

DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2021
4. Sitzung

Protokoll vom 23. September 2021
(10.30 – 11.15 Uhr)

Vorsitz	Felix Keller (Vize-Präsident)
Anwesend	Delegierte / GL-Mitglieder: Christian Benz, Heini Hauser, Hansjörg Germann, Urs Klemm, Romaine Marti, Beat Nüesch, Lorenz Rey, Hans-Jakob Riedmann, Peter Klöti (ad interim, Thalwil) Planer / Sekretär: Urs Meier (Regionalplaner), Oskar Merlo (TeamVerkehr), Daniela Koller (TeamVerkehr), Roger Strebel (RZU), Claude Benz (ARE), Marcel Trachsler (Sekretär)
Entschuldigt:	Martin Arnold (Präsident), Philipp Kutter
Protokoll	Marcel Trachsler / Andrea Rosa
Bemerkungen	Die Delegiertenversammlung findet im Begegnungszentrum Serata, Tischenloostrasse 55, Thalwil, statt

Traktanden:

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 8. Juli 2021 – Genehmigung**
- 2. Adliswil. PGP Isengrund – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 3. Horgen. Teilrev. PGP Tödistrasse 62 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 4. Richterswil. PGP im Wisli – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 5. Thalwil. PGP Hofwisen – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 6. Wädenswil. PGP Gessner Areal – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 7. Mitteilungen**

F. Keller (Vize-Präsident) begrüsst die Anwesenden zur 4. Delegiertenversammlung.

1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 8. Juli 2021 – Genehmigung

Das Protokoll wird ohne Änderungsanträge genehmigt.

2. Adliswil. Privater Gestaltungsplan «Isengrund» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2021.12 A: 4.02

Adliswil. Privater Gestaltungsplan «Isengrund» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden Gemeinde Adliswil**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum privaten Gestaltungsplan «Isengrund». Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft am 03. September 2021 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 23. September 2021.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 8449 mit einer Fläche von 5'555 m² in der Wohnzone W4 mit 70% AZ und Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, nahe dem Zentrum von Adliswil. Das Grundstück grenzt im Norden und Osten an die Isengrundstrasse und im Süden und Westen an eine Wohnzone. Vom Gestaltungsplanperimeter aus hat man einen direkten Blick auf den Landschaftsraum der Sihl, der parallel zur nordöstlich begrenzenden Strasse verläuft.

Die Swiss Life Asset Management AG beabsichtigt die bestehenden vier Mehrfamilienhäuser mit drei Neubauten zu ersetzen. Angestrebt ist ein generationendurchmischtes Wohnen. Das Siegerprojekt (von architektur ag und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten AG) aus einem 2019 durchgeführten Studienauftrag mit vier Planungsteams, wurde zu einem Richtprojekt überarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Mit der geplanten Wohnsiedlung wird die bauliche Dichte erhöht. Der Gestaltungsplan legt hierfür drei Baubereiche (I-III) fest und sichert die Freiraumstruktur. Ein langgezogenes und ein punktförmiges Gebäude in den Baubereichen I und II sollen fünf Geschosse aufweisen und insgesamt 72 Wohnungen umfassen. Diese werden ergänzt durch fünf Reiheneinfamilienhäuser mit drei Geschossen im Baubereich III. Nebst den Angaben zur Geschossigkeit beinhalten die Gestaltungsplanvorschriften auch Angaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen und der maximal zulässigen Geschossfläche (m²) in den einzelnen Baubereichen.

Der Gestaltungsplan erlaubt total maximal 7'130 m² anrechenbare Geschossfläche. Damit ergibt sich eine maximale Ausnutzungsziffer von 128%. Das Areal weist bereits heute eine Übernutzung auf, mit einer Ausnutzungsziffer des Bestandes von 86%. Gegenüber der Regelbauweise (AZ = 70%) beträgt die Abweichung des Nutzungsmasses +83%, gegenüber dem Bestand +49%.

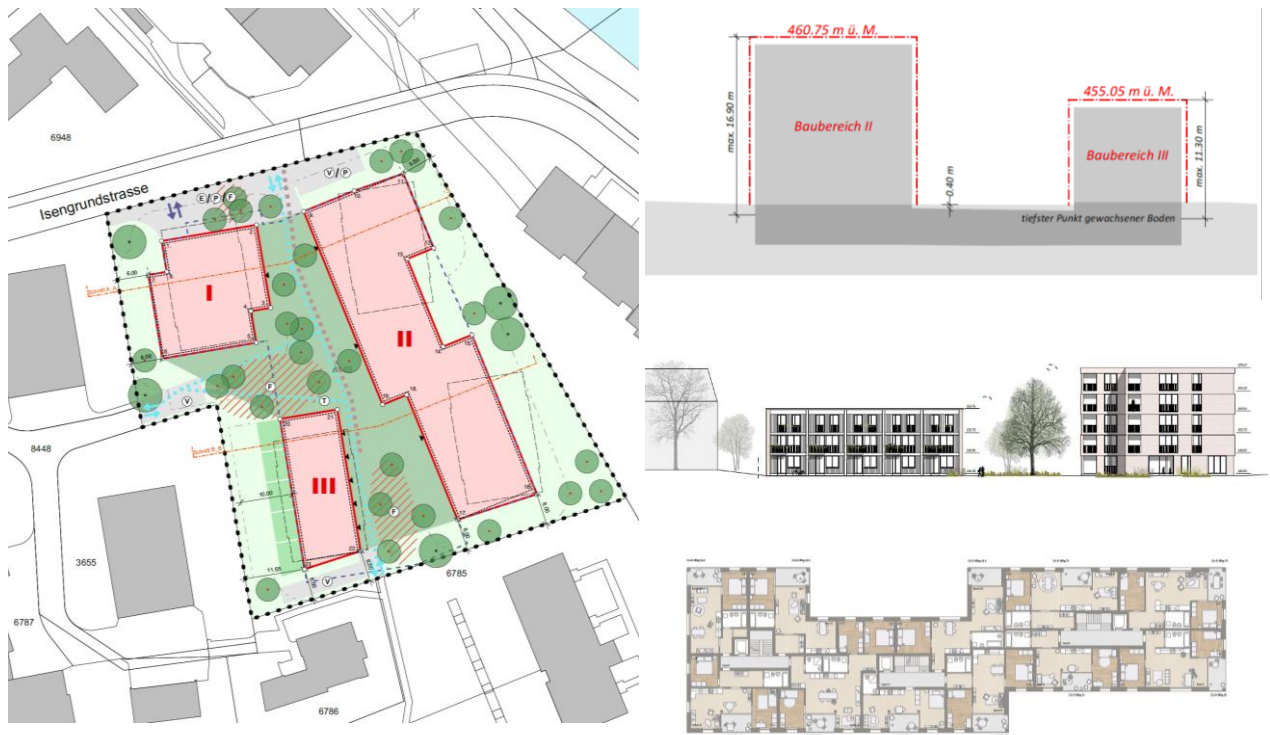


Abb. 1: Auszug Gestaltungsplan

(Quelle: PLANAR Raumentwicklung, Situationsplan vom 19.04.2021)

Abb. 2: Auszug Gestaltungsplan

(Quelle: PLANAR Raumentwicklung, Planungsbericht vom 15.04.2021)

Abb. 3: Auszug Richtprojekt

(Quelle: PLANAR Raumentwicklung, Planungsbericht vom 15.04.2021)

Abb. 4: Auszug Richtprojekt

(Quelle: PLANAR Raumentwicklung, Anhang Planungsbericht vom 15.04.2021)

Es sind lediglich Flachdächer zugelassen, ohne darüber liegende Dach-/Attikageschosse. Mittels Begrünung des Flachdachs soll zur ökologischen Aufwertung und zu einem guten Stadtklima beigetragen werden.

Auch in der Freiraumgestaltung wird dem ökologischen Wert, nebst der Aufenthaltsqualität, einen hohen Stellenwert beigemessen. Mit einer an das Quartier anknüpfenden Durchwegung und der Ergänzung des öffentlichen Freiraumangebots soll das Areal ausserdem optimal ins Quartiergefüge eingebunden werden.

Der Perimeter liegt gemäss GIS Kt. Zürich in der ÖV-Gütekategorie C. Die Gehdistanz zum Bahnhof Sood Oberleimbach und zur Bushaltestelle Adliswil, Tiefacker beträgt rund 500m. Im Ist-Zustand erfolgt die Erschliessung des Perimeters von zwei Seiten und die Parkfelder sind oberirdisch angeordnet. Künftig wird die Erschliessung auf eine Zufahrt reduziert. Gemäss Gestaltungsplan befindet sich die Zufahrt in die Einstellhalle im nördlichen Bereich des Perimeters und ist an die Isengrundstrasse angebunden. Mögliche oberirdische Besucherparkfelder (oder evtl. Carsharing-Parkfelder) befinden sich ebenfalls direkt entlang der Strasse. Die übrigen Wege durch den Perimeter dienen künftig dem Fuss- und Veloverkehr und der Notfallerschliessung. Somit ist der Aussenraum neu grösstenteils autoverkehrsreich geplant. Die Haupterschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt von drei Seiten und dient gemäss Gestaltungsplan auch als öffentliche Verbindung durch das Quartier. Die Berechnung der Anzahl Parkfelder und Veloabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze. Im Richtprojekt ist das minimal zulässige Parkfeldangebot geplant und gemäss Gestaltungsplanvorschriften sind in der Tiefgarage Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

Aufgrund der Mehrausnutzung, der Abweichung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse, der Überschreitung zulässiger Gebäudehöhe und weiteren untergeordneten Abweichungen von der BZO, ist ein Gestaltungsplan notwendig. Ziel des Gestaltungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für die beabsichtigte Überbauung. Die Mehrwertabgabe wurde vertraglich geregelt.

B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Der rechtskräftige regionale Richtplan (Festsetzung am 9. Januar 2018) weist das Gebiet der hohen baulichen Dichte zu. Das Grundstück liegt in der hohen Nutzungsdichte mit einem regionalen Zielwert von 150 - 300 Köpfen / ha Bauzonenfläche.

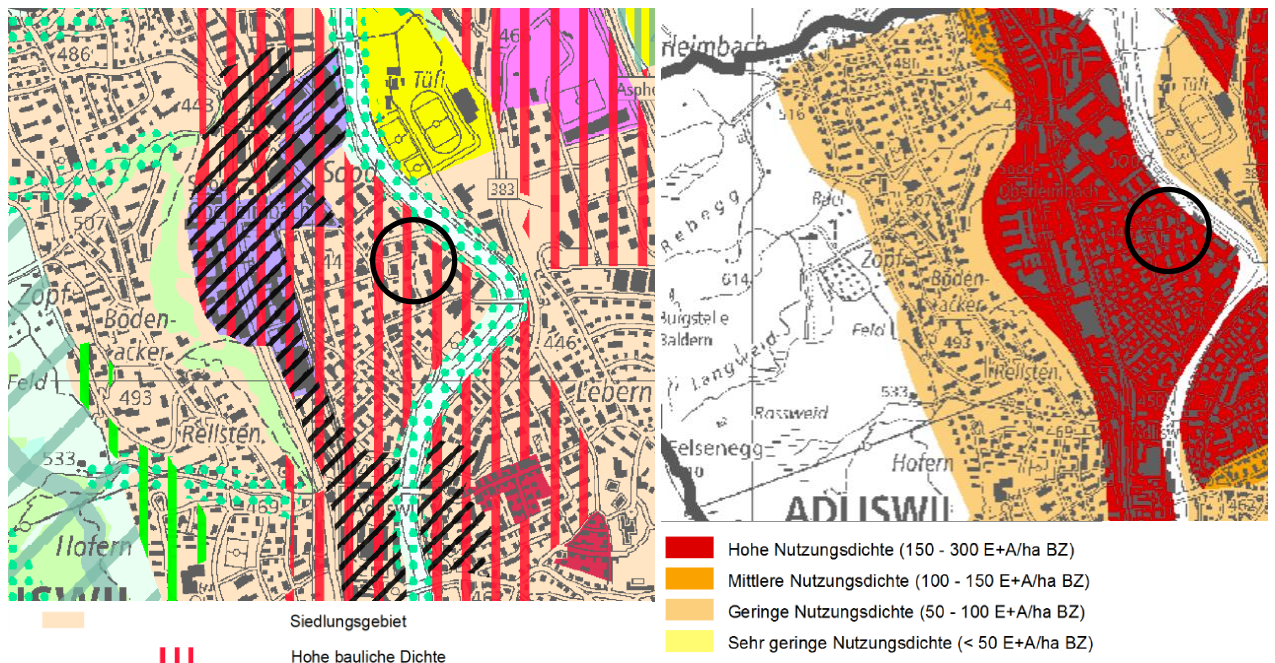


Abb. 5 und 6: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitte Karte Siedlung und Landschaft und Themenkarte Nutzungsdichtestufen

(Quelle: Teilrevision regionaler Richtplan 2019, Fassung zur Festsetzung vom 22.04.2021)

Feststellung 1: Der Gestaltungsplan umfasst einen Perimeter von 5'555 m², was unter Berücksichtigung eines 10%-Anteils für die Verkehrserschliessung und einer Gebäudebelegung von rund 134 Köpfen (gemäss Berechnung im Planungsbericht) eine Nutzungsdichte von rund 219 K/ha erwarten lässt. Die projektierte Nutzungsdichte entspricht somit den Vorgaben des regionalen Richtplans.

Im Planungsbericht ist eine Nutzungsdichte von 241 K/ha ausgewiesen, da ohne die regionale Praxis eines Anteils für die Verkehrserschliessung gerechnet wird. Auch mit dieser Berechnung, die zu einer höheren Nutzungsdichte führt, liegt man im Bereich der Vorgaben des regionalen Richtplans.

Feststellung 2: Aus regionaler Sicht ist im bezeichneten Gebiet eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht. Gemäss regionalem Richtplan sind Gebiete hoher baulicher Dichte unter anderem jene Gebiete, in welchen mit

Sondernutzungsplänen eine höhere und grosskörnigere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte (gegenüber der Bau- und Zonenordnung) ermöglicht werden können, was mit dem vorliegenden GP erfolgt.

Im Richtprojekt wurde Wert gelegt auf eine attraktive Aussenraumgestaltung mit gemeinschaftlichen Freiräumen. Ebenso wurden den Aspekten Ökologie und Lokalklima Rechnung getragen. Die Gestaltungsplanvorschriften konkretisieren diese Vorgaben und definieren das minimale Mass von Baumpflanzungen, eine ausreichende Überdeckung von unterirdischen Bauten zugunsten der Wurzelbereiche, eine intensive Begrünung mittels einheimischer, bzw. standortgerechter Pflanzen, und schreiben eine Begrünung der Flachdächer vor.

Würdigung 1: Die ZPZ begrüsst den sorgfältigen Umgang mit der Thematik Stadtklima und Ökologie.

Im Regionalen Richtplan sind im Bereich des Perimeters keine Einträge zum Thema Verkehr enthalten. Die Festlegungen im Gestaltungsplan haben deshalb keine Auswirkungen auf die regionalen Festlegungen. Diese sind zweckmässig und entsprechen den übergeordneten Vorgaben und den Inhalten und Zielen des regionalen Richtplans im Bereich Verkehr.

Würdigung 2: Um den Leitsatz «Der Mehrverkehr ist hauptsächlich mit dem ÖV zu bewältigen» gemäss regionalem Richtplan (Regio-ROK) zu erreichen, begrüsst die ZPZ das mit dem Richtprojekt geplante reduzierte Parkfeldangebot. Allgemein nimmt die ZPZ die getroffenen Festlegungen zum Teil Verkehr und dass die Fahrwege zu Gunsten einer attraktiven Aussenraumgestaltung reduziert wurden positiv zur Kenntnis.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ hat keine Anträge.
2. Der private Gestaltungsplan «Isengrund» entspricht den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2019 (Stand Zustimmung DV vom 22.04.2021).
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Adliswil (Bau und Planung, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

3. Horgen. Teilrevision Privater Gestaltungsplan Tödistrasse 62 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2021.13 A: 4.02

Horgen. Teilrevision Privater Gestaltungsplan Tödistr. 62 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden Gemeinde Horgen**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Tödistrasse 62». Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft am 03. September 2021 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 23. September 2021.

Der private Gestaltungsplan Tödistrasse 62 betrifft eine Parzelle in der Industriezone I6 oberhalb des Bahnhofs Horgen Oberdorf und umfasst eine Fläche von ca. 3 000 m². Die Grundeigentümerin beabsichtigt auf dem Grundstück eine Mischnutzung zu erstellen mittels einem Gewerbesockel, auf dem Wohnungen errichtet werden sollen. Die ZPZ nahm zum ursprünglichen Gestaltungsplan mit Schreiben vom 21.06.2018 Stellung. Nun liegt eine Teilrevision des Gestaltungsplans zur Vernehmlassung vor.

Die Teilrevision sieht vor, den heutigen Bedürfnissen nach flexibleren, vielfältigeren Wohn- und Arbeitsmodellen gerecht zu werden, indem ein grösserer Nutzungsspielraum gewährt wird. Neben den in der Industriezone zulässigen Nutzweisen und den bereits durch den Gestaltungsplan zugelassenen Wohnnutzungen sollen neu auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Ausbildungsstätten, sowie Hotels mit bis zu 30 Zimmern zulässig sein.

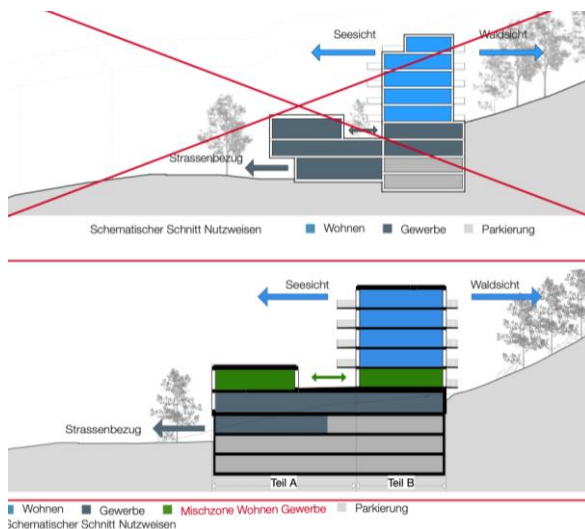


Abb. 1: Schematischer Schnitt Nutzweisen

(Quelle: Leutwyler Partner Architekten AG, Planungsbericht vom 21.06.2021)

Abb. 2: Visualisierung Bauprojekt

(Quelle: Leutwyler Partner Architekten AG, Planungsbericht vom 21.06.2021)

Es liegt ein am 13. Dezember 2019 bewilligtes Bauprojekt vor. Dieses ersetzt das Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan.

Gemäss der BZO von Horgen können in speziell bezeichneten Industriezonen mit Sonderbauvorschriften auch Wohnnutzungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Schulen und Ausbildungsstätten sowie Konzert und Mehrzweckhallen realisiert werden, wenn ein Gestaltungsplan erstellt wird. Dieses ist auch innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans zulässig.

B. Stellungnahme

Die ZPZ hat, wie erwähnt, bereits Stellung genommen zu den grundlegenden regionalen Vorgaben und deren Umsetzung im Gestaltungsplan. Der erläuternde Bericht wurde gemäss Antrag der ZPZ vom 21.08.2018 überarbeitet und mit den fehlenden Angaben zu den regionalen Vorgaben und zur Nutzungsdichte ergänzt.

Feststellung 1: Die ZPZ begrüsst die Ergänzungen im erläuternden Bericht gemäss dem Antrag der ZPZ und stellt fest, dass die damals getroffene Annahme, dass die durch den Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsdichte den regionalen Vorgaben entspricht, sich als richtig erwiesen haben. Ausführung: Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Anordnungsspielraum der hohen Nutzungsdichte mit einem regionalen Zielwert von 150 - 300 Köpfen / ha Bauzone.

Der GP umfasst einen Perimeter von ca. 3'000 m², was unter Berücksichtigung eines 10 % Anteils für die Verkehrserschliessung 0,33 ha Bezugsfläche für die Berechnung der Nutzungsdichte entspricht. Damit wäre im Perimeter des GPs eine Nutzung von rund 50 – 100 Köpfen zulässig. Gemäss Angaben im erläuternden Bericht wird von einer Nutzung von 87 Köpfen ausgegangen. Somit sind die regionalen Vorgaben eingehalten.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Der rechtskräftige regionale Richtplan (Festsetzung am 9. Januar 2018) weist das Gebiet als Mischgebiet aus. Abweichend von den üblichen Festlegungen eines Mindestgewerbeanteils von 20 % sind im Mischgebiet Nr. 17 (Bereich oberhalb Bahnhof Oberdorf, Horgen) 50% der Gesamtnutzflächen für Arbeitsnutzungen zu sichern.

Feststellung 2: Die Nutzungsvorgaben werden mit der ursprünglichen Fassung des Gestaltungsplan aus Sicht der ZPZ eingehalten. Die Teilrevision sieht zwar eine Änderung im Nutzungsspielraum vor, diese erhöht jedoch nicht den Wohnanteil. Die neu zulässigen Nutzungen Hotel mit maximal 30 Zimmer und Schulen- und Ausbildungsstätten werden dem Gewerbe zugeordnet. Durch den Verweis auf die BZO ist gesichert, dass der Wohnanteil 50% des Volumens nicht übersteigt. Ferner ist durch die Bestimmungen ausreichend sichergestellt, dass Gewerbe- und Wohnflächen gleichzeitig erstellt werden. Die Nutzungsvorgaben werden daher aus Sicht der ZPZ weiterhin eingehalten.

Feststellung 3: In den Vorschriften zum Gestaltungsplan / Erläuterungsbericht sowie in den vorhandenen Unterlagen wird keine Aussage zum Parkfeldnachweis, dem Bedarf der Anzahl Veloabstellplätze gemacht. Demnach kommt für den Bedarf die Bau- und Zonenordnung Horgen zur Anwendung. Aufgrund der Teilrevision wird sich der Nutzungsmix der Überbauung ändern. Die verkehrlichen Auswirkungen aufgrund dem neuen Nutzungsmix sind nicht beschrieben. Die übrigen Festlegungen im Gestaltungsplan haben keine Auswirkungen auf die regionalen Festlegungen. Diese sind zweckmässig und entsprechen den übergeordneten

Vorgaben und den Inhalten und Zielen des regionalen Richtplans im Bereich Verkehr.

Antrag 1: Die ZPZ beantragt die fehlenden Darlegungen zu den verkehrlichen Auswirkungen (Veränderung der Anzahl Parkfelder und Veloabstellplätze / Begründung Parkfeldangebot) im Erläuterungsbericht zu ergänzen, bzw. empfiehlt, die Nachweise im Rahmen der Baubewilligung einzufordern.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt, dass der erläuternde Bericht gemäss dem formulierten Antrag ergänzt oder der Nachweis im Rahmen der Baubewilligung gefordert wird.
2. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Tödistrasse 62» entspricht den übrigen Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2019 (Stand Zustimmung DV vom 22.04.2021).
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Horgen (*Hochbauamt, Jörg Baumgartner, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen und bauamt@horgen.ch*)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

4. Richterswil. PGP im Wisli – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

Gemäss Information des Delegierten von Richterswil wird der Gestaltungsplan im Gemeinderat Richterswil zurzeit noch diskutiert. Das heisst, dass der Mitbericht der Gemeinde betreffend Überschreitung der Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan noch nicht vorliegt.

- Die Delegiertenversammlung beschliesst, die Stellungnahme zurückzustellen respektive die Verabschiedung der Stellungnahme an die Geschäftsleitung zu delegieren, damit der Mitbericht durch die Gemeinde berücksichtigt werden kann.
-

5. Thalwil. Privater Gestaltungsplan Hofwisen – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2021.14 A: 4.02

Thalwil. Privater Gestaltungsplan «Hofwisen» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden Gemeinde Thalwil**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum privaten Gestaltungsplan «Hofwisen». Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft am 03. September 2021 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 23. September 2021.

Die Politische Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Liegenschaft «Hofwisen» in Gattikon. An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 hat der Souverän festgehalten, dass hier Wohnungen im "preisgünstigen Preissegment" realisiert werden sollen.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Parzelle Kat. Nr. 7476 in Gattikon, die eine Fläche von 5'922 m² aufweist. Begrenzt wird das Areal im Süden durch die Sihlhaldenstrasse und bestehende Bauten einer Wohnzone WG3, im Norden und Westen durch eine Wohnzone W3 und im Osten durch die Sihlhaldenstrasse. Der Perimeter ist durch die Parzellengrenze klar umgrenzt, liegt vollständig in der Kernzone A und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. In der Kernzone A sind regulär 3 Vollgeschosse, 1 Dach- und 1 Untergeschoss zulässig mit einer Gebäudehöhe von 9.00 m und einer Ausnützungsziffer von 80%. Entlang der nördlichen Grenze der Parzelle verläuft eine Hochspannungsleitung, die den Bebauungsspielraum einschränkt.

Um den Ansprüchen der Kernzone sowie der Ausgangslage gerecht zu werden und eine qualitativ hochwertige Überbauung zu realisieren, wurde 2019 ein Studienauftrag mit sieben Planungsteams durchgeführt. Dieser hatte neben der Qualitätssicherung zum Ziel, die Umnutzung des Bestandes in die Arealentwicklung zu integrieren, eine Neubebauung mit familien- und altersgerechten Wohnungen im preisgünstigen Segment, sowie einen attraktiven Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Siegerprojekt von Bünzli & Courvoisier Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG das zum Vorprojekt bzw. Richtprojekt für den Gestaltungsplan überarbeitet wurde.

Der Gestaltungsplan definiert fünf Baubereiche (A-E). Die Baubereiche D und E umfassen Bestandesbauten. Die Scheune (D) soll erhalten und zu einem Mehrzwecksaal umgenutzt werden, das bestehende Wohngebäude im Baufeld E soll einem Ersatzneubau weichen. Bei einem allfälligen Ersatz der Scheune soll im Baubereich D im Ersatzbau ein Mehrzweckraum geschaffen werden. Die Baufelder A-C definieren Bereiche für Neubauten, welche mit dem Bestand ein Ensemble um einen kleinen Platz bilden sollen. Mit der geplanten Wohnsiedlung wird die bauliche Dichte erhöht. Der Gestaltungsplan regelt neben Angaben zu den zulässigen Gebäudehöhen Angaben zu einzuhaltenden Dachprofilen und der maximal zulässigen Geschossfläche (m²) in den einzelnen Baubereichen.

Der Gestaltungsplan erlaubt total maximal 7'500 m² anrechenbare Geschossfläche. Damit ergibt sich eine maximale Ausnützungsziffer von 127%. Gegenüber der Regelbauweise (AZ = 80%) beträgt die Abweichung des Nutzungsmasses +59%. Im erläuternden Bericht ist eine Nutzungsdichte von 146 Köpfen pro Hektare Bauzone für 42 geplante Wohneinheiten ausgewiesen.



Abb. 1: Auszug Gestaltungsplan, Situation
(Quelle: Landis AG, Bauingenieure und Planer, Situationsplan vom 07.12.2020)
Abb. 2: Auszug Gestaltungsplan, exemplarische Schnitte Haus A
(Quelle: Landis AG, Bauingenieure und Planer, Dachplan vom 07.12.2020)
Abb. 3: Quartieraufsicht, Luftbild
(Quelle: <https://www.google.com/maps/> Stand 13.08.2021)

Mit Vorgaben zur Versickerungsfähigkeit, Baumerhalt und-Pflanzung, und Bepflanzung soll dem Thema der Ökologie und des Lokalklimas Rechnung getragen werden. Ausserdem werden die Werte der 2'000 Wattgesellschaft angestrebt. Unterhalb der Hochspannungsleitung sollen die heutigen Pflanzgärten aufrechterhalten werden.

Der Perimeter liegt gemäss GIS Kt. Zürich in der ÖV-Güteklasse C. Die Gehdistanz zur Bushaltestelle Gattikon, Obstgarten beträgt rund 300 m und zum Bahnhof Langnau Gattikon rund 1 km. Gemäss Gestaltungsplan befindet sich die Zufahrt in die Einstellhalle im östlichen Bereich des Perimeters und ist an die Sihlhaldenstrasse angebunden. Über dieselbe Zufahrt sollen auch die oberirdischen Besucherparkfelder (und evtl. Carsharing-Parkfelder) erschlossen werden. Die Besucherparkfelder sind im nördlichen Bereich des Perimeters zusammengefasst. Die übrigen Wege durch den Perimeter dienen künftig dem Fuss- und Veloverkehr. Somit ist der Aussenraum grösstenteils autoverkehrsfrei geplant. Weiter führt gemäss Gestaltungsplan eine öffentliche Fusswegverbindung durch den Perimeter. Die Berechnung der Anzahl Parkfelder ist in den Vorschriften zum Gestaltungsplan vorgegeben. Die Veloabstellplätze sind nach der Bau- und Zonenordnung Thalwil zu berechnen. Gemäss Gestaltungsplanvorschriften ist ein reduziertes Parkfeldangebot geplant und mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, in dem die Zahl der Parkfelder inkl. Carsharing und Veloabstellplätze begründet wird.

B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Entlang der nördlichen Grenze des Areals ist im kantonalen Richtplan eine Hochspannungsleitung eingetragen. Gemäss Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebiets gemäss regionalem Richtplan liegt der Perimeter im «durchgrüneten Stadtkörper».

Das Grundstück liegt im Anordnungsspielraum der niedrigen und der mittleren Nutzungsdichte mit einem regionalen Zielwert von 50 – 100 und 100 - 150 Köpfen / ha Bauzonenfläche.

Der kommunale Richtplan Thalwil präzisiert die Zuordnung zu den Nutzungsdichten aus dem regionalen Richtplan und ordnet das Gebiet der mittleren Dichte von 100 – 150 K/ha Bauzone zu und beschreibt es als Transformationsgebiet.



Abb. 4, 5 (links):

Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitte Karte Siedlung und Landschaft und Ver- und Entsorgung (Quelle: Teilrevision regionaler Richtplan 2019, Fassung zur Festsetzung vom 22.04.2021)

Abb. 6 (rechts oben):

Themenkarte Nutzungsdichtestufen

(Quelle: Teilrevision regionaler Richtplan 2019, Fassung zur Festsetzung vom 22.04.2021)

Abb. 7 (rechts unten):

Kommunaler Richtplan Thalwil, Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft

(Quelle: Kommunaler Richtplan Thalwil 2015, Teil C «Teilrichtpläne», genehmigt am 28.10.2015)

Feststellung 1: Der Gestaltungsplan umfasst einen Perimeter von 5'922 m², was unter Berücksichtigung eines 10%-Anteils für die Verkehrserschliessung und einer, aufgrund der Aussagen im Planungsbericht eine mutmassliche Gebäudebelegung von rund 86 Köpfen eine Nutzungsdichte von rund 132 K/ha erwarten lässt. (Es wird angenommen, dass die im Planungsbericht ausgewiesene Nutzungsdichte von 146 K/ha wurde ohne den Anteil für die Verkehrserschliessung gerechnet wurde.) Die projektierte Nutzungsdichte überschreitet somit die Vorgaben der zugeordneten Dichtestufen gemäss regionalem Richtplan leicht, wird aber legitimiert durch die präzisierende Festlegung und Zuordnung im kommunalen Richtplan. Die angestrebte Dichte entspricht damit den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente.

Gemäss regionalem Richtplan weisen Gebiete im «durchgrünten Stadtkörper» eine geringe bis mittlere bauliche Dichte auf. Die Bebauung ist vom Strassenraum losgelöst, offen anzuordnen und es ist eine markante Durchgrünung mittels Gärten und Bäumen vorzuweisen. Verdichtung soll im überlagerten Gebiet «Erhalt» zurückhaltend stattfinden.

Feststellung 2: Die geplante Bebauung weist mit einer AZ von 127% eine hohe Bebauungsdichte auf. Durch die Punktbauweise und das hohe Mass an Begrünung erfüllt sie jedoch die Anforderungen des «durchgrünten Stadtkörpers».

Im Richtprojekt wurde Wert gelegt auf eine attraktive Aussenraumgestaltung mit gemeinschaftlichen Freiräumen. Ebenso wurden die Aspekte Ökologie und Lokalklima berücksichtigt.

Würdigung 1: Die ZPZ begrüsst den sorgfältigen Umgang mit der Thematik Stadtklima und Ökologie.

Gemäss regionalem Richtplan führt entlang der an den Perimeter angrenzenden Sihlhaldenstrasse eine bestehende Schweiz-Mobil Route für den Veloverkehr. Durch das hier vorliegende Projekt sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf diese Verbindung absehbar. Die Festlegungen im Gestaltungsplan haben deshalb keine Auswirkungen auf die regionalen Festlegungen. Diese sind zweckmässig und entsprechen den übergeordneten Vorgaben und den Inhalten und Zielen des regionalen Richtplans im Bereich Verkehr.

Würdigung 2: Um den Leitsatz «Der Mehrverkehr ist hauptsächlich mit dem ÖV zu bewältigen» gemäss regionalem Richtplan (Regio-ROK) zu erreichen, begrüsst die ZPZ das mit dem Gestaltungsplan geplante reduzierte Parkfeldangebot. Allgemein nimmt die ZPZ die getroffenen Festlegungen zum Teil Verkehr und dass auf Stufe Baueingabe ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten positiv zur Kenntnis.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ hat keine Anträge.
 2. Der private Gestaltungsplan «Hofwisen» entspricht den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2019 (Stand Zustimmung DV vom 22.04.2021).
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Thalwil, DLZ BEU, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A
-

6. Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Gessner Areal – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2021.15 A: 4.02

Wädenswil. Privater Gestaltungsplan «Gessner-Areal» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden Gemeinde Wädenswil**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum privaten Gestaltungsplan «Gessner-Areal». Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft am 03. September 2021 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 23. September 2021.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 13468, 13469 und 7173 mit einer Fläche von 12'059 m². Das Areal befindet sich im Zentrum von Wädenswil in der Kernzone B und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.

Die Grundeigentümerin (Gessner Immobilien AG) möchte auf dem Grundstück der früheren Seidenstoffweberei eine Mischnutzung erstellen. Bereits heute befinden sich im ehemaligen Fabrikgebäude ein Einkaufszentrum sowie verschiedene gewerbliche Nutzungen. Die bestehenden Gewerbebauten sollen in der Fläche reduziert und durch fünf Neubauvolumen ergänzt werden. Dazwischen entstehen neue Plätze und Wege, die den Charakter eines verdichteten, urban geprägten Wohn- und Gewerbequartier unterstützen sollen. Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Siegerprojekt von Hotz Partner AG SIA und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG eines Projektstudienauftrags, das zum Richtprojekt überarbeitet wurde.

In der Kernzone B sind gemäss BZO 3 Vollgeschosse, 2 anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Da in der BZO keine Dichtevorgaben bestehen, wurde die verträgliche bauliche Dichte mittels Projektstudienauftrag ausgelotet. Die fünf Neubauten variieren in ihrer Höhe und Breite, und nehmen auf die Nachbarbebauungen Bezug.

Der Gestaltungsplan legt acht Baubereiche (A-H) fest und sichert die Freiraumstruktur. Die Gestaltungsplanvorschriften beinhalten Angaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen und der maximal zulässigen Geschossfläche (m²) in den einzelnen Baubereichen. Innerhalb der festgelegten Gebäudehöhe ist die Anzahl Geschosse frei. Die zonengemäss zulässige Gebäudehöhe wird überschritten, die Gebäude- und Gesamtlängen werden aufgehoben, weshalb ein Gestaltungsplan notwendig ist. Die angestrebte Dichte entspricht in etwa dem Mass einer möglichen Verdichtung nach Regelbauweise.

Der Gestaltungsplan erlaubt insgesamt maximal 20'500 m² (davon 12'300 m² für Neubauten). Der Gewerbeanteil muss gemäss den Bestimmungen mindestens 20% der massgeblichen Geschossfläche betragen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen betragen rund 8'200 m², was einem Anteil von 40% entspricht. Zudem sind zusätzliche gewerbliche Flächen vorgesehen.

Für die Berechnung der Ausnützungsziffer im erläuternden Bericht wurde die massgebliche Geschossfläche in den Untergeschossen abgezogen. Die Verbleibende Geschossfläche für den Ausnützungsvergleich beträgt 16'385 m². Damit ergibt sich eine Ausnützungsziffer von ca. 136%. Die Brutto-AZ beträgt rund 166%.

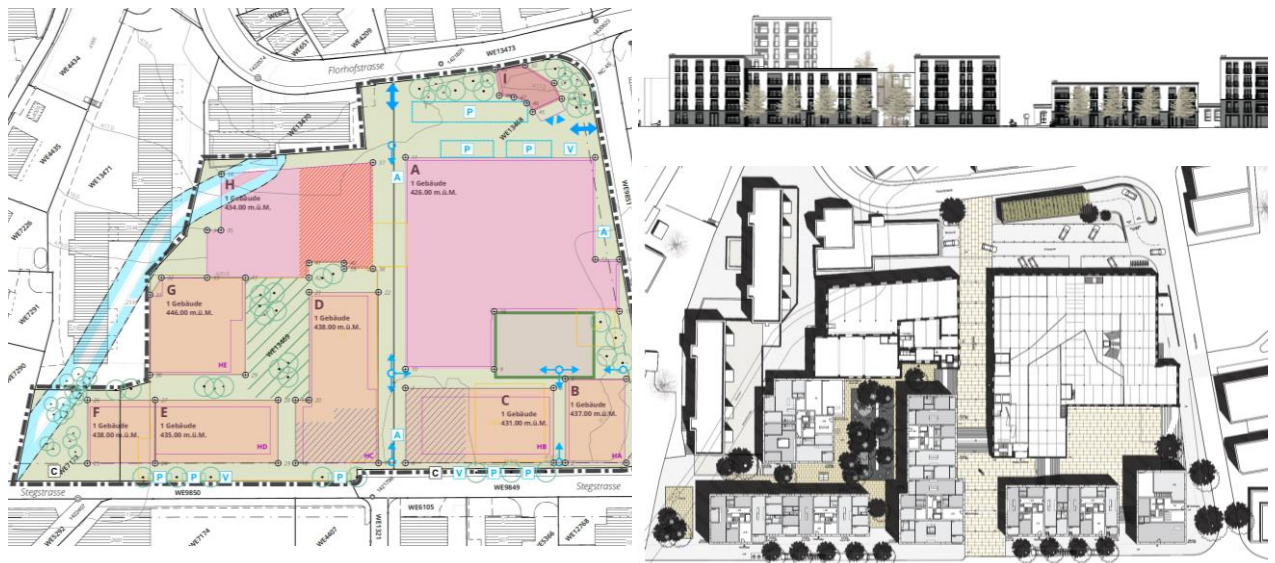


Abb. 1: Auszug Gestaltungsplan, Ansicht Stegstrasse

(Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Situationsplan vom 24.03.2021)

Abb. 2: Auszug Richtprojekt

(Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Erläuternder Bericht vom 24.03.2021)

Abb. 3: Auszug Richtprojekt, Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung

(Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Erläuternder Bericht vom 24.03.2021)

Es sind für Neubauten lediglich Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer sind zu begrünen, soweit diese nicht als begehbare Terrassen oder für Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

Der Gulmenbach durchquert den Gestaltungsplanperimeter. Der mit dem Gestaltungsplan festgelegte Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und soweit möglich extensiv zu nutzen und zu gestalten.

Der Perimeter liegt gemäss GIS Kt. Zürich im Übergangsbereich zwischen ÖV-Güteklasse A und B und ist damit sehr gut erschlossen. Es befinden sich mehrere Bushaltestellen in der Nähe des Perimeters und die Gehdistanz zum Bahnhof Wädenswil beträgt rund 500m. Oberirdische Besucher- und Kundenparkfelder sowie Veloabstellplätze sind gemäss Gestaltungsplan nordöstlich und südwestlich entlang der Perimetergrenze vorgesehen und werden von der Stegstrasse, Kreuzstrasse bzw. Florhofstrasse erschlossen. Die übrigen Parkfelder und Veloabstellplätze befinden sich in der unterirdischen Einstellhalle, welche von der Kreuzstrasse erschlossen ist. Mit den Neubauten sollen die öffentlichen Wege durch den Perimeter aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Die Berechnung der Anzahl Parkfelder und Veloabstellplätze richtet sich nach der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil. Gemäss Gestaltungsplanvorschriften sind bei den oberirdischen Parkfeldern Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu schaffen und in der Einstellhalle gemäss Erläuterungsbericht erwünscht. Weiter wurde als Teil des Erläuterungsberichts ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet.

B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Der rechtskräftige regionale Richtplan (Festsetzung am 9. Januar 2018) weist das Gebiet als Zentrumsgebiet aus. Dementsprechend ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeitsnutzungen zu sichern. Neben den generellen Zielsetzungen einer Zentrumsaufwertung sind eine hohe bauliche Dichte sowie eine hohe Nutzungsdichte festgelegt.

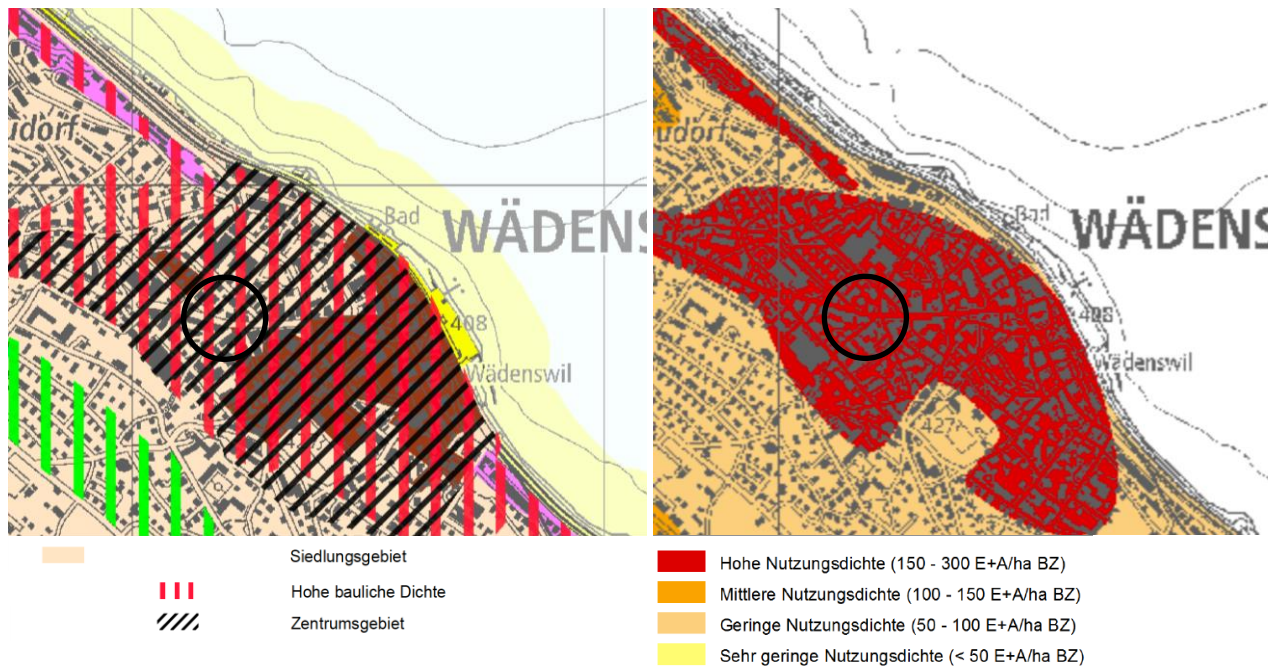


Abb. 4 und 5:
 Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitte Karte Siedlung und Landschaft und Themenkarte Nutzungsdichtestufen
 (Quelle: Teilrevision regionaler Richtplan 2019, Fassung zur Festsetzung vom 22.04.2021)

Feststellung 1: Durch die Bestimmungen ist ausreichend sichergestellt, dass der Gewerbeanteil gesamthaft mindestens 20% der totalen massgeblichen Geschossfläche (inkl. Bestand) beantragen und die Gewerbe- und Wohnflächen gleichzeitig erstellt werden. Die Nutzungsvorgaben werden daher aus Sicht der ZPZ weiterhin eingehalten. Der regionale Mindestgewerbeanteil ist somit erfüllt.

Feststellung 2: Bei einer hohen Nutzungsdichte weist das kantonale Nutzungsdichtediagramm eine Brutto Ausnützungsziffer von > 80% aus. Dies wird durch den GP eingehalten. Die Typologie der Überbauung entspricht ausserdem den regionalen Zielen für das Zentrumsgebiet. Die Nutzungsvorgaben und die bauliche Dichte werden daher aus Sicht der ZPZ eingehalten.

Das Grundstück liegt im Anordnungsspielraum der hohen Nutzungsdichte mit einem regionalen Zielwert von 150 - 300 Köpfen / ha Bauzonenfläche.

Feststellung 2: Der Gestaltungsplan umfasst einen Perimeter von 12'059 m², was unter Berücksichtigung eines 10%-Anteils für die Verkehrserschliessung und einer im Planungsbericht ausgewiesenen Gebäudebelegung von rund 300 Köpfen eine

Nutzungsdichte von rund 226 K/ha erwarten lässt. (Im erläuternden Bericht des Gestaltungsplans wird eine Nutzungsdichte von 250 K/ha ausgewiesen.) Die Vorgaben des regionalen Richtplans werden somit eingehalten.

Im Regionalen Richtplan sind im Bereich des Perimeters keine Einträge zum Thema Verkehr enthalten. Die Festlegungen im Gestaltungsplan haben deshalb keine Auswirkungen auf die regionalen Festlegungen. Diese sind zweckmässig und entsprechen den übergeordneten Vorgaben und den Inhalten und Zielen des regionalen Richtplans im Bereich Verkehr.

Feststellung 3: In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind keine spezifischen Vorgaben bezüglich der Anzahl Parkfelder definiert. Es gilt das übergeordnete Recht (Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil). Gemäss Erläuterungsbericht wird eine Reduktion des Parkfeldangebots unter den Maximalbedarf in Betracht gezogen. Um den Leitsatz «Der Mehrverkehr ist hauptsächlich mit dem ÖV zu bewältigen» gemäss regionalem Richtplan (Regio-ROK) zu erreichen, begrüsst die ZPZ eine mögliche Reduktion des Parkfeldangebots. Ansonsten nimmt die ZPZ die getroffenen Festlegungen zum Teil Verkehr positiv zur Kenntnis.

Würdigung 1: Die ZPZ begrüsst, dass für die Überbauung ein Mobilitätskonzept erarbeitet wurde. Das Konzept beinhaltet Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal.

Würdigung 2: Die ZPZ begrüsst die Vorgaben zur Menge, Art und Lage der Bepflanzung, dem Grad der Versiegelung, der Ausgestaltung der Flachdächer, etc., die zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen können.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ hat keine Anträge.
2. Der private Gestaltungsplan «Im Wisli» entspricht den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2019 (Stand Zustimmung DV vom 22.04.2021).
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Stadt Wädenswil (Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, Postfach, 8820 Wädenswil)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

7. Mitteilungen

Der Sekretär informiert, dass die GL den Abstimmungstermin vom 15. Mai 2022 für das Referendum zur Teilrevision RRP 2019/2020 festgelegt hat. Das Zustandekommen des Referendums wurde publiziert, wahlleitende Behörde ist im Sinne der neuen Verbandsstatuten der Gemeinderat Horgen.

Für die Richtigkeit:

Der Sekretär



Marcel Trachsler