

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Mona Fahmy, Präsidentin
Christian Nufer, Vizepräsident
Sonja Knecht
Ulrich Reiter
Pascal Rubin
Roy Schärer
Daniel Willi

Bericht und Antrag zur Weisung 13 vom 9. Juli 2019 Privater Gestaltungsplan Kavallerieverein Festsetzung

Ausgangslage

Im Jahre 1973 wurde die Reithalle auf dem Grundstück Kat. Nr. WE8667 des Kavallerievereins Wädenswil und Umgebung (KVW) erstellt. Der KVW betreibt ausserdem zwei Reitplätze, welche auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken der Stadt Wädenswil und des Kantons Zürich liegen. Der östlich gelegene Platz wird zurzeit als Parkierungsanlage bei grösseren Veranstaltungen genutzt und liegt ebenfalls im Eigentum des Kantons Zürich.

Die Reithalle wird heute insbesondere auch für die jährliche Springkonkurrenz genutzt. Die Halle ist stark sanierungsbedürftig und entspricht aufgrund ihrer Dimensionierung (20 x 40 m) nicht mehr den heutigen Nutzungsbedürfnissen. Aus diesem Grund soll die Halle abgebrochen und durch einen Neubau (30 x 60 m) ersetzt werden. Zudem ist die Umgebungsgestaltung zu erneuern und auf die heutigen und künftigen Bedürfnisse auszurichten. Für die Neuorganisation der Vereinsreithalle wurde die Hüppi Architektur AG beauftragt, eine Projektstudie zu erarbeiten.

Am 8. Februar 2018 wurden die Entwurfsakten zum privaten Gestaltungsplan Kavallerieverein der Abteilung Planen und Bauen zur Stellungnahme unterbreitet. Diese äusserte sich in ihrer Stellungnahme insbesondere zu den Punkten «Erschliessung / Parkierung», «Ökologischer Ausgleich / Freiraum / Dachflächen» und «Geschlosszahl / Mantellinien».

Planinhalt

Der Gestaltungsplanperimeter bezieht sich auf die Grundstücke Kat. Nrn. WE8667 und WE9061 und liegt gemäss Zonenplan der Stadt Wädenswil im Teilgebiet Geren in der Erholungszone E mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Nach Art. 23 Abs. 6 der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind für dieses Teilgebiet ein Autobahnrastplatz sowie Reitsportanlagen inkl. Reithalle zulässig. Die BZO gibt dazu vor, dass ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss, wenn Gebäude erstellt werden, welche grösser als sogenannte besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind.

Die Projektstudie sieht einen Neubau der Reithalle vor, welche zudem durch eine Annexbaute ergänzt werden soll. Diese Bauten entsprechen aufgrund ihrer Dimension und Funktion nicht einem besonderen Gebäude nach § 273 PBG. Aus diesem Grund erfordert die Modernisierung der Reithalle einen Gestaltungsplan. Die Projektstudie «Neuorganisation Vereinsreithalle» (Stand 2. Oktober 2017) dient als Richtprojekt und somit als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Die Reithalle positioniert sich angrenzend an das Waldgebiet Gerenholz auf dem Grundstück Kat. Nr. WE8667 im Baubereich A. Die Anordnung und Lage der neuen Reithalle entspricht somit der bestehenden Baute (Assek. Nr. 1684). Mit den Grundmassen von 60 x 30 m vergrössert sich die Grundfläche gegenüber dem Bestandesbau (40 x 20 m) um rund 1'000 m². Die Reithalle ist als geschlossene Kaltkonstruktion ohne Wärmedämmende Bauelemente und mit Steildach vorgesehen. Die Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) beträgt rund 9.0 m.

Entlang der östlichen Längsfassade der Reithalle ist auf dem Grundstück Kat. Nr. WE9061 ein zweigeschossiger Annexbau im Baubereich B mit schwach geneigtem Dach vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt am tiefst gelegenen Punkt des gewachsenen Terrains rund 9.0 m. Im Erdgeschoss sind unbeheizte Pferdeboxen für Dopingkontrollen und Lagerräume angedacht. Das Obergeschoss beinhaltet eine beheizte Festwirtschaft inklusive eines gedeckten Terrassenbereichs sowie weitere Lagerräume, welche auch als Theorieräume für die Reitschule genutzt werden können. Es ist vorgesehen, dass neben der bestehenden Reithalle auch die Tribüne und der südlich gelegene Schuppen (Assek.-Nr. 1276) rückgebaut werden, um eine ortsbauliche Aufwertung der Gesamtwirkung erzeugen zu können.

Sämtliche Dachflächen werden extensiv begrünt, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Für die Begrünung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

Neubauten innerhalb des Baubereichs B (Annexbau) sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen. Sie sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen.

Für die Wärmeerzeugung ist ein angemessener mehrheitlicher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Öffentliche Auflage, Anhörungen und kantonale Vorprüfung

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist vom 20. Juli 2018 bis 18. September 2018 gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein, welche insgesamt 2 Einwendungen beinhalten. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und konnten nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den Einwendungen begründen die Grundeigentümer die abgelehnten Anliegen.

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Aus ihren Stellungnahmen gingen keine Einwendungen hervor.

Die Baudirektion nahm im Vorprüfungsbericht vom 26. Oktober 2018 Stellung zu den Akten. Der Vorprüfungsbericht hält fest, dass mit Berücksichtigung einzelner Auflagen eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden kann. Mit der Überarbeitung sind aus der Vorprüfung hervorgegangenen Punkte mehrheitlich in die Vorlage eingeflossen.

Mehrwertausgleich

Gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 262 vom 5. Oktober 2015 soll, sobald ein Projekt im Stadtrat diskutiert wird, auch die Frage des Ausgleichs von Planungsvorteilen besprochen werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht im vorliegenden Fall keine Erhöhung der Ausnützung oder Baumassenziffer, da in der Bau- und Zonenordnung keine festgelegt sind. Der Gestaltungsplan verfolgt den Zweck der Realisierung eines qualitativ hochwertigen und gut gestalteten Ersatzbaus der Reithalle sowie die Gewährleistung sämtlicher Nutzungsansprüche für den Reitsport. Aus diesem Vorhaben entstehen keine Planungsvorteile im eigentlichen Sinn und es kann kein Mehrwert generiert werden. Der Stadtrat hat deshalb 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 Eintritt der Rechtskraft werden die Unterlagen der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Es erfolgt eine gemeinsame Publikation der Genehmigung des Gestaltungsplans und des Festsetzungsbeschlusses des Gemeinderats. Darauf kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

Diskussion in der Raumplanungskommission und Beurteilung

Die jetzige Halle des Kavallerievereins genügt den Ansprüchen von Grossanlässen nicht mehr. Daher will der Kavallerieverein eine neue unbeheizte Halle mit Nebenräumen erstellen. Davon betroffen sind die Grundstücke des Kavallerievereins und der Stadt. Eine neue Halle kann auch zur Standortattraktivität von Wädenswil beitragen.

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

Die Stadt hat unter anderem gefordert, dass der Kavallerieverein im Gestaltungsplan die Verkehrsführung und Parkierung für Grossanlässe und die Löschwasserversorgung regelt. Im Gestaltungsplan sind entsprechende Erläuterungen vorhanden. Zudem muss der Nachweis einer fortschrittlich, nachhaltigen Energielösung erbracht werden.

Es sind 2 Einwendungen eingegangen.

Die eine betrifft den befürchteten Mehrverkehr auf der Gerenstrasse. Gemäss Gestaltungsplan werden sich die Verkehrsbewegungen auf der Gerenstrasse allerdings in ähnlichem Rahmen bewegen wie bisher. Bei Grossanlässen erfolgt die Verkehrsführung nicht über die Gerenstrasse und die Parkierung ist geregelt.

Die andere Einwendung betrifft die Befürchtung, dass sich der Kavallerieverein finanziell übernimmt. Dies ist aber nicht Gegenstand eines privaten Gestaltungsplans

Zu Diskussionen gab die Vorlage wenig Anlass.

Bedenken wurden im Hinblick auf die Anzahl Grossanlässe geäussert. Aufgrund der Baukosten und höheren Unterhaltskosten könnten mehr Grossanlässe durchgeführt werden mit entsprechenden Folgen für den Verkehr.

Im Gestaltungsplan werden die Grossveranstaltungen auf maximal vier begrenzt. Den Befürchtungen wird durch eine Vereinbarung für die Benützung der öffentlichen Parkplätze in den Beichlen bei Grossanlässen entgegengewirkt.

Die grössere Halle bringt aber auch einen Mehrnutzen für etliche kleinere Anlässe und ist daher durchaus sinnvoll. Für diese Anlässe ist der vorhandene Parkraum ausreichend.

Im Erläuterungsbericht wird aufgezeigt, wie die langfristigen Parkierungsmöglichkeiten für Grossanlässe, welche ausserhalb von Landwirtschafts-/Fruchtfolgeflächen liegen gelöst werden. Die heutigen Parkplätze bergseits der Gerenholzstrasse wurden aufgrund ihrer Lage innerhalb der Fruchtfolgefläche nicht bezeichnet.

Regelmässig wiederkehrende Veranstaltungen (u.a. auch Parkierung) ausserhalb der Bauzone bzw. in der Landwirtschaftszone sind der Baubewilligungspflicht unterstellt. Dies würde auch die heutigen Parkplätze bergseits der Gerenholzstrasse betreffen. Eine Anfrage an den Kanton hat ergeben, dass der vorliegende Fall (das Parkieren in der Landwirtschaftszone für die Reitsportnutzung der Erholungszone) nicht bewilligungsfähig wäre, da eine Überstellung der Zonengrenze stattfinden würde und für die Pferdesportnutzung in der Landwirtschaftszone keine Legitimation vorhanden ist bzw. keine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte.

Der Kavallerieverein, respektive die verantwortlichen Planer wurden darüber schriftlich wie mündlich informiert.

Antrag

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan Kavallerieverein vom 18. März 2019 wird festgesetzt.
2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. März 2019 zum Gestaltungsplan wird Kenntnis genommen.
3. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zum Gestaltungsplan vom 18. März 2019 wird Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Kavallerieverein zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Kavallerieverein 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.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 04. Dezember 2019

Raumplanungskommission
Präsidium

Mona Fahmy