeflächen nachzukommen und auch im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden, wird gegenüber der Regelbauweise eine Verdichtung angestrebt. Damit eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung des Areals gesichert wird, wurde in Absprache mit der Stadt Wädenswil das Planungsinstrument eines privaten Gestaltungsplans gewählt.

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan soll der Gewässerraum des nicht öffentlichen Zopfbachs entsprechend den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen im Bereich des Gestaltungsplanareals festgelegt werden. Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach den in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) beschriebenen Verfahrensschritten. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren gemäss Vorschriften des HWSchV. Der Gemeinderat ist dabei nicht involviert. Der Stadtrat beantragt die Festlegung direkt bei der Baudirektion.

Planinhalt

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Areal Appital umfasst das Grundstück Kat. Nr. 13046. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Gestaltungsplan Plan 01-C 1:500 und die Vorschriften. Die Ausgangslage, die Ziele, die Richtprojekte und weitere Ausführungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPG umschrieben. Um die verkehrlichen Auswirkungen des Projekts auf das umliegende Strassennetz abzuschätzen wurde zusätzlich ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt.

Die vorgängigen Auseinandersetzungen mit dem Areal und dessen Umgebung, die Auslotung eines Bebauungsmusters anhand einer Volumenstudie und die Erarbeitung eines Richtprojekts werden begrüsst. Neben den Überlegungen zur Bebauung selbst wurde zudem ein Freiraumkonzept entworfen, welches einen wesentlichen Beitrag zu einer städtebaulich hochwertigen Arealentwicklung leistet. Die Projektentwicklung, die Inhalte der Volumenstudie und des Richtprojekts werden im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ausführlich beschrieben und aufgezeigt.

Dieses Richtprojekt wird im Gestaltungsplan mit drei Baufeldern (A bis C), in denen Neubauten realisiert werden können, rechtsverbindlich umgesetzt. Das zulässige Bauvolumen und damit die Ausnützung werden mit den Baufeldgrenzen und den Höhenbeschränkungen eindeutig definiert. Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Wobei das Richtprojekt für die Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung wegweisend ist. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt zumindest eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sind Gewerbe-, Produktions-, Handels-, Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie zur Quartiersversorgung notwendige Einrichtungen zulässig.

Die kommunale Energieplanung gemäss Energieplan Stadt Wädenswil ist zu berücksichtigen. Eine Abweichung ist zu begründen. Mit der ersten Bauetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Energiekonzept vorzulegen, in welchem eine nachhaltige Energielösung vorgeschlagen wird.

Öffentliche Auflage, Anhörungen und Vorprüfung

Der Stadtrat hat am 3. April 2017 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Areal Appital sowie die Akten Gewässerraumfestlegung Zopfbach zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Unterlagen lagen während 60 Tagen vom 21. April 2017 bis 21. Juni 2017 zur Einsicht auf. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage gingen 2 Schreiben ein. Die Stellungnahme zu den Einwendungen ist dem Anhang des erläuternden Berichts (Ziffer 8.11) nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) zum Gestaltungsplan Areal Appital zu entnehmen.

Im Rahmen der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger nahm die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ im befürwortenden Sinne Stellung. Die Nachbargemeinden hatten nichts einzuwenden.

Die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) nahm mit Fachbericht vom 8. März 2017 grundsätzlich positiv Stellung. Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 21. März 2017 den Fachbericht der SDK unterstützt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich nahm anlässlich der Vorprüfung am 6. Juli 2017 umfassend Stellung. Der Vorprüfungsbericht hält fest, dass mit Berücksichtigung einzelner Auflagen eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden kann.

Mehrwertausgleich

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 5. Oktober 2015 soll, sobald ein Projekt im Stadtrat diskutiert wird, auch die Frage des Ausgleichs von Planungsvorteilen besprochen werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht die Erhöhung der Baumassenziffer von 2.5 m³/m² in der Gewerbezone GB auf knapp 4 m³/m². Dadurch sind rund 25'000 m³ zusätzliches Bauvolumen reali-

sierbar. Der regionale und der kommunale Richtplan weist dem Gebiet eine hohe Nutzungsdichte (ab 150 Einwohner und Beschäftigten / ha) zu. Die Erhöhung der Baumassenziffer entspricht somit der übergeordneten Richtplanung. Es liegt im starken Interesse der Stadt Wädenswil, dass sich das brach liegende Grundstück entwickelt und preiswerte Flächen für die Entwicklung des lokalen und regionalen Gewerbes bereitgestellt werden. Der Stadtrat hat am 3. April 2017 beschlossen, auf einen Mehrwertausgleich zu verzichten.

Weitere Verfahrensschritte

Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats unterliegt dem fakultativen Referendum. Weiter kann gegen den Festsetzungsbeschluss nach dessen Veröffentlichung beim Bezirksrat wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte Stimmrechtsrekurs erhoben werden. Nach Eingang der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats werden die Unterlagen der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Die Gewässerraumfestlegung, welche inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren erfolgt, kann von der Baudirektion erst nach Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat verfügt werden. Es erfolgt eine gemeinsame Publikation der Genehmigung des Gestaltungsplans, der Festlegung des Gewässerraums und des Festsetzungsbeschlusses des Gemeinderats. Nach dessen gemeinsamen Publikation kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

Diskussion in der Kommission und Beurteilung

Das Projekt wurde von Sandro Capeder, Planen und Bauen präsentiert, unterstützt durch Stadtrat Planen und Bauen Heini Hauser sowie Rita Newnam, Leiterin Planen und Bauen.

Im Grundsatz können sowohl die Kommission als auch der Gemeinderat private Gestaltungsplänen nur zustimmen oder sie ablehnen. Anträge auf Änderungen wie bei einem öffentlichen Gestaltungsplan sind nicht möglich. Dennoch sind natürlich Diskussionen in der Kommission möglich und erwünscht.

Zu dieser Vorlage führte allerdings die Raumplanungskommission lediglich eine sehr kurze Diskussion. Es wurde nicht daran gezweifelt, dass auf diesem Gewerbeareal nach dem Wegzug der BASF und dem Abbruch von Gebäuden wieder Gewerbeareal entstehen soll und dass der Gestaltungsplan Areal Appital diesen Zweck erfüllt. In der Diskussionsrunde ging es vor allem um Verständnisfragen und weitere Hintergründe.

Ein Thema war der Mehrwertausgleich, auf den der Stadtrat verzichten will. Dieser hätte sich gemäss einer groben Abschätzung für das Areal auf rund 1,25 Millionen Franken belaufen. Unter Annahme einer Mehrwertabschöpfung von 20% hätte ca. eine Viertelmillion Franken resultiert. Die Raumplanungskommission ist einverstanden damit, dass dieser Mehrwert im Sinne einer preisgünstigeren Erstellung von Gewerbeareal nicht abgeschöpft werden soll.

Ein verkehrstechnisches Gutachten weist nach, dass der Einmündungsknoten Bachtobelweg-Steinacherstrasse und Moosacherstrasse-Steinacherstrasse für die erwartete zusätzliche Verkehrsbelastung ausreichend ist. Eine Betrachtung über die Steinacherstrasse hinaus bis zur Autobahn wurde nicht gemacht.

Gemäss Bau- und Zonenordnung Art. 26 ist für die Überbauung eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Ebenso gilt als Richtlinie der Energieplan 2009. Zum jetzigen Zeitpunkt, da die zukünftige Nutzung des Areals und somit auch der Wärme- resp. Kältebedarf noch nicht bekannt ist, kann noch keine Aussage über die konkrete Nutzung von Umweltwärme gemacht werden. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan Areal Appital ist festgehalten,

dass mit der ersten Bauetappe ein nachhaltiges Energiekonzept festzulegen ist. Diese Vorgaben führen automatisch zu einer besseren Lösung als die gesetzlich minimal nötige Energievorschrift.

Im Areal wird alles Gewerbe, aber auch Büros, zugelassen sein. Es könnte zum Beispiel auch eine Kantine realisiert werden sowie eine für das Quartier nutzbare Versorgung.

Die Mitglieder der Raumplanungskommission liessen sich über alle Parteien hinweg davon überzeugen, dass das Projekt Gestaltungsplan Areal Appital unterstützungswürdig sei.

Antrag

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Der private Gestaltungsplan Appital bestehend aus dem Situationsplan 1:500 vom 31. Januar 2018 und den Vorschriften vom 20. August 2018 wird festgesetzt.
2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. August 2018 mit Anhang vom 8. Dezember 2017 zum Gestaltungsplan wird Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Areal Appital zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Appital 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.

Wädenswil, 17. Januar 2019

Raumplanungskommission
Der Präsident

Hansjörg Schmid