



Referenz-Nr.: ARE 16-0485

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.aren.zh.ch

Öffentlicher Gestaltungsplan «Werkstadt ZÜRISSEE» – Genehmigung

Gemeinde **Wädenswil**

Lage Flurgebiet „Hinter Rütli“, Grundstück Kat.-Nr. 12894

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 18. Juni 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18. Juni 2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Wädenswil stimmte mit Beschluss vom 18. Januar 2016 dem öffentlichen Gestaltungsplan «Werkstadt ZÜRISSEE» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 7. März 2016 keine Rechtsmittel eingelegt und gemäss Schreiben der Stadt Wädenswil vom 16. März 2016 kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 16. März 2016 ersucht die Stadt Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Stadtrat Wädenswil hat sich zum Ziel gesetzt, das rund 4 ha grosse Baugrundstück Kat.-Nr. 12894 im Gebiet Rütlihof in der Nähe des Autobahnzubringers zu entwickeln und parzellenweise an interessierte Betriebe zu veräussern oder im Baurecht abzugeben. Damit soll der politischen Forderung von einheimischen Gewerbetreibenden nach bezahlbarem Bauland in Wädenswil nachgekommen werden. Zur Sicherstellung der gewünschten Entwicklung des Gebiets „Neubüel“ zu einem attraktiven Gewerbe- und Technologiestandort hat der Stadtrat Wädenswil mehrere Massnahmen ergriffen. So wurden mit Beschluss Nr. 13 vom 9. Januar 2012 die Verhandlungen für den Kauf des Areals aufgenommen und mit Beschluss Nr. 270 vom 10. September 2012 der Kaufrechtsvertrag genehmigt. Am 1. September 2014 stimmte der Gemeinderat Wädenswil einem Kauf des Grundstücks über 22.8 Mio. CHF zu. Zudem wurde mit Beschluss Nr. 69 vom 28. Februar 2011 bei der Baudirektion um Festsetzung einer Planungszone über dasselbe Grundstück ersucht. Mit Verfügung der Baudirektion vom 14. April 2014 wurde die Planungszone um zwei Jahre bis zum 20. April 2016 verlängert. Nach Vereinbarung des Kaufrechts hat der Stadtrat Wädenswil eine Arealentwicklung für das betroffene Grundstück eingeleitet. Dazu gehört die Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans zur Ablösung der Planungszone und zur planungsrechtlichen Sicherung des Konzepts „Werkstadt ZÜRISSEE“. Dieses Konzept sieht eine dichte Bauweise („Land am Laufmeter“) vor; mit hohen Gebäuden nahe der Zuger- und Steinacherstrasse und kleineren Bauten in zwei Gewerbezeilen im rückwärtigen Bereich.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der öffentliche Gestaltungsplan «Werkstadt Zürisee» hat unter anderem die Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung des lokalen und regionalen Gewerbes sowie die Ermöglichung einer dichten, geschlossenen und ortsbaulich verträglichen Bauweise im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung zum Zweck. In diesem Sinn nimmt er die Zielsetzung auf, Wädenswil und die Region Zimmerberg als Arbeitsort zu stärken.

Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften

Der Gestaltungsplan umfasst vier Baubereiche (A, B, C1, C2), welche durch Mantellinien und Pflichtbaulinien für Neubauten definiert werden. Das Volumen ist primär über eine maximal mögliche Gesamthöhe geregelt. In den Baubereichen A und B ist zusätzlich eine maximale Baumasse definiert. Innerhalb der Baufelder C1 und C2 müssen die Erdgeschosse im Sinne der geschlossenen Bauweise aneinander gebaut werden. Die Baubereiche werden durch eine (Haupt-)Erschliessungsstrasse und Servicestrassen sowie öffentliche Fusswege erschlossen. Die Zu- und Wegfahrten zum Gestaltungsplanperimeter erfolgt ab der Zugerstrasse und der Steinacherstrasse gemäss schematisch bezeichnetem Bereich im Situationsplan. Angrenzend an die Baubereiche sind Vorplatzbereiche ausgewiesen. Diese dienen der Parkierung und dem Güterumschlag. Ergänzend sind Bereiche für Abstellplätze, Lagerflächen, Erholung und Retention definiert.

Die zulässige Nutzung wird auf Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie zur Quartiersversorgung notwendige Einrichtungen beschränkt. Stark verkehrserzeugende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 9. März 2015 gestellten Anträgen wurde in den wesentlichen Teilen entsprochen. Es gilt insbesondere zu erwähnen, dass durch die beiden mit eingereichten Verträge zwischen der politischen Gemeinde Wädenswil und den Grundeigentümerschaften der Nachbarliegenschaften die Erschliessung als hinreichend gesichert angesehen werden kann. Verschiedene kantonale Empfehlungen (u.a. Nutzweise, Dachgestaltung, Wärmebedarf, Entwässerung und Lufthygiene) werden im Erläuterungsbericht behandelt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Werkstadt Zürisee», welchem der Gemeinderat Wädenswil mit Beschluss vom 18. Januar 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.



II. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- ✓ - Stadt Wädenswil (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Vermessung Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: