

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Bruno Cogliati, Präsident
Christian Nufer, Vizepräsident
Martin Bislin
Roland Hitz
Karin Signer
Samuel Wehrli
Daniel Willi

Bericht und Antrag zur Weisung 3 vom 15. August 2022 Festsetzung privater Gestaltungsplan MEWA

Ausgangslage

Die Eigentümerin der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA) beabsichtigt das ehemalige Industrieareal neu zu nutzen. Angestrebt wird eine Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten. Ein Teil des „MEWA-Areals“ befand sich vor der Umzonung in der Industriezone (IA), und wurde 2018 in eine Wohnzone mit Gewerbe (WG5/85%) umgezont.

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans im Areal MEWA 2018 wurde eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt, welche die folgenden Sachverhalte verbindlich sichert:

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellen von mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 26 Abs. 1 BZO findet keine Anwendung

Die Grundeigentümer führten einen zweistufigen Projektstudienauftrag mit sieben Planer-Teams durch. Auf Grundlage des Siegerprojekts fand eine Überarbeitung zum Richtprojekt des Gestaltungsplans statt.

Das Richtprojekt sieht auf dem ehemaligen Industrieareal eine städtebauliche Setzung vor, die sich an der Architektur der alten Fabrikgebäude orientiert. 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 nach Ansicht des Stadtrats eine besonders gute Gesamtwirkung.

Im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan ist geplant, den Gulmenbach im Abschnitt zwischen Muslistrasse und Nordstrasse auf einer Länge von ca. 200 m zu öffnen und zu verlegen. Bezüglich Nutzung sind nördlich des Gulmenbachs Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Zwischen Zugerstrasse und Gulmenbach sind Wohnen, Hotels, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Veranstaltungsräume, Gaststätten, Einrichtungen für Bildung und Forschung sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. In diesem Bereich beträgt der minimale Gewerbeanteil 20% der massgeblichen Geschossflächen. Zudem sind in den Erdgeschossen der Baubereiche zum Platzraum prioritär publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Für Einzelheiten wird auf die Dokumente der Weisung 3, vom 15. August 2022, Festsetzung privater Gestaltungsplan MEWA, insbesondere auf den Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, hingewiesen.

Vorprüfung, Öffentliche Auflage, Anhörung

Die Gestaltungsplanunterlagen wurden am 16. Dezember 2019 durch den Stadtrat zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Auf die meisten Anliegen des Kantons wurde Rücksicht genommen. Am 19. April 2021 hat der Stadtrat die angepassten Gestaltungsplanunterlagen zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Bis auf ein Anliegen bezüglich Beanspruchung des Gewässerraums wurden alle in die Überarbeitung aufgenommen. Am 22. November 2021 verabschiedete der Stadtrat die Vorlage zur öffentlichen Auflage und Anhörung. Es gingen drei schriftliche Einwendungen mit zehn Anträgen ein, die geprüft wurden. Sechs Anträge wurden berücksichtigt. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg äusserte sich am 10. Februar 2022 polisiv zum Gestaltungsplan.

Mehrwertausgleich

Die erwartete Mehrwertabgabe auf dem Grundstück beträgt CHF 1.7 Mio. Die Mehrwertabgabe ist an einen städtebaulichen Vertrag geknüpft und muss im Quartier eingesetzt werden.

Diskussion in der Raumplanungskommission und Beurteilung

Die Raumplanungskommission hat sich in zwei Sitzungen ausführlich über die Weisung 3 vom 15. August 2022 (Festsetzung privater Gestaltungsplan MEWA) informiert und darüber diskutiert.

Da der Gemeinderat einen privaten Gestaltungsplan nur annehmen oder ablehnen kann, nicht aber über einzelne Bestandteile befinden kann, richtete sich in der Diskussion der Fokus vor allem darauf, ob die Vorgaben aus der Gestaltungsplan-Pflicht erfüllt worden sind.

Die Abteilung Planen und Bauen hat der Raumplanungskommission sämtliche Fragen zum Gestaltungsplan kompetent und ausführlich beantwortet.

Auf dem Areal wird ein Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen entstehen.

Im Gestaltungsplanperimeter ist kein Gebäude unter Denkmalschutz. Die Gebäude, welche erhalten bleiben, entstammen aus der Idee des Richtprojektes.

Die neuen Gebäude werden höher als die bestehenden Gebäude, Hochhäuser sind jedoch keine erlaubt.

Durch den im Bereich des Gestaltungsplans renaturierten Verlauf des Gulmenbachs wird der Hochwasserschutz verbessert.

Die Kommissionsmitglieder sind sich einig, dass es sich beim vorliegenden Gestaltungsplan um einen architektonisch und städtebaulich überzeugenden Projektvorschlag handelt.

Schlussantrag

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan MEWA bestehend aus dem Situationsplan und den Bestimmungen vom 4. Mai 2022 wird festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 4. Mai 2022 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan MEWA wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan MEWA vom 4. Mai 2022 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan MEWA vom 4. Mai 2022 zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan MEWA 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, 26. Januar 2023 Raumplanungskommission Präsidium

Bruno Cogliati