

Weisung 17

vom 20. April 2020

04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
in eD chr

Privater Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse Festsetzung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse bestehend aus dem Situationsplan und den Bestimmungen vom 30. September 2019 wird festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 30. September 2019 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse vom 30. September 2019 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse 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. Für die Übertragung der Liegenschaft Zugerstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird eine Ausgabe von CHF 793'200 bewilligt. Die Übertragung erfolgt zum Buchwert.
7. Für die Erstellung des Hirschenplatzes wird eine Nettoausgabe von CHF 225'000.- bewilligt, mit Ausgaben von CHF 450'000.- und rechtlich zugesicherten Einnahmen von CHF 225'000.-.
8. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

A Ausgangslage

Der Stadtrat führte im Rahmen der Zentrumsplanung 2012 eine städtebauliche Machbarkeitsstudie unter anderen für das Gebiet „Poststrasse und Umgebung“ durch. Das Verfahren wurde in zwei Phasen unterteilt. Die erste Phase beinhaltete einen Konzeptentwurf, der mit einer Präsentation und Jurierung abgeschlossen wurde. In der zweiten Phase fand eine inhaltliche Vertiefung aufgrund der Ergebnisse aus der Phase I statt. Zum Abschluss wurden alle Projekte bewertet. Das Beurteilungsgremium fasste in einer Empfehlung die besten Ideen aus mehreren Projektstudien zusammen, verzichtete aber darauf, eine Projektstudie als Beste zu bezeichnen.

Die Grundeigentümerschaft nahm die Empfehlungen aus dieser Zentrumsplanung auf. In enger Zusammenarbeit mit Vertretern der beiden kantonalen Stellen Amt für Raumentwicklung (ARE) sowie Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) entstand bis 2015 in mehreren Schritten ein erstes Richtprojekt. Die Weiterentwicklung des Richtprojekts, bei der beispielsweise Themen wie die Höhe des Sockelbaus, Ausformulierung der Aufbauten, Übergang zur Villa Flora oder Umsetzung der Poststrasse als Begegnungszone besprochen und optimiert wurden, fand in Begleitung der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) der Stadt Wädenswil statt.

Im Anschluss an diesen längeren Prozess konnten im Frühjahr 2017 weitere wichtige Eckpunkte des Projekts gemeinsam festgelegt werden, nämlich dass eine durchgehende Kolonnade entlang der Zugerstrasse vorgesehen und eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung am Hirschenplatz möglich wird.

Es folgten weitere intensive Gespräche zwischen der Stadt und den privaten Grundeigentümern Familie Blattmann/Blattmann sowie der Zürcher Kantonalbank (ZKB), mit dem Ziel, eine Einigung betreffend den Interessensausgleich unter den beteiligten Parteien zu erzielen.

Die ausgiebigen Verhandlungen konnten erfolgreich abgeschlossen werden und das nun vorliegende Richtprojekt weist eine hohe architektonische und aussenräumliche Qualität auf.

B Inhalt Gestaltungsplan

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Zugerstrasse/Poststrasse umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. WE5997, WE5999, WE6004 (Teilfläche), WE6094, WE7550, WE8084, WE9770 (Teilfläche), WE12018, WE12019 und WE12020. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan und die Bestimmungen. Die Ausgangslage, die Ziele, das Richtprojekt und die weiteren Ausführungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPG umschrieben. Um die verkehrlichen Auswirkungen des Projekts auf das umliegende Strassenetz abzuschätzen, wurde zusätzlich ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Weiter wurden ein Lärmgutachten zur Beurteilung der durch das Projekt zu erwartenden zusätzlichen Lärmimmissionen sowie ein Objektschutzkonzept Hochwasser erstellt.

Das Richtprojekt sieht anstelle des länglichen monotonen Verkaufsgebäudes (Grossverteiler), dem ZKB-Gebäude sowie den zwei weiteren Punktbauten an der Zugerstrasse eine neue geschlossene Siedlungsfigur entlang der Zugerstrasse und der Poststrasse vor. Die Bauten, Anlagen und der Umschwung erreichen im Sinne von § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine besonders gute Gesamtwirkung.

Bezüglich Nutzung sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 20 % der Gesamtnutzfläche. Wohnen ist nur in den Obergeschossen zugelassen. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, wobei für den Grossverteiler wie auch die Bank neue Geschäftsflächen realisiert werden. Die Freiräume werden nach

einheitlichen Grundsätzen so gestaltet, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird, sowohl in den öffentlich zugänglichen Flächen Hirschenplatz und Postplatz als auch im privaten Aussenwohnbereich.

Durch die Vergrösserung des Grossverteilers wird dessen Standort im Zentrum langfristig gesichert und dadurch die Attraktivität des Stadtzentrums gestärkt. Mittels dem Abbruch des Gebäudes Zugerstrasse 14 (Rosengarten) entsteht eine offene Freifläche, der neue Hirschenplatz, welcher den öffentlichen Raum an der Zugerstrasse aufwertet. Ebenso wird die verkehrorientierte Poststrasse mittels Umgestaltung zum Boulevard an Aufenthaltsqualität gewinnen.

C Öffentliche Auflage, Anhörung, Vorprüfung

Der Stadtrat hat am 8. Januar 2018 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse zur Anhörung, öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der Gestaltungsplan dem kantonalen ARE zur Vorprüfung eingereicht.

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) äusserte sich mit Stellungnahme vom 12. April 2018 positiv zum Gestaltungsplan. Die zwei gestellten Anträge (Mindestgewerbeanteil mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie Nutzungsdichte und Ausnützung) wurden aufgenommen und berücksichtigt. Die Nachbargemeinden brachten keine Anliegen zum Gestaltungsplan vor, da sie von diesem nicht tangiert sind.

Das ARE hat im ersten Vorprüfungsbericht vom 17. Mai 2018 verschiedene Anpassungen verlangt. Mehrheitlich wurden die vorgebrachten Anträge und Hinweise berücksichtigt, respektive teilweise berücksichtigt oder in anderer Weise aufgenommen. Nicht umgesetzte Anträge wurden begründet. Weiter verlangte das ARE, entweder die Baubereiche ausserhalb des Gewässerraums des Töbeli-/Leihof-/Mülibaches anzuordnen oder im Rahmen des Gestaltungsplans den Gewässerraum festzulegen. Da eine Anpassung der Baubereiche für die Grundeigentümerschaft nicht in Frage kam, wurde die zweite Variante gewählt.

Am 3. Dezember 2018 hat der Stadtrat die Unterlagen zur Gewässerraumfestlegung im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Zugerstrasse/Poststrasse beim Kanton zur Vorprüfung im Sinne von § 15b Abs. 1 Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) eingereicht und zeitgleich die Unterlagen gemäss § 15c Abs. 1 HWSchV öffentlich aufgelegt. Der überarbeitete private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse wurde zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Das ARE verlangte im zweiten Vorprüfungsbericht vom 30. April 2019 erneut mehrere Anpassungen. Die Mehrheit dieser Anliegen wurden berücksichtigt. Einige Vorgaben des ARE wurden nicht umgesetzt. Auf diese Anliegen wird im erläuternden Bericht eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

D Schaffung öffentlicher Hirschenplatz

Entlang der Zugerstrasse sieht der Gestaltungsplan gleichzeitig den Abbruch des bestehenden ZKB-Gebäudes und die Einbindung eines ZKB-Neubaus in den neuen Baukörper vor.

Im Bereich der stadteigenen Parzellen Kat. Nrn. WE7550 und WE5997 soll auch das heutige Gebäude (Rosengarten) abgebrochen und ein neuer öffentlicher Platz an der Zugerstrasse/Florhofstrasse, der „Hirschenplatz“ ausformuliert werden. Die Parzelle Kat. Nr. WE7550 ist bebaut und vermietet. Falls die Parzellen Kat. Nr. WE7550 und WE5997 künftig als Platz genutzt werden sollen, fallen diese Mieteinnahmen weg und die Parzellen verlieren an Wert. Der Stadtrat hat mit Beschluss 229 vom 17. August 2015 den Grundsatzentscheid gefällt, die stadteigenen Parzellen Kat. Nrn. WE7550 und WE5997 zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung in den Gestaltungsplan einzubringen und an dieser Stelle einen öffentlichen Platz zu gestalten, der im Grundeigentum der Stadt bleibt.

E Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Ausgabenbewilligungen

Die Grundstücke WE7550 und WE5997 (Zugerstrasse 14) müssen vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen werden, damit sie danach für die Erstellung des öffentlichen Hirschenplatzes zur Verfügung stehen. Die Übertragung erfolgt zum Buchwert und ist als Ausgabe zu beschliessen.

Der Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie die Erstellung des städtischen Hirschenplatzes erfolgen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten des Gestaltungsplans. Die Kosten für die Erstellung des Hirschenplatzes von CHF 450'000 werden zur Hälfte durch den Erlös von CHF 225'000 aus der Landabtretung der Stadt an die Zürcher Kantonalbank gedeckt. Die andere Hälfte tragen die Schönau Immobilien AG (ehem. Einfache Gesellschaft Blattmann/Blattmann) und die Zürcher Kantonalbank mit finanziellen Beiträgen im Betrag von CHF 225'000. Effektiv fallen für die Erstellung des Hirschenplatzes keine zusätzlichen Ausgaben an.

F Ausgleich planungsbedingter Vorteile / öffentlich-rechtlicher Vertrag

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. Aufgrund des vorliegenden privaten Gestaltungsplans, durch den Abbruch des städtischen Gebäudes Zugerstrasse 14, den Grenzbereinigungen und die Zugangs-/Wegrechte über den neuen Hirschenplatz werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke verbessert. Auf eine Berechnung des Mehrwerts wurde dennoch verzichtet, weil der vorliegende Gestaltungsplan keine grosse Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauordnung ermöglicht. Die finanziellen Abgleiche zwischen allen beteiligten Parteien werden im Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile vom 26. März 2020 und der Vereinbarung betreffend Nutzungsprivileg auf dem neuen öffentlichen Hirschenplatz vom 26. März 2020 gesichert.

Mit diesen Akten regeln die Schönau Immobilien AG (ehem. Einfache Gesellschaft Blattmann/Blattmann), die Zürcher Kantonalbank und die Stadt Wädenswil sämtliche gegenseitigen Ansprüche unter dem Titel der planungsbedingten Vorteile betreffend den privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse abschliessend.

G Weitere Verfahrensschritte

Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats zum privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse 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.

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan soll der Gewässerraum des Töbelibachs (Öffentliches Gewässer Nr. HE 8.0) entsprechend den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen im Bereich des Gestaltungsplanareals festgelegt werden. Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach den in der HWSchV beschriebenen Verfahrensschritten und erfolgt inhaltlich sowie zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren. Der Gemeinderat ist dabei nicht involviert. Der Stadtrat beantragt die Festlegung direkt bei der Baudirektion. Die Gewässerraumfestlegung 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. Darauf kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

1. Gesamtbeurteilung Gestaltungsplan

Der Stadtrat unterstützt die geplante städtebauliche Entwicklung, die mit dem Gestaltungsplan realisiert werden kann. Das Projekt nimmt die Grundsätze der qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen, gemäss der Innenentwicklungsstrategie der Stadt Wädenswil auf. Mit der Verdichtung, der Schaffung von attraktiven Freiräumen, der Erhaltung und Förderung von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten werden auch die Ziele des kommunalen Richtplans erreicht. Das Zentrum von Wädenswil wird gestärkt und gewinnt an Attraktivität.

Sämtliche vertraglichen Abmachungen und Vereinbarungen wurden unter dem Vorbehalt der Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat unterzeichnet. Die dadurch gesicherten finanziellen Ausgleiche zwischen den Parteien stehen in direkter Abhängigkeit mit dem Gestaltungsplan. Die Ablehnung der Übertragung der Liegenschaft Zugerstrasse 14 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen oder der Nettoausgabe für die Erstellung des Hirschenplatzes käme einer Ablehnung des Gestaltungsplans gleich.

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat den Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse zur Annahme.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

Referent des Stadtrats

Heini Hauser
Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- Situationsplan, 30. September 2019
- Bestimmungen, 30. September 2019
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Anhang, 30. September 2019
- Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG, 30. September 2019
- Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile, 26. März 2020
- Vereinbarung betreffend Nutzungsprivileg auf dem neuen öffentlichen Hirschenplatz, 26. März 2020