

DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2022
4. Sitzung

Protokoll vom 29. September 2022
(08:00 – 08:50 Uhr)

Vorsitz	Martin Arnold (Präsident)
Anwesend	Delegierte / VS-Mitglieder: Christian Benz, Hansjörg Germann, Reto Grau, Astrid Furrer, Heini Hauser, Jean-Luc Meier, Romaine Marti, Andreas Maccaluso, Lorenz Rey, Franziska Zibell Planer / Sekretär: Urs Meier (Regionalplaner), Selina Masé (Planpartner), Roger Strebel (RZU), Oskar Merlo (TeamVerkehr), Claude Benz (ARE) Marcel Trachsler (Sekretär)
Gäste	Hr. Guntli, Fr. Gerber-Rüegg
Entschuldigt	Felix Keller (Gesundheit)
Protokoll	Marcel Trachsler
Bemerkungen	Die Delegiertenversammlung findet im Seminarraum Thalwil (Serata Thalwil) statt.

Traktanden:

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 7. Juli 2022 – Genehmigung**
- 2. Adliswil. PGP und Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 3. Wädenswil. Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung**
- 4. Verschiedenes und Mitteilungen**
 - RZU Stellungnahme zu Ausbauprogramm Bahninfrastruktur 2050 – Information
 - Kanton ZH. Revitalisierungsplanung Seeufer. Stellungnahme Vorstand ZPZ – Information
 - ZPZ. Sitzungstermine 2023 – Information
 - Mitteilungen

M. Arnold (Präsident) begrüsst die Anwesenden zur 4. Delegiertenversammlung.

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 7. Juli 2022 – Genehmigung**

Das Protokoll wird ohne Änderungsanträge genehmigt.

2. Adliswil. Privater Gestaltungsplan und Teilrevision Nutzungsplanung Rifertstrasse - Stellungnahme

ZPZ-DVB 2022.14 A: 4.02

Adliswil. Privater Gestaltungsplan und Teilrevision Zonenplan «Rifertstrasse» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- Stellungnahme zuhanden Stadt Adliswil

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum privaten Gestaltungsplan und zur Teilrevision Zonenplan «Rifertstrasse». Der Vorstand hat dieses Geschäft am 8. September 2022 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 29. September 2022.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 6749 mit einer Gesamtfläche von 22'643 m² und ist im Besitz der Swiss Re Investments AG. Das Areal liegt im Osten der Stadt Adliswil im Stadtteil «Grund-Bad-Hofacker». Es wird im Westen durch den Asylweg, im Süden teils durch die Rifertstrasse, teils durch private Liegenschaften und im Norden durch die Alterssiedlung «im Tal» und den städtischen Tennis- und Fussballplätzen begrenzt. Entlang der östlichen Perimetergrenze verläuft der Badweg und der Spielplatz «im Tal». Das Areal liegt aktuell in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Diese ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.

Die Eigentümerin betrieb von 1968 bis 2020 auf dem Perimeter eine betriebseigene Sportanlage. Im Juni 2018 fiel die Entscheidung die Sportanlage zurückzubauen und das Grundstück als Wohngebiet zu entwickeln. In Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil führte die Eigentümerin einen Studienauftrag durch. Das daraus hervorgegangene Siegerprojekt von Burkhardt + Partner AG mit planikum GmbH wurde daraufhin zu einem Richtprojekt überarbeitet. Auf dessen Grundlage wurde der private Gestaltungsplan durch PLANAR, Büro für Raumplanung AG ausgearbeitet. Neben einer Erhöhung der Dichte ermöglicht der Gestaltungsplan eine Abweichung von der gültigen Anzahl Vollgeschosse.

Im Gestaltungsplan werden neun Baubereiche für oberirdische Bauten (A-I) und ein Baubereich für die Tiefgarage festgelegt. Zwischen den Gebäuden befinden sich die öffentliche «Gartenstrasse» und die «Foyers», die als Freiräume sowie der Vernetzung mit den umliegenden Quartieren mittels Fusswegen dienen. Zwischen den Gebäuden befinden sich Bereiche für private Gartenhöfe.

Die Gebäudehöhen in den einzelnen Baubereichen bewegen sich zwischen 12.85 m und max. 18.55 m. Maximal sind 6 Vollgeschosse vorgesehen. Bei einer Wohnzone W2 sind lediglich 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 7 m zugelassen. Gegenüber der heute zulässigen Ausnützung von 30% (W2) ermöglicht der Gestaltungsplan eine bauliche Ausnützung von 90%.





Abb. 1: Auszug Gestaltungsplan (Quelle: Planar Raumentwicklung vom 24.06.2022)

Abb. 2: Orthofoto mit Gestaltungsplangebiet (Quelle: Planungsbericht zum Gestaltungsplan, Planar Raumentwicklung vom 24.06.2022)

Abb. 3 und 4: Auszüge Richtprojekt (Quelle: Burkhardt + Partner AG mit planikum GmbH, Richtprojekt Rifertstrasse vom 18.01.2021)

Da mit dem Gestaltungsplan deutlich von der Grundordnung abgewichen wird und diese Abweichung als zu gross eingestuft wurde, wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren eine Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt. Das Gestaltungsplangebiet soll in eine Wohnzone W3 aufgezonnt werden. Diese Aufzonung soll den notwendigen Spielraum schaffen, um die beabsichtigte Dichte der Wohnüberbauung auf dem Areal Rifertstrasse unter Anwendung des erarbeiteten Gestaltungsplans umzusetzen.

In der W3 ist gemäss Art. 28 BZO eine Ausnützungsziffer von 50% und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m (mit Firsthöhe von 3 m) zulässig. Der W3 ist ebenfalls eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.

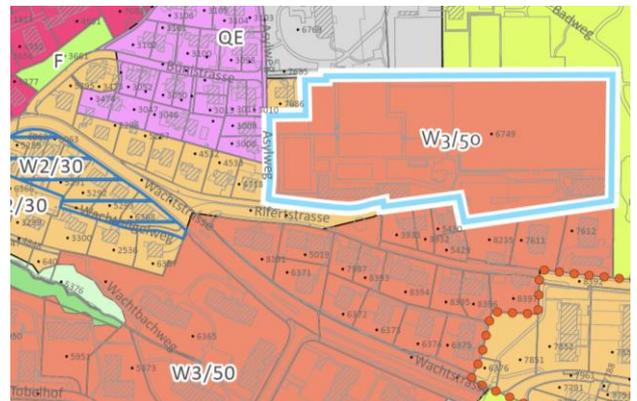
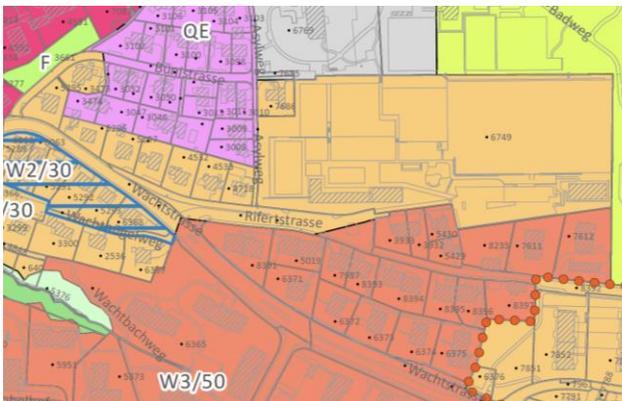


Abb. 5: Auszug Rechtskräftiger Zonenplan (Quelle: Planar Raumentwicklung, Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung «Rifertstrasse» vom 24.03.2022)

Abb. 6: Auszug Teilrevidierter Zonenplan (Quelle: Planar Raumentwicklung, Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung «Rifertstrasse» vom 24.03.2022)

Der Gestaltungsplan erlaubt insgesamt maximal 21'380 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF). Ein Ausnützungstransfer zwischen Baubereichen bis maximal 5% der jeweils zulässigen aGF ist erlaubt. Nichtstörende Betriebe bis 20% der Geschossflächen sind gestattet. Die von den Projektverfassenden errechnete Nutzungsdichte liegt bei 146 Einwohnenden pro Hektare. Die Baubehörde kann mit sichernden Nebenbestimmungen eine etappierte Bebauung bewilligen. Dabei ist für jede Etappe eine hohe Freiraumqualität und gute Erschliessung zu sichern.

Der planungsbedingte Vorteil wird mittels eines städtebaulichen Vertrags abgegolten. Darin enthalten ist auch die Verpflichtung, dass die westliche Gebäudegruppe mit drei Wohnbauten zum

Abverkauf im Stockwerkeigentum zu erstellen und eine Abarzellierung vorzunehmen, welche nach der Schlussabnahme der Bauprojekte vollzogen wird.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplan «Rifertstrasse» eignet sich, aufgrund der verkehrstechnisch gut angebunden und zentralen Lage, für eine qualitätsvolle Verdichtung. Gemäss dem GIS Kanton Zürich befindet sich der Perimeter in der ÖV-Gütekategorie C und ist damit gut erschlossen. Die Bushaltestelle liegt in rund fünf Gehminuten an der Wachtstrasse. Alle Parkfelder für die Bewohnenden werden in der Tiefgarage angeordnet, die der Besuchenden können entweder oberirdisch oder auch in der Tiefgarage erstellt werden. Die Erschliessung des gesamten motorisierten Verkehrs erfolgt über die Rifertstrasse. Durch das Areal verlaufen mehrere Fuss- und Veloverbindungen.

B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Gemäss Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebiets gemäss regionalem Richtplan liegt der Perimeter im «durchgrünten Stadtkörper». Der Perimeter liegt gemäss Regio-ROK im Anordnungsspielraum der geringen Nutzungsdichte mit einem regionalen Zielwert von 50 – 100 Köpfen / ha Bauzonenfläche. Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die kommunale Gesamtschau der Stadt Adliswil die Zuordnung zu den Nutzungsdichten aus dem regionalen Richtplan präzisiert und das Gebiet der mittleren Dichte zuordnet, für das fallweise eine zusätzliche Verdichtung darüber hinaus möglich ist. Das Areal wird in der Gesamtschau als Areal mit hohem Entwicklungspotential beschrieben, das sich für Innenverdichtung eignet. Diese Gesamtschau der Stadt Adliswil ist nicht öffentlich.

Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werden für das Gebiet Rifertstrasse eine Ausnutzungsziffer von ca. 90% und eine Nutzungsdichte von 146 Köpfen pro Hektare Bauzone ausgewiesen.

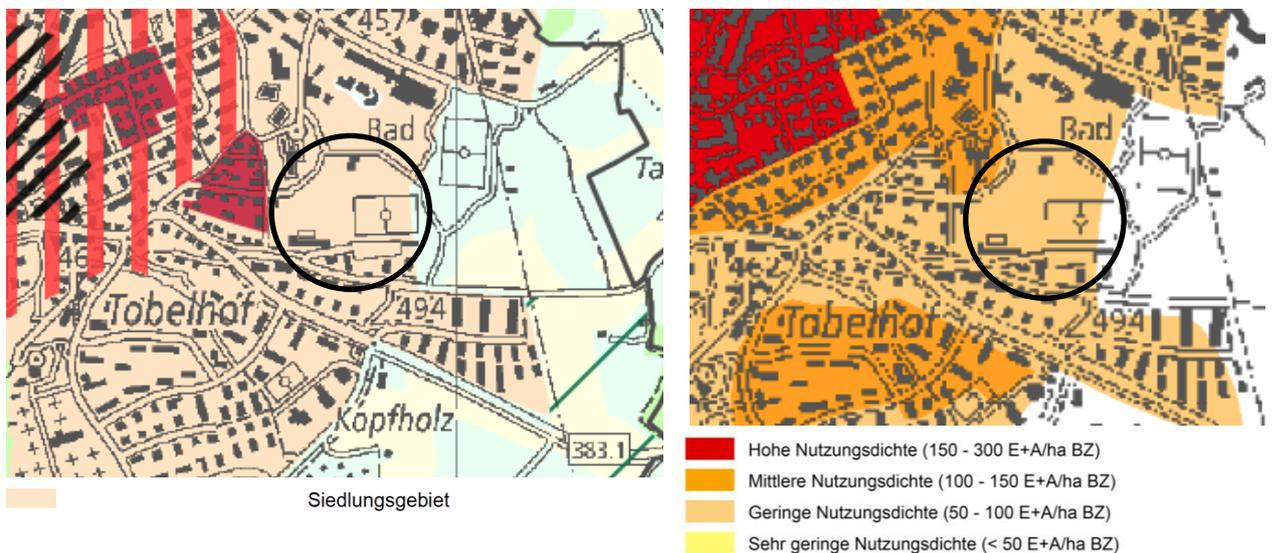


Abb. 7 und 8: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitte Karte Siedlung und Landschaft und Themenkarte Nutzungsdichtestufen (Quelle: rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg, festgesetzt am 09.01.2018)

Feststellung 1: Der Gestaltungsplan umfasst eine massgebliche Grundfläche von 22'643 m², was unter Berücksichtigung eines 10%-Anteils für die Verkehrserschliessung und einer mutmasslichen Gebäudebelegung von rund 330 Köpfen eine Nutzungsdichte von

rund 133 K/ha erwarten lässt.¹ (Es wird angenommen, dass die im Planungsbericht ausgewiesene Nutzungsdichte von 146 K/ha ohne den Anteil für die Verkehrserschliessung gerechnet wurde.) Die projektierte Nutzungsdichte überschreitet somit die Vorgaben der zugeordneten Dichtestufe gemäss regionalem Richtplan.

Antrag 1: Die ZPZ beantragt, dass ein kommunaler Mitbericht zum Gestaltungsplan nachgereicht wird, der die Überschreitung der regionalen Nutzungsdichte begründet. Dies, da das Dokument zur kommunalen Gesamtschau, auf das Bezug genommen wird im Planungsbericht, nicht öffentlich ist

Feststellung 2: Mit der Umzonung des Gestaltungsplangebiets von einer W2/30 in eine W3/50 werden die Zielsetzungen nach einer geringen Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan umgesetzt. Die theoretisch zulässige Geschossfläche in einer W3 führt gemäss Berechnungen im Planungsbericht der Teilrevision der BZO zu einer Nutzungsdichte von 81 K/ha.

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.

Feststellung 3: Die geplante Bebauung weist mit einer AZ von rund 90% und einer maximalen Geschosshöhe eine massvolle Dichte auf. Durch die freistehenden Volumina und das hohe Mass an Begrünung erfüllt sie die Anforderungen des «durchgrünten Stadtkörpers».

Im Gestaltungsplan werden Vorgaben definiert, die der Thematik des Stadtklimas und der Ökologie Rechnung tragen. So wird eine hochwertige und ökologisch wertvolle Begrünung vorgesehen, die Art der Bepflanzung definiert, und die Begrünung der Flachdächer vorgeschrieben. Ein separater Bericht vergleicht die ökologischen Werte des bestehenden Areals gegenüber der projektierten Gestaltung.

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

Gemäss dem regionalen Richtplan verläuft entlang der Rifertstrasse (südlich des Perimeters) eine kantonale Hauptveloroute. Östlich des Perimeters führt eine Freizeitverbindung für den Fuss- und Veloverkehr von der Rifertstrasse zur Talstrasse.

¹ Wenn man von einer Berechnung über die maximal zulässige aGF von 21'380 m² ausgeht, und den von der Stadt Adliswil im Planungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Rifertstrasse ausgewiesenen Wohnflächenbedarf von 56 m² pro EinwohnerIn berücksichtigt, liegt die berechnete Anzahl K/ha BZ bei 153 K/ha BZ. Da aufgrund der Darlegung im Planungsbericht zum Gestaltungsplan Rifertstrasse angenommen wird, dass der Wohnflächenbedarf bei diesem spezifischen Projekt leicht höher liegt, liegt die erwartete Nutzungsdichte mutmasslich im vorgegebenen Anordnungsspielraum.



Abb. 11: Situationsplan Richtprojekt (Quelle: Burkhardt + Partner AG mit planikum GmbH, Richtprojekt Rifertstrasse vom 18.01.2021)

Abb. 12: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Ausschnitt Richtplankarte Verkehr (Quelle: Rechtskräftiger regionaler Richtplan vom 09.01.2018)

Feststellung 4: Die 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.

Würdigung 2: Gemäss Gestaltungsplanvorschriften ist die maximale Anzahl zulässiger Parkfelder auf das, anhand kommunaler Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, errechnete Minimum beschränkt. Dies, sowie die Möglichkeit einer weiteren Reduktion mittels Mobilitätskonzept, wird zur Unterstützung des Leitsatzes aus dem regionalen Richtplan «Der Mehrverkehr ist hauptsächlich mit dem ÖV zu bewältigen» von der ZPZ begrüsst.

Empfehlung 1: Die ZPZ empfiehlt - unabhängig von der Anzahl erstellter Parkfelder - zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt, dass die Gestaltungsplanunterlagen gemäss dem formulierten Antrag ergänzt werden.
2. Die übrigen Festlegungen des privaten Gestaltungsplans «Rifertstrasse» entsprechen den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevisionen (Stand Anhörung Verbandsgemeinden vom 10.02.2022).
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Stadt Adliswil, Bau und Planung, Zürichstrasse 10, Postfach 8134 Adliswil
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

3. Wädenswil. Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz – Stellungnahme

ZPZ-DVB 2022.13 A: 4.02

Wädenswil. Öffentlicher Gestaltungsplan «Gerbeplatz» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- Stellungnahme zuhanden Stadt Wädenswil

B. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum öffentlichen Gestaltungsplan «Gerbeplatz». Der Vorstand hat dieses Geschäft am 8. September 2022 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 29. September 2022.

Der öffentliche Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 1692, 1714, 6776, 6777, 9694, 9695, 10084 und 12016 diverser Eigentümer mit einer Gesamtfläche von 8'298 m². Der Perimeter liegt im Zentrum von Wädenswil, südlich des Kreisels Seestrasse/Zugerstrasse, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Das in den Kernzonen A und B liegende Gebiet wird unter anderem begrenzt durch die Seestrasse, den Bankweg, den Gessnerweg und der Zugerstrasse (siehe Abb. 1). Das Gebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.

Die Stadt Wädenswil revidiert zurzeit ihre Bau- und Zonenordnung. In der rechtskräftigen Zonenordnung sind in der Kernzone A maximal vier, in der Kernzone B maximal drei Geschosse zulässig. Mit der Revision erfolgt eine Aufzonung der bisher dreigeschossigen Kernzone KB um ein Geschoss in die vierzonige Kernzone 4. Die bisherige Kernzone KA wird um ein Geschoss in die fünfgeschossige Kernzone K5 aufgezont. Tritt der revidierte Kernzonenplan in Kraft, ist folglich in beiden Zonen ein zusätzliches Geschoss zulässig.

Nach dem Scheitern eines privaten Projekts für ein Hochhaus am Gerbeplatz im Jahr 2010, führte die Stadt Wädenswil gemeinsam mit dem Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich 2011 und 2012 eine Zentrumsplanung durch, unter anderem für das Teilgebiet «Gerbestrasse und Umgebung». Die daraus resultierenden Ergebnisse zeigten auf, an welcher Lage bauliche Verdichtungen möglich und sinnvoll sind. In einer Machbarkeitsstudie vertieften unterschiedliche Teams den städtebaulichen Konzeptentwurf im Kernbereich rund um den Gerbeplatz. Die Projektidee des Teams ARGE Jakob Steib & Outumuro/Daluz/Gonzalez Architekten wurde daraufhin weiterentwickelt.

2013 wurde die EBP Schweiz AG mit der Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplan «Gerbeplatz» beauftragt, der inhaltlich auf den vorangegangenen Planungen basiert. Ergänzend dazu lag ein vom Studio Vulkan Landschaftsarchitekten eigens für den Gestaltungsplan ausgearbeitetes Freiraumkonzept vor.

Eine Initiative («Ja, zum offenen Gerbeplatz») wollte 2015 die Freihaltung des Grundstücks Kat.-Nr. WE6776 durchsetzen. Der Stadtrat legte einen Gegenvorschlag vor, der ein verkürztes Baufeld 1 vorsah. Das Stimmvolk hiess den Gegenvorschlag gut und lehnte die Initiative ab. Der Gestaltungsplanentwurf wurde entsprechend überarbeitet. Bis 2020 wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der einerseits den Ausgleich der planungsbedingten Vorteile, andererseits Themen wie Landabtausch, Dienstbarkeiten und Weg- und Überbauungsrechte regelt.

Im Mai 2021 verabschiedete der Stadtrat den Gestaltungsplan zur ersten kantonalen Vorprüfung. Die Rückmeldungen des Amts für Raumentwicklung wurden für die Fassung zur öffentlichen Auflage eingearbeitet. Ziel des Gestaltungsplans ist es, die aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für das Teilgebiet Gerbeplatz und Umgebung gewonnenen Erkenntnisse planungsrechtlich zu sichern.

Anstelle des bestehenden Hauses «Zum Zyt» (Seestrasse 107) ist ein länglicher Baukörper entlang der Seestrasse vorgesehen (Baufeld 1). Dahinterliegend soll ein geschützter, städtischer Platz, der Gerbeplatz, entstehen. Der künftige Ersatzbau auf Baufeld 2 definiert den Gerbeplatz südwestseitig. Auf der Westseite des Baufelds 2 liegt der erhaltenswerte Rosenmattpark. Das im

südlichen Bereich des Perimeters stehende, bauhistorisch wertvolle Haus «zum Friedberg» (Friedbergstrasse 7) soll erhalten werden. Der Gerbeplatz, gefasst durch diese drei Gebäude, soll einfach und offen gestaltet werden. Geplant sind eine durchgehende, barrierefreie Belagsfläche sowie Baumpflanzungen.

Mit der Entwicklung des Gerbeplatzes und Umgebung soll im Zentrum von Wädenswil ein qualitativvoller Platz für die Öffentlichkeit sowie neuer Wohn- und Arbeitsraum entstehen. Zulässig sind gemäss Gestaltungsplan Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe, Wohnen sowie publikumsorientierte Nutzweisen. Letztere sollen den öffentlichen Raum auf Niveau Gerbeplatz und entlang der Fussgängerunterführung beleben. Auf dem Gerbeplatz selbst sind gastronomische Nutzweisen, Märkte, Chilbi und weitere Veranstaltungen vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Mindestanteil an Arbeitsnutzung von 20% der Gesamtnutzflächen vorzusehen.

Maximal sind 5 Vollgeschosse und 2 Untergeschosse vorgesehen mit einer maximalen Gebäudehöhe von rund 18.50 m. Im Baufeld 1 soll die lichte Höhe des ersten Vollgeschosses (bzw. ein solches ersetzendes Untergeschoss) mindestens 5.2 m betragen. Eine Galerie ist dort zulässig, sie darf maximal 50% der Geschossfläche aufweisen. Eine etappierte Bebauung ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich und verkehrstechnisch gute Lösung ergeben muss.

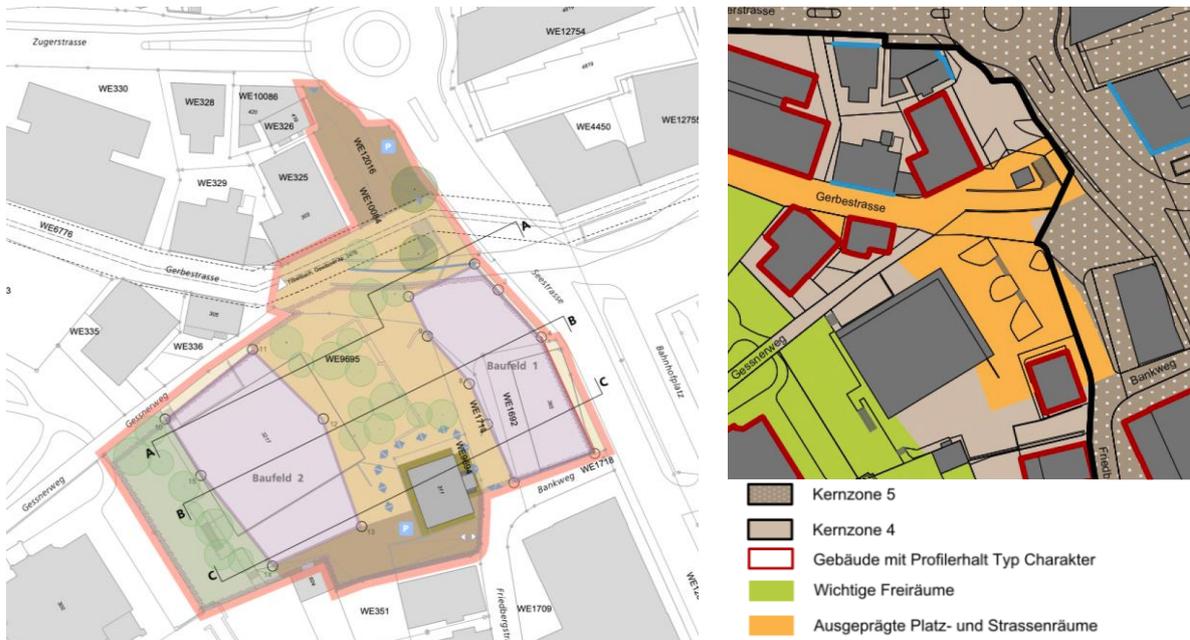


Abb. 1: Auszug Gestaltungsplan (Quelle: EBP Schweiz AG vom 07.06.2022)

Abb. 2: Revidierter Kernzonenplan, Stand Vorprüfung (Quelle: Planungsbericht, EBP Schweiz AG vom 07.06.2022)

Durch das Planungsgebiet fliesst der eingedolte Töbelibach. Für die Festlegung des Gewässerraums läuft ein separates Verfahren.

Gemäss dem GIS Kanton Zürich befindet sich der Perimeter in der ÖV-Gütekategorie A und ist damit ausgezeichnet erschlossen. Der Bus- und Zugbahnhof liegen auf der gegenüberliegenden Seite der Seestrasse und sind in zwei Gehminuten erreichbar.

Die Parkfelder der zukünftigen Nutzungen befinden sich in der Tiefgarage, welche über die bereits bestehende Rampe erschlossen wird. Nach der Realisierung beider Baufelder bestehen im Norden des Perimeters sieben öffentliche und zwei private Parkfelder, sowie im Süden sieben private Parkfelder. Die Veloabstellplätze sind in den Baufeldern zu erstellen.

Die Erschliessung der nördlichen Parkfelder erfolgt über die Zugerstrasse. Die südlichen Parkfelder und die Tiefgarage werden von der Friedbergstrasse erschlossen. Anlieferungen sind über die Gerbestrasse zulässig.

Der öffentliche Gerbeplatz, welcher in der Mitte des Perimeters erstellt wird, sichert eine durchlässige Fuss- und Veloverbindung, sowie den Anschluss an die Unterführung zum Bahnhof und zum See.

B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Der rechtskräftigen regionalen Richtplan (Festsetzung am 9. Januar 2018) weist das Gebiet als Zentrumsgebiet mit schutzwürdigem Ortsbild aus. In Zentrumsgebieten ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeitsnutzungen zu sichern.

Feststellung 1: Die Gestaltungsplanvorschriften geben vor, dass in den Baufeldern 1 und 2 jeweils im Untergeschoss und im ersten Vollgeschoss keine Wohnnutzweisen zulässig sind. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ausserdem ein Mindestanteil an Arbeitsnutzung von 20% der Gesamtnutzflächen vorzusehen. Diese Festlegung sichert den geforderten Mindestgewerbeanteil für den Gesamtausbau des Areals. Für die Sicherung des Anteils bei einer etappierten Bebauung reichen diese Vorgaben jedoch nicht.

Antrag 1 Die ZPZ beantragt, dass der von der Region geforderte Mindestgewerbeanteil von 20% für jede Entwicklungsphase zu sichern ist.

Feststellung 2: Die Typologie der Überbauung und die vorgesehenen Nutzungen entsprechen den regionalen Zielen für das Zentrumsgebiet. Mit der sorgfältigen Planung, der Auseinandersetzung und Integration der schützenswerten Bestandesbauten und dem Einhalten der Vorgaben der kommunalen Kernzone, bzw. deren beabsichtigten Revision, wird auch dem schützenswerten Ortsbild Rechnung getragen.

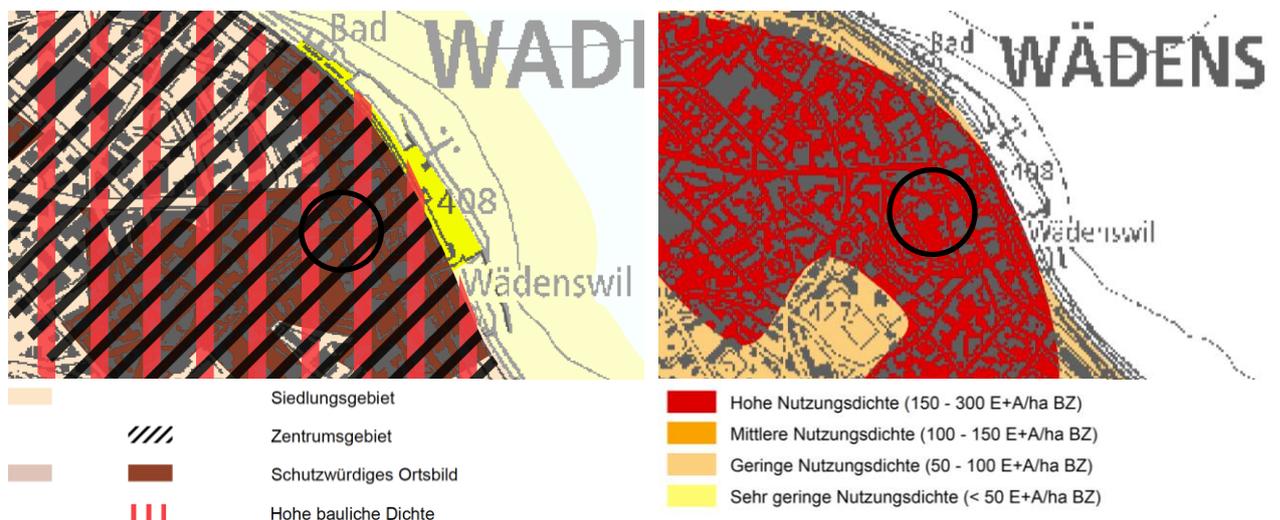


Abb. 3 und 4: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitte Karte Siedlung und Landschaft und Themenkarte Nutzungsdichtestufen (Quelle: rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg, festgesetzt am 09.01.2018)

Neben den generellen regionalen Zielsetzungen einer Zentrumsaufwertung sind eine hohe bauliche Dichte sowie eine hohe Nutzungsdichte mit einem regionalen Zielwert von 150-300 Köpfen / ha Bauzonenfläche festgelegt.

Feststellung 3: Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind gemäss regionalem Richtplan unter anderem jene Gebiete, in welchen mit Sondernutzungsplänen eine höhere

Bebauung und grössere Körnung mit entsprechend höherer Dichte (gegenüber der Bau- und Zonenordnung) ermöglicht werden können.
In den Gestaltungsplanvorschriften und dem erläuternden Bericht werden keine Aussagen zur Dichte, Nutzungsdichte, sowie den maximal anrechenbaren Geschossflächen gemacht.

Antrag 2: Die ZPZ beantragt, dass der Planungsbericht um Angaben zur Dichte, Nutzungsdichte sowie der anrechenbaren Geschossflächen ergänzt wird.

Feststellung 4: Die Planung sieht eine wesentliche Fläche für den öffentlichen Gerbeplatz vor, weshalb eine herkömmliche Dichteberechnung nicht zielführend ist. Es wird angenommen, dass die Vorgaben der Region zur baulichen Dichte und Nutzungsdichte im Rahmen des Anordnungsspielraums eingehalten werden.

Gemäss dem regionalen Richtplan ist entlang der Zugerstrasse und der Seestrasse (nördlich und östlich des Perimeters) eine Veloverbindung von kantonaler Bedeutung geplant und durch den Perimeter verläuft ein bestehender Fuss-/ Wanderweg mit Hartbelag. Zudem ist im Abschnitt östlich entlang des Perimeters eine Strassenraumgestaltung der Seestrasse vorgesehen.

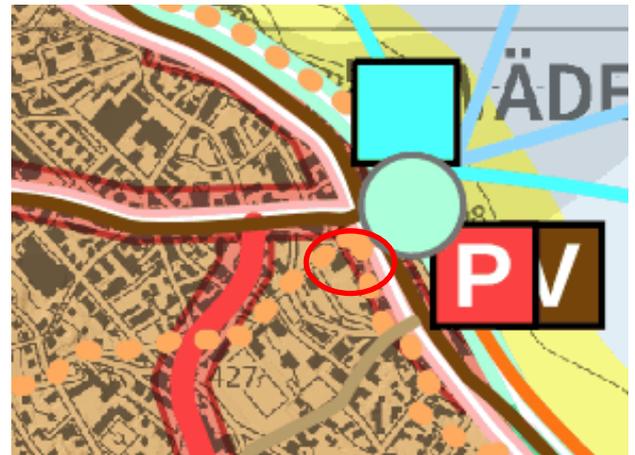


Abb. 3: Auszug Umgebungskonzept (Quelle: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 11.05.2022)

Abb. 4: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Ausschnitt Richtplankarte Verkehr (Quelle: Rechtskräftiger regionaler Richtplan vom 09.01.2018)

Feststellung 5: Mit dem öffentlich zugänglichen Gerbeplatz besteht weiterhin eine Fusswegverbindung durch das Areal. Gleichzeitig bleibt auch der Anschluss an die Unterführung gewährleistet. Somit wurde der regionale Eintrag «Fuss-/ Wanderweg mit Hartbelag» im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Feststellung 6: 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.

Würdigung 1: Die maximale Anzahl zulässiger Parkfelder ist auf das, anhand der Abstellplatzverordnung Wädenswil, errechnete Minimum beschränkt. Dies wird zur Unterstützung des Leitsatzes aus dem regionalen Richtplan «Der Mehrverkehr ist hauptsächlich mit dem ÖV zu bewältigen» von der ZPZ begrüsst.

Empfehlung 1: Die ZPZ empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigsten Inhalten mit der Baueingabe in den Bestimmungen zu ergänzen.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt, dass die Gestaltungsplanunterlagen gemäss den formulierten Anträgen ergänzt werden.
2. Der öffentliche Gestaltungsplan «Gerbeplatz» entspricht den übrigen Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2022 (Stand Vernehmlassung Gemeinden vom 10.02.2022).
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

5. Verschiedenes und Mitteilungen

– RZU. Stellungnahme zu Ausbauprogramm Bahninfrastruktur 2050 – Information

D. Moos erläutert anhand der Präsentation die Vorlage und informiert, dass der RZU-Vorstand zum Geschäft eine Stellungnahme machen wird. Die ZPZ wurde zum Mitbericht eingeladen. Der Fachplaner Verkehr wird im Namen der ZPZ eine Kurzstellungnahme zuhanden der RZU mit folgendem Inhalt verfassen: Die mit dem Meilibachtunnel entstehende Entlastung des Knotens Thalwil darf nicht zu einer Ausdünnung des (Fernverkehrs-) Angebotes ab Thalwil und generell am linken Zürichseeufer führen. Die Vorinvestitionen zur potentiellen Abzweigung Richtung Wädenswil soll getätigt werden, da die ZPZ befürchtet, dass sich das ÖV-Angebot in der Region ohne diese zeitweise verschlechtern würde. Dies entspricht der Haltung, welche die ZPZ im Oktober 2020 schon formuliert hat.

– Kanton ZH. Revitalisierungsplanung Seeufer, Stellungnahme Vorstand ZPZ – Information

An der letzten Arbeitssitzung haben die Delegierten den Entwurf der Stellungnahme der ZPZ in den Grundzügen erarbeitet und den Vorstand mit der Verabschiedung beauftragt. S. Mase stellt nun die definitive Stellungnahme zur Information der Delegierten anhand der Präsentation vor. Die Gemeinden haben die Stellungnahme bereits erhalten.

– ZPZ. Sitzungstermine 2023 - Information

Die Sitzungstermine für 2023 werden wie folgt festgelegt:

ZPZ: Vorstandssitzungen 8.00 - 10.00 Uhr, DLZ PBV, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil	ZPZ: DV / AS 8.00 - 11.00 Uhr Serata, Begegnungszentrum, Tischenloostr. 55, 8800 Thalwil
Donnerstag, 19. Jan. 2023	Donnerstag, 09. Feb. 2023
Donnerstag, 13. April 2023	Donnerstag, 11. Mai 2023
Donnerstag, 22. Juni 2023	Donnerstag, 13. Juli 2023
Donnerstag, 14. Sept. 2023	Donnerstag, 05. Okt. 2023
Donnerstag, 23. Nov. 2023	Donnerstag, 14. Dez. 2023

– Mitteilungen

S. Masé informiert, dass zurzeit die Vernehmlassung zur Vorlage Kleinsiedlungen im Kanton Zürich läuft. Die Vorlage wird anhand der Präsentation kurz erläutert. Der Zimmerberg ist nur wenig von der Vorlage betroffen. Namentlich die Gemeinden Thalwil und Wädenswil. Die ZPZ wird deshalb und auch wegen der kurzen Vernehmlassungsfrist keine Stellungnahme machen. Es wird jedoch empfohlen, dass die betroffenen Gemeinden die Vorlage präzise prüfen.

Martin Arnold informiert, dass er künftig kürzer treten müsse und deshalb sein Amt als Gemeindepräsident abgeben werde. Die ZPZ werde er jedoch beibehalten.

Auch Urs Meier informiert, dass er sein Arbeitspensum reduzieren und deshalb das Amt des Regionalplaners im Glatttal abgeben werde. Der ZPZ bleibe er aber ebenfalls erhalten.

Für die Richtigkeit:

Der Sekretär

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Trachsler', with a horizontal line above the first part of the signature.

Marcel Trachsler