

DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2018

1. Sitzung

Protokoll
vom 8. Februar 2018
08.00 – 10.15 Uhr

Vorsitz	Ruedi Hatt (Präsident)
Anwesend	<p>Delegierte / GL-Mitglieder: Eugen Buchmann, Richard Gautschi, Hansjörg Germann, Heini Hauser, Felix Keller, Urs Klemm, Philipp Kutter, Hans-Jakob Riedtmann, Willi Schilling, Albert Stocker, René Strehler (Stv. J. Bellaiche), Walter Tessarolo</p> <p>Planer / Sekretär: Urs Meier (Regionalplaner), Nicole Kesting (Planpartner), Roger Strebel (RZU), Claude Benz (ARE), Marcel Trachsler (Sekretär)</p> <p>Gäste: T. Vonrufs (Adliswil)</p>
Entschuldigt	Judith Bellaiche (Beruf), Romaine Marti (Beruf)
Abwesend	---
Protokoll	Marcel Trachsler
Protokollgenehmigung	Protokoll der Delegiertenversammlung vom 28. September 2017
Bemerkungen	U. Meier und N. Kesting im Ausstand zu Traktandum 2.2 (Gestaltungsplan und Zonenplanänderung AuPark)

vom 8. Februar 2018

Traktanden:

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 28. September 2017 – Genehmigung**
- 2. Beschlüsse der Delegiertenversammlung**
 - 2.1 Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Aupark / Teilrevision Zonenplan Aupark – Stellungnahme im Rahmen der Anhörung
 - 2.2 Kanton ZH. Kantonaler Richtplan, Teilrevision 2017 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung
 - 2.3 Horgen. Baulinien Standseilbahn – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung
 - 2.4 Horgen. Privater GFestaltungsplan Seehalle – Stellungnahme im Rahmen der Anhörung
 - 2.5 Kilchberg. Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse – Stellungnahme im Rahmen der Anhörung
 - 2.6 Richterswil. Gestaltungsplan Steinburg Post – Stellungnahme im Rahmen der Anhörung
- 3. Mitteilungen**

Ende der Delegiertenversammlung

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 28. September 2017 – Genehmigung**

Das Protokoll wird ohne Änderungsanträge genehmigt.

2. Beschlüsse der Delegiertenversammlung

DVB 2018.01 A: 4.02

Wädenswil. Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet« AuPark-Areal» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden der Stadt Wädenswil**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zur Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet «AuPark-Areal» in Wädenswil. Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft an ihrer Sitzung vom 25. Januar 2018, die Delegiertenversammlung an ihrer Sitzung vom 8. Februar 2018 beraten.

Die Einwendungsfrist dauert vom 24. November 2017 bis zum 26. Januar 2018. Nach Rücksprache mit der Stadt Wädenswil wurde der ZPZ eine Verlängerung bis zum 9. Februar 2018 gewährt.

Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal wurde von der Firma Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich, ausgearbeitet. Gleichzeitig hat die Planpartner AG das Mandat als Regionalplanerin der ZPZ inne. Vor diesem Hintergrund erarbeitete die Geschäftsstelle der Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU im Auftrag der ZPZ die Stellungnahme zuhanden der Geschäftsleitung ZPZ resp. der Delegiertenversammlung ZPZ.

Die Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 12211 an der Seestrasse 295, Wädenswil, die Schweizerische Gesellschaft für Immobilien SGI AG, beabsichtigt die bestehenden Gebäude des heutigen AuCenters mittelfristig abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen angestrebt. Um die beabsichtigte Nutzungsänderung zu Wohnen sowie die Option einer Mittelschule zu ermöglichen, ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C (ES IV) in eine Mischzone (WG5/85% (ES III)) vorgesehen. Mit dieser Umzonung wird für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

B. Stellungnahme

Die vorgesehene künftige Nutzung des AuPark-Areals stimmt sowohl mit den kantonalen als auch mit den regionalen Absichten und Vorgaben überein, wie sie sowohl im gültigen regionalen Richtplan 1998 als auch im vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzten (revidierten) regionalen Richtplan ZPZ enthalten sind.

Mit der vorgesehenen Zonenänderung des AuPark-Areals und ihrer Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche, architektonische und landschaftsarchitektonische Neufassung und Umstrukturierung des Areals geschaffen. Die Mischzone und die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan tragen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung. Zudem bieten die planerischen Festlegungen Möglichkeiten zur Schaffung attraktiver Aussen- und Freiräume und neuer Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr quer durch das Areal.

Die ZPZ unterstreicht die Wichtigkeit und Richtigkeit der Teilrevision der Nutzungsplanung am Standort AuPark, da damit den seit langem formulierten Entwicklungsabsichten zur Realisierung einer Mischnutzung (Arbeiten und Wohnen) Rechnung getragen wird. Sie hat keine weitergehenden Bemerkungen und dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

vom 8. Februar 2018

Die Delegiertenversammlung beschliesst:

Die ZPZ beantragt die Umsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal, Wädenswil, in der vorliegenden Form.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt die Umsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal, Wädenswil, in der vorliegenden Form.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Stadt Wädenswil (Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, Postfach, 8820 Wädenswil)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

vom 8. Februar 2018

DVB 2018.02 A: 4.02

Wädenswil. Privater Gestaltungsplan „AuPark“ – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden der Stadt Wädenswil**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum privaten Gestaltungsplan AuPark in Wädenswil. Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft an ihrer Sitzung vom 25. Januar 2018, die Delegiertenversammlung an ihrer Sitzung vom 8. Februar 2018 beraten.

Die Einwendungsfrist dauert vom 24. November 2017 bis zum 26. Januar 2018. Nach Rücksprache mit der Stadt Wädenswil wurde der ZPZ eine Verlängerung bis zum 9. Februar 2018 gewährt.

Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan AuPark wurde von der Firma Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich, ausgearbeitet. Gleichzeitig hat die Planpartner AG das Mandat als Regionalplanerin der ZPZ inne. Vor diesem Hintergrund erarbeitete die Geschäftsstelle der Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU im Auftrag der ZPZ den Entwurf der Stellungnahme zuhanden der Geschäftsleitung ZPZ resp. der Delegiertenversammlung ZPZ.

Die Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 12211 an der Seestrasse 295, Wädenswil, die Schweizerische Gesellschaft für Immobilien SGI AG, beabsichtigt die bestehenden Gebäude des heutigen AuCenters mittelfristig abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen angestrebt. Der private Gestaltungsplan gemäss §85 Planungs- und Baugesetz PBG dient der Sicherstellung der städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des Projekts und stellt die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der künftigen Neubebauung dar. Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in eine zweckmässige Mischzone WG5 vorgesehen.

Die räumliche Entwicklungsstrategie RES der Stadt Wädenswil bezeichnet das Areal als möglichen Standort für eine Mittelschule. Dementsprechend wurde von Seiten der Stadt eine entsprechende Bewerbung an den Regierungsrat des Kantons Zürich gesandt. Dieser hat in seinem Entscheid Nr. 1039/2017 der Realisierung einer Kantonsschule in Au-Wädenswil zugestimmt und einen entsprechenden Antrag an den Kantonsrat gestellt. Der Kantonsrat wird voraussichtlich Anfang 2018 definitiv über den Mittelschul-Standort Au-Wädenswil entscheiden. Der vorliegende Gestaltungsplan ist so ausgelegt, dass das Areal mit oder ohne Mittelschule überbaut werden kann. Mit Blick auf die Realisierung der Mittelschule ist die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA nicht zwingend erforderlich, da die in Revision befindliche BZO Wädenswil (Fassung vom 3. Oktober 2016, festgesetzt durch den Gemeinderat) mässig störendes Gewerbe unter expliziter Nennung von Schulen und Ausbildungsstätten in Wohnzonen mit Gewerbe (Mischgebiete) zulässt.

B. Stellungnahme

Generelle Einschätzung

Im gültigen regionalen Richtplan Zimmerberg von 1998 ist das Gebiet vom Bahnhof Au bis und mit dem «AuPark» als Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Im vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzten (revidierten) regionalen Richtplan ZPZ ist dasselbe Gebiet als «Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung» (Kapitel 2.2 Zentrumsgebiet) bezeichnet. Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan beabsichtigte Neuüberbauung des Areals mit verdichteter Wohn- und Gewerbenutzung und einer Mittelschule entspricht hinsichtlich Funktion und Dichte damit den diesbezüglichen regionalen Zielsetzungen. Die räumlichen Absichten des privaten Gestaltungsplans stimmen ebenfalls mit der Festlegung als «Gebiet mit hoher baulicher Dichte» (Kapitel 2.6. Anzustrebende bauliche Dichte) überein.

Die von der Region eingeforderten hohen Qualitätsziele hinsichtlich Städtebau und öffentlichem Freiraum werden mit dem Gestaltungsplan verfolgt. Dieser sieht eine schlüssige Raum- und Nutzungsverteilung vor. So sind die stärker öffentlich frequentierten Räume und Nutzungen (Schule, Gewerbe) im Nordwesten in Richtung Bahnhof und Seestrasse angeordnet. Auch die Konzentration und Anordnung der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang des Au-Platzes zur Seestrasse hin ist positiv zu würdigen.

Spezifische Hinweise und Anträge

Kapitel 2 Gestaltungsplan

Thema: Arbeitsnutzung

Sowohl der vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzte regionale Richtplan Zimmerberg als auch der Entwurf zum kommunalen Richtplan der Stadt Wädenswil messen der Sicherung und Förderung einer Arbeitsnutzung und insbesondere publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen in Zentrumsgebieten wie dem AuPark-Areal einen hohen Stellenwert bei. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (Stand: Festsetzung vom 9. Januar 2018) wird als entsprechende Massnahme u.a. die prozentuale Festlegung eines Gewerbeanteils vorgeschlagen. Diese Massnahme wird in den Vorschriften zum Gestaltungsplan AuPark situationsgerecht übernommen und es werden 25% der realisierten anrechenbaren Geschossfläche für Arbeitsnutzung vorgesehen (siehe Art. 8, Abs. 3 und 4). Dazu gehören laut Bericht zum Gestaltungsplan Bildung und Kinderbetreuung, Dienstleistungen und Handel, Gewerbe, Pflegeeinrichtungen, Hotel und Gastronomie sowie Verkauf. Zusätzlich wird in den Sockelgeschossen der Baubereiche B, D1, D2 und F eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Ebenfalls wird im Bericht zum Gestaltungsplan festgehalten, dass es sich bei den 25% um einen Mindestanteil handelt.

Würdigung 1: Die ZPZ begrüsst den im Gestaltungsplan festgelegten Anteil an Arbeitsnutzung von mindestens 25%. Damit und mit dem Ausschluss von Wohnnutzung für einzelne Sockelgeschosse wird die Grundlage zur Festsetzung eines angemessenen Anteils auch an publikumsorientierter Erdgeschossnutzung geschaffen. Dies entspricht sodann der Zielsetzung, wie sie im Entwurf zum kommunalen Richtplan Wädenswil (Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung vom 11. Mai 2017) im Kapitel 4.3.3 für Zentrumsgebiete angedacht ist, wo, in Übereinstimmung mit dem regionalen Richtplan (Stand: Festsetzung vom 9. Januar 2018), mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Arbeiten vorzusehen sind. Und dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die mögliche Mittelschule im Vollausbau allein mehr als ein Drittel der anrechenbaren Geschossfläche einnehmen würde.

Der oben erwähnte Entwurf des kommunalen Richtplans Wädenswil sieht in Kapitel 4.3.3 zusätzlich vor, dass die Mindestfläche für Arbeiten in jeder Bauetappe ausgewiesen werden muss. Der Gestaltungsplan erlaubt jedoch gemäss §8 (3), dass auch Etappen mit keinem o-

der einem geringeren Anteil der Fläche für Arbeiten realisiert werden können. Damit steht er im Widerspruch zu den geplanten kommunalen Richtplanvorgaben. Auf Grund dieser Vorgaben und Entwicklungsoptionen mit und ohne Mittelschule stellt die ZPZ folgenden Antrag:

Antrag 1: Um den regionalen Vorgaben gerecht zu werden, beantragt die ZPZ, dass innerhalb des GP-Perimeters in jedem Fall mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Arbeitsnutzungen hinreichend gesichert werden. Zusätzlich beantragt die ZPZ, dass der als Mindestflächenanteil für die Arbeitsnutzung festgelegte Wert in jeder Bauetappe gewährleistet¹ werden muss.

Kapitel 3 Aussenraum

Vor dem Hintergrund der angestrebten hohen Nutzungsdichte ($\geq 150-300$ E+A/ha) begrüsst die ZPZ ausdrücklich das grosszügige Aussenraumkonzept mit seinen insgesamt acht Freiraumtypen. Besonders hervorzuheben ist dabei die Verzahnung mit dem im Südosten angrenzenden Kirchhof und die mit den Freiräumen bewerkstelligte Durchgängigkeit des Areals von der Austrasse zum Kirchhof. Diese wird zusätzlich befördert durch die vorgesehenen Fusswegverbindungen gemäss Kapitel 4.3 Langsamverkehr, die die Alte Landstrasse mit dem Areal verbinden. Die ZPZ begrüsst ferner die beabsichtigte intensive Bepflanzung des Areals mit Bäumen inkl. extensiver Begrünung sämtlicher Flachdächer. Mit Blick auf die im regionalen Richtplan verankerte Zielsetzung zur Förderung der Siedlungsökologie (vgl. Kapitel 3.1.1) vermisst sie jedoch konkrete Aussagen zur Pflanzenwahl.

Antrag 2: Die Bepflanzung des AuParks soll sich an der Zielsetzung zur Förderung der Siedlungsökologie orientieren. Dementsprechend sollen überwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden. Dazu sind in den Vorschriften des Gestaltungsplans entsprechende Regelungen aufzunehmen.

Kapitel 4 Verkehr

Der vorgesehene Mittelschulstandort soll für die Gymnasiastinnen und Gymnasiasten im Zimmerberg gut erreichbar sein. Die ZPZ begrüsst, dass der Standort Au-Wädenswil im südlichen Zimmerberg und damit entgegen der Hauptpendelrichtung nach Zürich liegt. Damit trägt der neue Mittelschulstandort entsprechend der Überlegungen des Regierungsrates des Kantons Zürich zu einer sinnvollen Verkehrsplanung im Kanton bei. Allerdings befindet sich der Standort fast vollständig nur in der ÖV-Güteklasse D; neben der S-Bahn (S8) im Halbstundentakt verkehrt heute ebenfalls im Halbstundentakt eine Buslinie (Linie 121) von Wädenswil Bahnhof resp. von Horgen Bahnhof nach dem Bahnhof Au bzw. nach Aubrücke. Mit Blick auf die hauptsächlichen Beginn- und Schlusszeiten der Mittelschule hegt die ZPZ daher Zweifel an der ausreichenden Erschliessungsqualität. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan erwähnt, dass die Stadt Wädenswil eine zusätzliche Buslinie vom Bahnhof zur Aubrücke einrichten will (siehe auch Entwurf zum kommunalen Richtplan, Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung vom 11. Mai 2017). Parallel dazu wird mit dieser Massnahme auch die Anbindung der ca. 300 zusätzlichen Wohneinheiten Richtung Wädenswil Bahnhof und Zentrum verbessert. Dies entspricht dem Ziel der Verschiebung des Modal-Split in Richtung des ÖV der ZPZ.

Hinweis 1: Angesichts der heutigen ÖV-Güteklasse D im Areal AuPark begrüsst die ZPZ, dass die Stadt Wädenswil die Erschliessung des AuParks durch eine Taktverdichtung der bestehenden Buslinie 121 verbessern möchte.

¹ Die Gewährleistung kann auch mit grundbuchrechtlicher Sicherung des zu realisierenden Arbeitsanteils in künftigen Bauetappen erfolgen. Jedenfalls muss innerhalb des GP Perimeters zum Zeitpunkt des Endausbaus der Mindestflächenanteil für Arbeitsnutzungen von 20 % realisiert sein.

vom 8. Februar 2018

Würdigung 2: Die ZPZ begrüsst, dass der vorgeschlagene Mittelschulstandort an einer Velohauptverbindung liegt und damit insbesondere aus den Regionsteilen am See gut mit dem Velo zu erreichen ist.

Kapitel 5 Umwelt

Übermässiges künstliches Licht beeinträchtigt nicht nur die natürliche Nachtlandschaft (z.B. Sichtbarkeit des Sternenhimmels), sondern es kann neben dem Menschen auch viele Pflanzen- oder Tierarten erheblich stören. Daher wird künstliches Licht in der Umwelt von der Fachwelt aber auch zusehends von der Öffentlichkeit als neue Umweltbelastung wahrgenommen. Die ZPZ begrüsst daher die Gestaltungsplan-Vorschriften zu den Lichtemissionen. Gleichzeitig vermisst sie jedoch präzisere Anforderungen an die Verwendung erneuerbarer Energien, wie sie in Kapitel 5.4.3 des vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzten (revidierten) regionalen Richtplans ZPZ und in den Änderungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (vgl. Art. 26 Abs. 2) enthalten sind.

*Fusszeile: Innerhalb des Perimeters des GP Aupark muss zum Zeitpunkt des Endausbaus ein Mindestflächenanteil für die Arbeitsnutzung von 20% **realisiert** sein.

Antrag 3: Die ZPZ beantragt, dass die Energieversorgung des Areals mehrheitlich mit Hilfe von erneuerbaren Energien bewerkstelligt wird.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung beschliesst:

Die ZPZ beantragt die Überarbeitung des Privaten Gestaltungsplans «AuPark», Wädenswil, gemäss den vorangehenden Hinweisen und Anträgen, um den Vorgaben des gültigen und des vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzten (revidierten) regionalen Richtplan ZPZ zu entsprechen.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt die Überarbeitung des Privaten Gestaltungsplans «AuPark», Wädenswil, gemäss den vorangehenden Hinweisen und Anträgen, um den Vorgaben des vom Regierungsrat mit RRB Nr. 11 / 2018 festgesetzten (revidierten) regionalen Richtplans ZPZ zu entsprechen.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Stadt Wädenswil (Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, Postfach, 8820 Wädenswil)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

Diskussion

Die Delegierten diskutieren die Vorlage ausführlich. Insbesondere über die Umsetzung respektive die hinreichende Sicherung des Mindestanteils Gewerbe (20 %) gemäss Vorgabe des Regionalen Richtplans bestehen Bedenken. Schliesslich werden gestützt auf die Diskussion gegenüber dem Entwurf die nachfolgenden Änderungsanträge gestellt:

Anträge:

1. Streichung Antrag 1a.
2. Änderung Antrag 1b: Der Antrag soll mit folgenden Wortlaut ergänzt werden: „Der Mindestflächenanteil für Arbeitsnutzung von 20 % soll in jeder Bauetappe gewährleistet werden“. (Wobei mit Fussnote bemerkt wird, dass die Gewährleistung auch mit grundbuchrechtlicher Sicherung des Arbeitsanteils in künftigen Bauetappen erfolgen kann).
3. Antrag 3 soll als Hinweis / Bemerkung aufgenommen werden. Der Hinweis soll jedoch darauf beschränkt werden, dass die ZPZ die Absicht einer Verdichtung des ÖV-Taktes unterstützt.
4. Streichung Antrag 4.

Abstimmung

- *Die Anträge 1) bis 4) werden ohne Gegenstimmen angenommen. Die Stellungnahme wird mit den beschlossenen Änderungen einstimmig verabschiedet.*

vom 8. Februar 2018

DVB 2018.03 A: 4.02

Kanton Zürich. Kantonaler Richtplan, Teilrevision 2017 – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG

- **Stellungnahme zuhanden des Amtes für Raumentwicklung Kantons Zürich**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde mit Schreiben vom 24. November 2017 eingeladen, bis am 09. März 2018 Stellung zu nehmen zum Revisionspaket 2017 des kantonalen Richtplans (KRP). Die Geschäftsleitung der ZPZ hat das Geschäft an der Sitzung vom 25. Januar 2018 beraten. Die Delegierten verabschiedeten die Stellungnahme an der Sitzung vom 08. Februar 2018.

B. Stellungnahme

1. Allgemeines

Die Vorlage der Teilrevision 2017 umfasst **nur jene Teilkapitel des KRP, in denen Änderungen vorgenommen wurden**. Aufgrund der Vorlage geänderte Textpassagen sind rot dargestellt. Sind in den betroffenen Teilkapiteln der Vorlage Gegenstände der Richtplanteilrevisionen 2015 und 2016 enthalten, so sind diese im Richtplantext der Vorlage grau dargestellt. Zudem wurden am Anfang des Richtplantextes neue Tabellen eingeführt, welche die Inhalte und den Stand der vorhergehenden Richtplanrevisionen aufzeigen.

Feststellung 1: Die ZPZ stellt fest, dass mit der grauen Darstellung im Richtplantext sowie die neuen Tabellen am Anfang ersichtlich wird, welche Richtplaninhalte Gegenstand vorheriger und noch nicht abgeschlossener Teilrevisionen sind. Auf der Richtplankarte ist ein Nachvollzug hingegen schwieriger, da hier keine Änderungen durch die vorliegende oder von vorhergehenden Fassungen gekennzeichnet sind. (Beispiel: der geänderte Perimeter der Gebietsplanung Wädenswil ist im Plan nicht als Änderung erkennbar). Die Lesbarkeit der Richtplankarte wird dadurch erschwert.

Antrag 1: Die ZPZ beantragt, dass bei zukünftigen Teilrevisionen des KRP ein **Informationsplan** bereitgestellt wird zu Inhalten, welche:

- a) Bestandteil der vorliegenden Teilrevision sind,
- b) bereits Bestandteil einer vorhergehenden Teilrevision waren und öffentlich auflagen und / oder,
- c) vom Kantonsrat festgesetzt aber noch nicht vom Bundesrat genehmigt wurden, sowie
- d) Bestandteile vorliegender Teilrevisionen waren und nicht mehr vorgesehen sind.

Begründung: Die ZPZ erachtet es für eine gesamthaft fundierte Beurteilung und den Koordinationsprozess der verschiedenen öffentlichen Raumplanungsakteure als wichtig, dass Inhalte anderer Teilrevisionen – wie schon im Richtplantext mit der grauen Darstellung gehandhabt – auch in der Richtplankarte oder zumindest in einem separaten Informations- bzw. Differenzplan ersichtlich sind.

2. Kapitel Verkehr, Pt. 4.7 Luftverkehr

vom 8. Februar 2018

Mit der Teilrevision des KRP wird **nachvollzogen**, dass der Bund im **Objektblatt des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)** mit der Abgrenzungslinie den Rahmen für die kurz-, mittel- und langfristig mögliche, maximale Fluglärmbelastung über dem IGW ES II festgelegt hat. Diese ist deckungsgleich mit dem KRP. Auch die Grundlagen im Kapitel Verkehr wurden im Zuge der Teilrevision aktualisiert.

Feststellung 2: Diese Änderungen haben keine Auswirkung auf die Region Zimmerberg.

3. Kapitel Ver- und Entsorgung, Pt. 5.3 Materialgewinnung und Pt. 5.7 Abfall

In der Tabelle unter Pt. 5.7.2 wird für die **KVA Horgen** die Verbrennungskapazität von 60 000 auf 25 000 t/a reduziert. Zudem wurde aktualisiert, dass die Stilllegung nicht mehr 2018, sondern erst 2031 geplant ist.

Antrag 2: Die ZPZ begrüsst diese Aktualisierung auch vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit erhebliche Investitionen in die Modernisierung der KVA Horgen getätigt wurden. Die ZPZ beantragt, dass die Beschreibung des Vorhabens „Stilllegung voraussichtlich 2031“ angepasst wird auf „**Weiterbestand voraussichtlich bis 2031.**“

Antrag 3: Die Stossrichtung des Limmattals deckt sich mit den Zimmerberger Überlegungen. Deshalb soll die **Abfallplanung überprüft** werden.

Keine Änderung erfuhr der Vermerk, dass der Weiterbetrieb Wärmeverbund sicherzustellen ist. Ferner wurde die Spalte «Restvolumen Stand 2014 (m³)» entfernt. Diese betrifft die **Deponien Längenberg in Horgen** sowie Luggenbühl und Neubühl **in Wädenswil**. Diese Spalte enthält nicht richtplanrelevante Informationen und führen zu einem erheblichen Nachführungsbedarf. Ferner werden in der Tabelle unter Pt. 5.3.2 die Spalten «Fläche (in ha; Stand 2014)» sowie «Abbauvolumen (in Mio. m³; Stand 2014)» entfernt. Auch hier waren nicht richtplanrelevante Informationen enthalten.

Feststellung 3: Die ZPZ erachtet die Entflechtung des Richtplans und der Nachführungsstatistik als sinnvoll. ZPZ nimmt die entsprechenden Aktualisierungen des Richtplantextes für die Kapitel Materialgewinnung und Abfall zustimmend zur Kenntnis.

4. Kapitel Öffentliche Bauten und Anlagen, Pt. 6.2 Gebietsplanungen

Mit der Teilrevision des KRP 2016 wurde das **Hochschulgebiet Wädenswil** (Pt. 6.2.9) als «abgeschlossen; Masterplan vorliegend» gekennzeichnet. In der vorliegenden Teilrevision 2017 ist der **Hochschulstandort** wegen einzelner konkreter Fragen **erneut als «in Bearbeitung» bezeichnet**. Perimeter und Richtplaneintrag entsprechen wieder dem Eintrag gemäss der letzten Gesamtrevision des KRP (Festsetzung vom 18. September 2015).

Feststellung 4: Die ZPZ nimmt diese Sistierung zur Kenntnis. Da der Nachvollzug dieser Anpassung schwierig ist, wurde bereits oben ein entsprechender Antrag formuliert. Auf die erneute Nennung dieses Antrags wird verzichtet.

vom 8. Februar 2018

Zudem wird mit der Teilrevision des KRP die **Gebietsplanung Lengg**, in der Stadt Zürich festgelegt. Am Standort Lengg, sind zahlreiche Institutionen aus den Bereichen Gesundheit und Forschung angesiedelt. Auch die Universität Zürich (UZH) und die ETH Zürich forschen und lehren am Standort.

Bereits heute ist die Lengg **das grösste Arbeitsplatzgebiet im Gesundheitsbereich der Schweiz**. Der Richtplanauftrag «Gebietsplanung Lengg» wurde im Oktober 2017 mit einem von allen Beteiligten getragenen Masterplan abgeschlossen (RRB Nr. 1003/2017). Aus dem Masterplan werden die Grundsätze unter Pt. 6.2.10 aufgenommen. Soweit Grundsätze und Eckwerte der abgeschlossenen Gebietsplanung im Richtplantext festgelegt werden, erübrigt sich die Festlegung der einzelnen Vorhaben innerhalb des Perimeters der Gebietsplanung. Der jeweilige Perimeter der Gebietsplanung ändert von geplant auf bestehend.

Feststellung 5: Die ZPZ nimmt das Vorgehen zur Sicherung und Weiterentwicklung des bedeutenden Gesundheits- und Forschungsstandortes inkl. der Grundsätze und Eckwerte der Gebietsplanung Lengg zustimmend zur Kenntnis.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt, dass der Kantonale Richtplan im Sinne der Anträge 1 bis 3 angepasst wird.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Kanton Zürich, *Amt für Raumentwicklung, Daniela Wegner, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich* (inklusive Formular zur Mitwirkung, e-Formular)
 - b) Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

B. Planungsschritte

Im Jahr 2007 wurde die Linienführung eines Schräglifts, bzw. einer Standseilbahn zwischen dem Zentrum von Horgen und dem Bahnhof Horgen-Oberdorf vorgeschlagen und im kommunalen Verkehrsrichtplan eingetragen (Genehmigung 2008).

Zur detaillierteren Klärung der Linienführung wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet (2009). Diese wurde dann in eine vertiefte Planungsstudie überführt. Der Schräglift von Horgen wurde zudem im Zuge der im Jahr 2012 festgesetzten Teilrevision in den regionalen Richtplan Zimmerberg eingetragen und entsprechend genehmigt.

Im Jahr 2016 fällte der Gemeinderat Horgen den Entscheid zur Bestvariante. Daraufhin wurde das Vorprojekt fertiggestellt. Dieses wurde mit den kantonalen Amtsstellen Amt für Verkehr (AFV), Amt für Landschaft und Natur (ALN) und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) diskutiert. Die Stellungnahmen seitens ALN und AWEL führten im Bereich der Einsiedlerstrasse zu einer Änderung der Haltestellenlage, die mit Rücksicht auf das Waldareal nun bergseits der Einsiedlerstrasse positioniert ist. Das daraufhin aktualisierte Vorprojekt vom 29. September 2017 bildet die Basis für die grundeigentümergebundene Raumsicherung mittels Baulinien.

Die vorliegende Stellungnahme der ZPZ bezieht sich auf die Baulinienvorlage für die Oberdorfstrasse, den Kirchrain und die Stockerstrasse im Abschnitt Oberdorfstrasse bis Seestrasse ausgearbeitet. Sie besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Baulinienplan 1:500, Suter von Känel Wild AG vom 29. September 2017, Stand informelle Mitwirkung
- Technischer Bericht, Suter von Känel Wild AG vom 29. September 2017, Stand informelle Mitwirkung

Die Baulinienvorlage wird dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht, sowie im Rahmen einer informellen Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Zudem wurde sie der ZPZ zur Stellungnahme zugestellt.

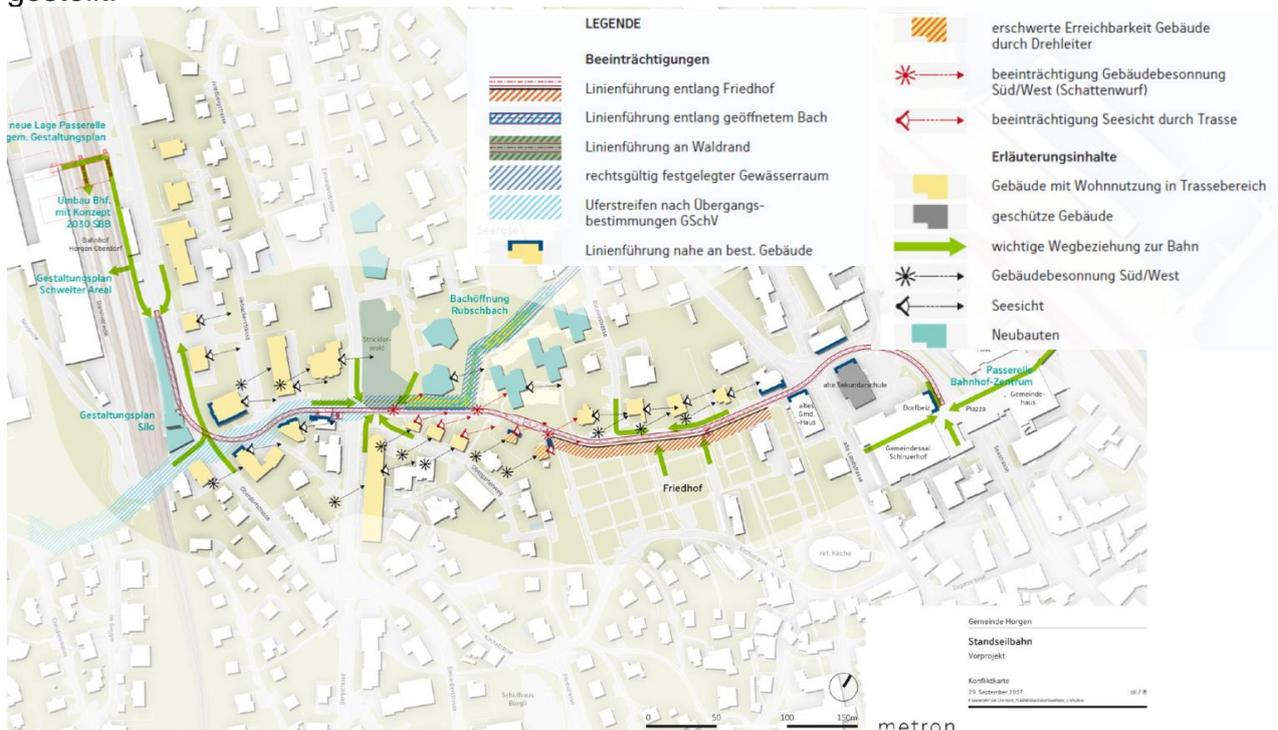


Abb: Konfliktkarte Linienführung Standseilbahn (Vorprojekt)
(Vorprojekt – Technischer Bericht, Metron Verkehrsplanung AG, Stand 29. September 2017)

C. Stellungnahme

Grundsätzlich ist die projektierte Standseilbahn eine kommunale Anlage. Jedoch liegt sie im öffentlichen und regionalen Interesse, weshalb der Eintrag im regionalen Richtplan erfolgte. Um eine Verbindlichkeit für private Grundeigentümer zu erreichen, und eine spätere Umsetzung zu ermöglichen, ist die Festlegung von Baulinien entlang der Trasse nötig.

Gleichzeitig kann den angrenzenden Grundeigentümern mittels der Verkehrsbaulinien Rechtssicherheit für die jeweiligen Planungsabsichten geschaffen werden. Auf Baulinien innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans «Silo» (Stand öffentliche Auflage) wird verzichtet, da der Raum für die Standseilbahn bereits als Bestandteil des Gestaltungsplans gesichert wird.

Um die Baulinien zu bestimmen, musste ein Vorprojekt ausgearbeitet werden. Das Vorprojekt basierte grundsätzlich auf der Linienführung der Bestvariante B.2.3 der Machbarkeitsstudie von 2009 und wurde noch an einigen Stellen überarbeitet. Folgende Punkte sind für Siedlung, Landschaft und Verkehr wichtig:

Siedlung:

Horgen ist ein attraktiver Wohnstandort und ist deshalb in den letzten Jahren stark gewachsen (auch durch innere Verdichtung). Der Verdichtungsprozess findet nicht im Dorfkern, sondern vor allem an den steileren Hanglagen zwischen Horgen Oberdorf/Totzweid und der See-Strasse statt. An den höheren Hanglagen befinden sich zudem teilweise dichte Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung. Mit der Baulinienvorlage wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau der Standseilbahn, und somit die bessere Anbindung dieser Gebiete an den Bahnhof Horgen und das Dorfzentrum geschaffen. Zudem wird durch die neuen Haltestellen die Verbindung zwischen öffentlichen Anlagen wie dem Zentrum, dem Friedhof und dem Bahnhof gestärkt.

Feststellung 1: Die Standseilbahn fördert die Zugänglichkeit bzw. die Anbindung der im Richtplan ausgeschiedenen Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung (Bereich oberhalb vom Bahnhof Oberdorf) und der dichten neuen Wohngebiete im Oberdorf. Ausserdem ist das Gebiet, indem der Schräglift vorgesehen ist, im regionalen Richtplan Zimmerberg als Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung ausgeschieden. Die Standseilbahn trägt dazu bei, die massvolle geographische Ausdehnung des Zentrums weiter zu fördern und dessen Funktion zu stärken. Mit dem Schräglift können die Zentrumsaufgaben noch besser erfüllt werden. So teilt die ZPZ die Meinung der Projektverfasser, dass mit dem Schräglift für die Gemeinde wichtige lokale Verbindungen zwischen dem Zentrum, dem Bahn- und Busbahnhof Horgen-Zentrum, dem Bahnhof Oberdorf sowie den Gebieten am Hang (Schweiter-Areal, Gebiet Tödi, Ebnetquartier) und am See gestärkt werden.

Gemäss dem regionalen Richtplan wird im Zentrumsgebiet Horgen eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Die Baulinien haben nur sehr geringe negative Auswirkungen auf das Potential der inneren Verdichtung, da sie mehrheitlich entlang der bereits vorhandenen Strassenabstandslinien führen und so das bebaubare Volumen auf den einzelnen Parzellen nicht wesentlich einschränken.

Die gemäss Vorlage ausgeschiedenen Baulinien für die Trasse der Standseilbahn verlaufen am Rande des im regionalen Richtplan eingetragenen schutzwürdigen Ortsbilds des historischen Kerns der Gemeinde Horgen. Da-

her ist es wichtig, dass sich die Anlage gut in das bestehende Siedlungsbild einfügt. Aus dem Bericht zum Vorprojekt geht hervor, dass die optimale Integration der Anlage ins bestehende Ortsbild ein grosser Bestandteil der Planung ist und die Konstruktion und Materialisierung der Bahn bestmöglich auf den Charakter der Umgebung Bezug nimmt und damit abgestimmt ist. Insbesondere bei den Endhaltstellen trägt die Standseilbahn zu einer städtischen Akzentuierung des Ortes bei. Beim Friedhof ist man sich der besonderen Bedeutung des Ortes bewusst und sieht deshalb eine zurückhaltende Gestaltung vor. Beim Bahnhof Oberdorf fügt sich die Standseilbahn als Teil des Gestaltungsplans Silo in die zukünftige Siedlungsstruktur ein und verleiht dem Gebiet einen urbanen Charakter.

Es ist lediglich ein Grundstück wesentlich vom Bau der Standseilbahn betroffen. Dieses gehört der Gemeinde und der Neubau (Haltestelle) wird in den Bestand integriert. Somit führt die Baulinienvorlage zu keinen wesentlichen negativen Veränderungen im Bereich Siedlung und entspricht den Bestrebungen aus dem regionalen Richtplan.

Hinweis 1: Da das Projekt direkt an ein regionales schutzwürdiges Ortsbild grenzt, sollte der Erläuternde Bericht zur Baulinienvorlage ergänzt werden um die relevanten regionalen Vorgaben zum Siedlungsgebiet.

Landschaft:

Die neue Trasse der Standseilbahn entlang der Einsiedlerstrasse erfordert eine minimale Waldrodung des Sicklerwaldes. Somit muss ein Waldrodungsgesuch eingereicht und die Waldabstandslinie sowie der Zonenplan von Horgen angepasst werden. Da Rodungen grundsätzlich verboten sind, wird beim ALN eine Ausnahmegewilligung beantragt werden, die sich auf die positive Standortgebundenheit der Standseilbahn und dem vorliegenden öffentlichen Interesse beruft. Für die Waldrodung werden Kompensationsmassnahmen umgesetzt. Zudem wird der Gewässerraum des Rubschbachs leicht tangiert, weil dessen Rand durch den Viadukt beansprucht wird (entlang Kirchrain). Im Bereich der Einsiedlerstrasse führt der Viadukt über Uferstreifen und abschnittsweise über den eingedolten Rubschbach. Es entsteht jedoch nur durch die Fundierung der Stützen eine Beeinträchtigung am Grund. Wegen der landschaftlichen Einschnitte/Belastung des Projekts ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich. Diese wird zusammen mit dem Bauprojekt erarbeitet. Allfällige ökologische Auswirkungen der Standseilbahn im Gewässerraum werden dort genauer betrachtet.

Feststellung 2: Es sind keine im regionalen Richtplan festgesetzten Erholungsgebiete von der Baulinienvorlage für die Standseilbahn betroffen. Die ZPZ erachtet es als nachvollziehbar und zweckmässig, dass für die Waldrodung aufgrund der positiven Standortgebundenheit und den vorliegenden öffentlichen Interessen eine Ausnahmegewilligung beantragt wird. Insbesondere begrüsst sie, dass als Ersatz für die Waldrodung Kompensationsmassnahmen umgesetzt werden und dass die entsprechenden amtlichen Stellen (ANL) schon früh in die Planung miteinbezogen wurden. Zudem begrüsst die ZPZ, dass eine UVP erstellt wird und dort allfällige ökologische Auswirkungen der Standseilbahn im Gewässerraum bzw. auf den Rubschbach genauer betrachtet werden.

Verkehr:

Der Bahnhof Horgen-Zentrum bindet die Gemeinde an Zürich und Winterthur in die eine Richtung und an Ziegelbrücke in die andere Richtung an. Durch den Bahnhof Oberdorf wird eine

direkte Verbindung nach Zug in die eine Richtung und nach Schaffhausen (Zürich und Winterthur) in die andere Richtung sichergestellt. Die Anbindung der beiden Bahnhöfe sowie die Erschliessung/Verbindung zwischen ihnen erfolgt heute mittels Buslinien im Halbstundentakt bzw. zu den Spitzenstunden im Viertelstundentakt. Direkte Fusswege sind aufgrund der Topografie sehr steil, was vor allem für in der Mobilität eingeschränkte Menschen ein Hindernis darstellt.

Durch die Standseilbahn wird die lokale Vernetzung zwischen dem Ortszentrum, den beiden Bahnhöfen Horgen und Oberdorf sowie der regionalen Buslinien beim Bahnhof Horgen deutlich verbessert. Zudem wird die Standseilbahn mit dem Bau einer Passerelle direkt und behindertengerecht an den Bahnhof Horgen-Zentrum und die Schiffstation angebunden. Da die Standseilbahn auf einer Hochtrasse geführt wird, wird der übrige Verkehrsablauf nicht behindert. Mit der Verbesserung der lokalen Vernetzung können Teile des Gemeindegebiets von Horgen besser an das überregionale ÖV-Netz angebunden werden.

Feststellung 3: Im rechtskräftigen regionalen Richtplan Zimmerberg ist die Freihaltung / Sicherung des Trassees für den Schräglift eingetragen. Mit der Baulinienvorlage wird der erforderliche Raum für das Trasse der Standseilbahn grundlegend verbindlich festgesetzt. Dies entspricht somit auch den Bestrebungen der Region. Zudem befürwortet die ZPZ aus folgenden Gründen den Bau der Standseilbahn:

Die ZPZ setzt sich für **bessere ÖV-Netzanschlüsse** der Zentrumsgebiete ein. Durch die direkte und von den anderen Verkehrsarten getrennte Linienführung über die Hochtrasse sowie der schnellen Überwindung der Höhenmeter zeigen sich klare Vorteile der Standseilbahn gegenüber dem MIV und dem Fuss- und Veloverkehr. Zudem ist durch die direkte Führung auf einer Eigentrasse, gegenüber dem heutigen Busangebot eine erhebliche Taktverdichtung möglich. Die Nutzung des ÖV wird durch die Standseilbahn gefördert und so dessen Anteil am Modal Split gestärkt. Mit der Standseilbahn werden zudem die umliegenden Siedlungs- und Arbeitsgebiete besser an das S-Bahn- und Fernverkehrsnetz angebunden. Durch die Standseilbahn wird die Verbindung zwischen den beiden Bahnhöfen gestärkt und die Umsteigebeziehung vereinfacht. So wachsen der Einzugsradius und die Erreichbarkeit der beiden Bahnhöfe und damit deren überkommunale Bedeutung.

Gemäss regionalem Richtplan ist vorgesehen, den **Strassenraum** der See-Strasse zwischen dem Abschnitt Stockerstrasse und Schärbächlistrasse **umzugestalten** (langfristig). Die ZPZ weist darauf hin, dass die Linienführung der Standseilbahn mit diesem Vorhaben zu koordinieren bzw. abzustimmen ist.

Für den **Veloverkehr** wird mit dem Bau der Standseilbahn die Zugänglichkeit zu den beiden Bahnhöfen in Horgen erhöht. Denn zukünftig wird es möglich, mit dem Velo zu einem Bahnhof bzw. einer Endhaltestelle anzureisen, dort das Velo abstellen, mit der Standseilbahn zum gewünschten Bahnhof zu fahren/gelangen und von dort mit der Bahn weiterzureisen. So müssen die Höhenmeter zwischen den beiden Bahnhöfen nicht mehr zwingend mit dem Velo bewältigt werden und die Querverbindung zwischen See und den Gebieten am Hang wird gestärkt. Das Velo als Verkehrsmittel für die letzte Etappe gewinnt an Bedeutung.

Mit der Standseilbahn kann der **Fussverkehr** die Höhendifferenz zwischen den beiden Gebieten mühelos überwinden. So wird der Bewegungsradius für den Fussverkehr innerhalb von Horgen gesteigert und die lokale Vernetzung erhöht, was wiederum zu der im regionalen Richtplan vorgesehenen Verbesserung der Querverbindungen, auch für mobilitätseingeschränkte Personen, führt.

Im Vorprojekt wurde nachgewiesen, dass mit dieser durch die Baulinien gesicherte Linienführung der Standseilbahn die verkehrliche Erschliessung der angrenzenden Gebäude sowie die Erreichbarkeit der Feuerwehr für alle Grundstücke entlang der Trasse sichergestellt werden kann. Die Standseilbahn führt zu einer Verbesserung des Angebots für den öffentlichen Verkehr in der Region Zimmerberg sowie zur lokalen Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs. Aufgrund dessen wird sich das Mobilitätsverhalten zugunsten dieser Verkehrsarten verändern. Somit führt die Baulinienvorlage zu keinen wesentlichen negativen Veränderungen im Bereich Verkehr bzw. trägt zu einer Angebotsverbesserung bei. Deshalb entspricht sie den Zielsetzungen des regionalen Richtplans.

Die Baulinienvorlage für die Raumsicherung für die Standseilbahn Horgen „Dorfzentrum – Bahnhof Oberdorf“ entspricht den Vorgaben und Zielsetzungen der Region sowie dem regionalen Richtplan. Dies gilt sowohl gegenüber:

- dem rechtskräftigen regionalen Richtplan von 1998,
- dem durch die Delegierten verabschiedenden Stand des Richtplans (24. Nov. 2016),
- als auch dem Stand, der vom Regierungsrat festgesetzt wurde (9. Januar 2018).

Die ZPZ hat keine Anträge und dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die Baulinienvorlage entspricht den Zielsetzungen des mit RRB Nr. 11 / 2018 festgesetzten regionalen Richtplans. Die ZPZ hat keine Anträge.
2. Die ZPZ empfiehlt, dass die Baulinienvorlage gemäss dem genannten Hinweis ergänzt wird.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Horgen (*Gemeindeverwaltung Horgen, Tiefbauamt, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen*)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

vom 8. Februar 2018

DVB 2018.05 A: 4.02

Horgen. Privater Gestaltungsplan Seehallen – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- Stellungnahme zuhanden Gemeinde Horgen

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum Privaten Gestaltungsplan Seehallen. Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 25. Januar 2018 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 8. Februar 2018.

Der private Gestaltungsplan Seehallen betrifft das ehemalige Fabrikareal der Firma Grob Textil AG in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Horgen. Er liegt hauptsächlich in der **Industriezone I6**, und in einem kleinen Bereich in der **Zentrumszone Zc**. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10 500 m². Die Mobimo AG als Eigentümerin des Areals will den Gebäudekomplex mit **vielfältigen Nutzungen** beleben. Geplant sind Gewerbe- und Lagerflächen, Büroräume, Gastro- und Shoppingangebote sowie Einrichtungen für Familien, Kinder, Kultur, Sport und Gesundheit. Für die Transformation des Gebäudes in ein Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum sind Anpassungen im und am Gebäude erforderlich. Hierfür wurde bereits eine Baubewilligung durch die Gemeinde erteilt.

Gemäss der BZO von Horgen können in speziell bezeichneten Industriezonen mit Sonderbauvorschriften auch Wohnnutzungen realisiert werden, wenn ein Gestaltungsplan erstellt wird. Dieses wäre auch innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans zulässig. Der **Gestaltungsplan** verzichtet auf diese Möglichkeit, er **schliesst Wohnnutzungen und Hotels aus**.



Abb.: Situationsplan zum Gestaltungsplan, Suter von Känel Wild AG vom 27.11.2017

Die mit dem Gestaltungsplan zulässige **Baumasse** orientiert sich an den **bestehenden Bauten**, wobei ein Spielraum für eine nachträgliche energetische Sanierung der bestehenden Fassade gewährt wird.

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben der BZO ab und erfordert daher keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. **Ziel** des Gestaltungsplans ist die **langfristige Sicherung der möglichen Nutzungen**.

B. Stellungnahme

Im **Regio-ROK** ist für das Gebiet eine **mittlere Nutzungsdichte** vorgesehen. Das entspricht 100 - 150 Köpfen / ha Bauzone. Für den Perimeter des Gestaltungsplans beträgt dieses (bereinigt um einen Zuschlag für die Erschliessung von 10 %) ca. 115 – 170 Köpfen auf dem Areal. Es geht aus den Unterlagen jedoch nicht hervor, wieviel Geschossflächen auf dem Areal bereits bestehen, oder welche Nutzungsdichten angestrebt werden. Unter der Annahme, dass die zulässige Baumassenziffer von 6.0 m³/ m² ausgeschöpft ist und einer angenommenen grosszügigen durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.5 m resultieren Flächen von 100 – 150 m², die pro Kopf, die bei einer mittleren Nutzungsdichte zur Verfügung stehen würden. Dieser Wert erscheint gross, sodass davon ausgegangen wird, dass eine etwas höhere Nutzungsdichte vorgesehen ist. Da das Gebiet gemäss Auswertung des GIS-ZH eine sehr gute bis gute ÖV-Erschliessungsgüte aufweist, wäre eine Überschreitung vertretbar.

Antrag 1: Der erläuternde Bericht ist zu ergänzen um Angaben zur bestehenden Geschossflächen, zur die angestrebten Nutzungsintensität (Köpfe) in den unterschiedlichen Nutzungsarten sowie zur angestrebten Nutzungsdichte auf dem Areal.

Hinweis 1: Da es sich um ein Gebiet mit einer hohen baulichen Dichte handelt, dass gut bis sehr gut durch den ÖV erschlossen ist, ist es vertretbar, dass die Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK in einem gewissen Mass überschritten wird.

Der **rechtskräftige regionale Richtplan** weist das Gebiet als Arbeitsplatzgebiet und Gebiet mit **hoher baulicher Dichte** aus. Zudem ist es in der Nähe des Zentrumsgebiets gelegen, das im rechtskräftigen regionalen Richtplan noch als Symbol gekennzeichnet ist.

Feststellung 1: Die ZPZ stellt fest, dass der Gestaltungsplan dem rechtskräftigen regionalen Richtplan entspricht.

Hinweis 2: Solange die laufende Revision des regionalen Richtplans noch nicht abgeschlossen ist, sollte der erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan bei den Rahmenbedingungen auch den rechtskräftigen Regionalen Richtplan thematisieren. Der erläuternde Bericht sollte daher ergänzt werden.

Der **regionale Richtplan**, der vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzt wurde, aber **noch nicht rechtskräftig** ist, weist das Gebiet als **Zentrumsgebiet** und als Gebiet hoher baulicher Dichte aus. Für das Zentrumsgebiet wird in den Massnahmen festgelegt, dass **mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche für Arbeiten zu sichern** sind.

Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan beschränken die Nutzungen, indem zusätzlich zu den in der Industriezone erlaubten Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben max. 50 % der Gesamtnutzflächen Nutzungen gemäss Ziffer 6.6.4 der BZO gestattet sind. Dieses entspricht Kongress- und Versammlungszentren, Schulen- und Ausbildungsstätten sowie Konzert- und Mehrzweckhallen. Wohnungen und Hotels sind nicht zulässig. Es werden daher im Umkehrschluss 50% der Gesamtnutzflächen für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe gesichert. **Damit ist das Verhältnis der Nutzungen zueinander ausreichend sichergestellt.**

Hinweis 3: Die Abbildung auf S. 5 des erläuternden Berichts verweist wahrscheinlich auf die Fassung des regionalen Richtplans, die dem Kanton zur Festsetzung eingereicht wurde. Der Bericht sollte ergänzt werden genaue Angabe der jewei-

vom 8. Februar 2018

ligen Fassungen der Richtpläne. Gleiches gilt auch für den kantonalen Richtplan und die jeweilige Teilrevision.

Hinweis 4: Der erläuternde Bericht sollte um die Nennung der wichtigsten Massnahmen ergänzt werden, die aufgrund der Festlegungen im Regionalen Richtplan ergriffen werden müssen. Dieses entspricht z.B. der Vorgabe, dass mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten zu sichern sind oder der angestrebten Nutzungsdichte gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK).

Im Übrigen entspricht der private Gestaltungsplan Seehallen den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen als auch dem vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzten neuen regionalen Richtplan.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt, dass der erläuternde Bericht gemäss des formulierten Antrags ergänzt wird.
2. Der private Gestaltungsplan Seehallen entspricht in den übrigen Festlegungen den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen als auch dem von der Delegiertenversammlung verabschiedeten neuen regionalen Richtplan.
3. Die ZPZ beantragt, dass der erläuternde Bericht entsprechend der oben genannten Hinweise ergänzt wird.
4. 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

vom 8. Februar 2018

DVB 2018.06 A: 4.02

Kilchberg. Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- Stellungnahme zuhanden Gemeinde Kilchberg

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum Privaten Gestaltungsplan Bahnhofstrasse. Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 25. Januar 2018 beraten und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 8. Februar 2018.

Der private Gestaltungsplan soll die Voraussetzung geschaffen werden für eine Überbauung mit gemischter Nutzweise. Das Grundstück umfasst ca. **3'000 m²**, grenzt direkt an den Bahnhof an und befindet sich im **Eigentum der Gemeinde Kilchberg**. Es wird der Coop Genossenschaft **im Baurecht abgetreten**. Es soll ein Coop Laden mit einer Verkaufsfläche von ca. 960 m² erstellt werden sowie 14 Wohnungen und Büroflächen in den Obergeschossen.

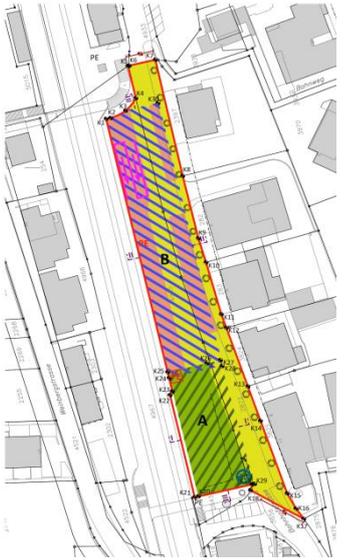


Abb. links: Situationsplan zum priv. Gestaltungsplan Bahnhofstrasse, Coop Immobilien AG, erstellt durch Projektbeweger GmbH, Zürich, Stand 24. November 2017

Abb. rechts: Modellfoto des Richtprojekts, Burckhardpartner AG, Zürich, Stand 10. Oktober 2017

Der grösste Teil des Gestaltungsplans liegt in der Zentrumszone Z, ein kleiner Teil (25m²) befindet sich in der Kernzone K. Die Zentrumszone lässt eine Baumassenziffer von 2.5 m³/m² zu, sowie eine Gebäudehöhe von 13.5 m. Zudem sind ein anrechenbares Untergeschoss, drei anrechenbare Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Der Gestaltungsplan beschränkt die Baumasse auf 6'600 m³, was einer BMZ für das ganze Areal von ca. 2,2 m³/m² entspricht. Die Baubereiche beschränken die maximale Gebäudehöhe auf 13.5 m. Gemäss Planungsbericht sind 14 Wohnungen (mit 1- 4 ½ Zimmern und insgesamt ca. 950 m² mGF), 82 m² Büroflächen sowie 960 m² Verkaufsflächen vorgesehen.

Es wurde durch das Büro BurckhardpartnerAG ein Richtprojekt erarbeitet, das jedoch nicht in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan für massgeblich erklärt wird und somit nur einen nachweisesenden Charakter hat.

B. Stellungnahme

Der **rechtskräftige Regionale Richtplan** weist das Gebiet als Mischgebiet sowie als Gebiet mit hoher baulicher Dichte aus. Zudem ist eine Erweiterung der Park- und Ride Anlagen von 20 auf 40 vorgesehen. Dieses ist aber als „auf dem Bahnhofareal realisierbar“ bezeichnet.

Feststellung 1: Der private Gestaltungsplan entspricht dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan.

Hinweis 1: Der Planungsbericht sollte im Bezug auf den rechtskräftigen Richtplan korrigiert werden. Es handelt sich **nicht wie dargestellt** um ein **Arbeitsplatzgebiet**, sondern um ein **Mischgebiet**. Sollten weitere Schritte des privaten Gestaltungsplans erst nach der Inkraftsetzung des neuen Regionalen Richtplans erfolgen, kann der Verweis auf den Richtplan Stand 1998 aus dem Planungsbericht entfernt werden.

Im **Regio-ROK** ist für das Gebiet eine **mittlere Nutzungsdichte** vorgesehen. Das entspricht 100 - 150 Köpfen / ha Bauzone. Für den Perimeter des Gestaltungsplans beträgt dieses (bereinigt um einen Zuschlag für die Erschliessung von 10 %) ca. 30 – 50 Köpfen auf dem Areal. Im erläuternden Bericht ist aufgeführt, dass das Richtprojekt von 6 Arbeitsplätzen im Verkauf, 3 Arbeitsplätzen im Büro sowie 14 Wohnungen mit insgesamt 36 Zimmern ausgeht.

Feststellung 2: Die mittlere Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK wird vom Gestaltungsplan eingehalten.

Hinweis 2: Die ZPZ würde begrüßen, wenn die Zahl der prognostizierten Köpfe und deren Herleitung im selben Kapitel erläutert würde, wie die Rahmenbedingungen zum regionalen Richtplan und deren Auswirkungen auf die Planungen.

Sowohl der **regionale Richtplan**, wie er **von den Delegierten zur Festsetzung verabschiedet wurde** als auch der regionale Richtplan, der **vom Regierungsrat** am 9. Januar 2018 **festgesetzt** wurde, aber noch nicht rechtskräftig ist, weist das Gebiet als **Mischgebiet** und als Gebiet hoher baulicher Dichte aus. Für das **Mischgebiet** wird in den Massnahmen festgelegt, dass **mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche für Arbeiten zu sichern** sind.

Feststellung 3: Im Erläuternden Bericht wird davon ausgegangen, dass sich der Perimeter im Arbeitsplatzgebiet befindet. Stattdessen befindet sich der Perimeter im **Mischgebiet**. Für das Mischgebiet ist im Richtplantext als Massnahme festgelegt, dass mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten zu sichern sind.

In den Vorschriften werden für die unterschiedlichen Geschosse zulässige Nutzungen definiert. Im Geschossen 0 sind zum Beispiel nur Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr sowie Erschliessung und Anlieferung. Wohnungen und höchstens mässig störende Nutzungen sind nur in den Geschossen 1-3 zulässig, weitere Verkaufsflächen und Lagerräume sind in den Geschossen -1 und -2 zulässig.

Feststellung 4: Das Richtprojekt wird mit dem Gestaltungsplan weder als wegleitend noch als bindend erklärt. Die Nutzungsvorgaben sind über deren Zulässigkeit festgelegt. Sollte auf die Errichtung der Gewerbeflächen in den Untergeschossen verzichtet werden, könnte das Projekt den geforderten Mindestgewerbeanteil

vom 8. Februar 2018

nicht einhalten. Der Gestaltungsplan würde dieses zulassen. Das würde den Zielsetzungen der ZPZ widersprechen.

Antrag 1: Die ZPZ beantragt, dass der Erläuternde Bericht korrigiert wird im Bezug auf die Gebietszugehörigkeit zum Mischgebiet und den zu ergreifenden Massnahmen.

Zudem beantragt die ZPZ, die in Mischgebieten geforderten **Mindestflächen für Arbeitsnutzungen** im Umfang von **mindestens 20 %** der Gesamtnutzflächen in den Vorschriften zu **sichern** sind.

Die Fassung des regionalen Richtplans, der **vom Regierungsrat** am 9. Januar 2018 **festgesetzt** wurde, enthält für die Gebiete mit hoher baulicher Dichte ein **Nutzungsdichtediagramm** mit der Gegenüberstellung der Nutzungsdichte und der vorgesehenen Brutto-Ausnutzungsziffer. Zudem enthält diese Fassung des regionalen Richtplans eine Tabelle zur Umrechnungshilfe der Nutzungsziffern.

Feststellung 5: Der Private Gestaltungsplan unterschreitet die vorgesehene Brutto-Ausnutzungsziffer. Sie weist nur ca. 66 % auf. Da das Grundstück jedoch eine besondere Form aufweist und der Gestaltungsplan als Sonderfall bewertet werden muss, ist diese Unterschreitung vertretbar. Insgesamt fügt sich das Gebäude gut in die bestehende ortsbauliche Situation ein.

Hinweis 3: Die vorgesehene Unterschreitung der Brutto-Ausnutzungsziffer gemäss der Tabelle im Richtplantext sollte im Planungsbericht erläutert werden, wenn der nächste Planungsschritt erst nach Rechtskraft der aktuellen Richtplanrevision erfolgt.

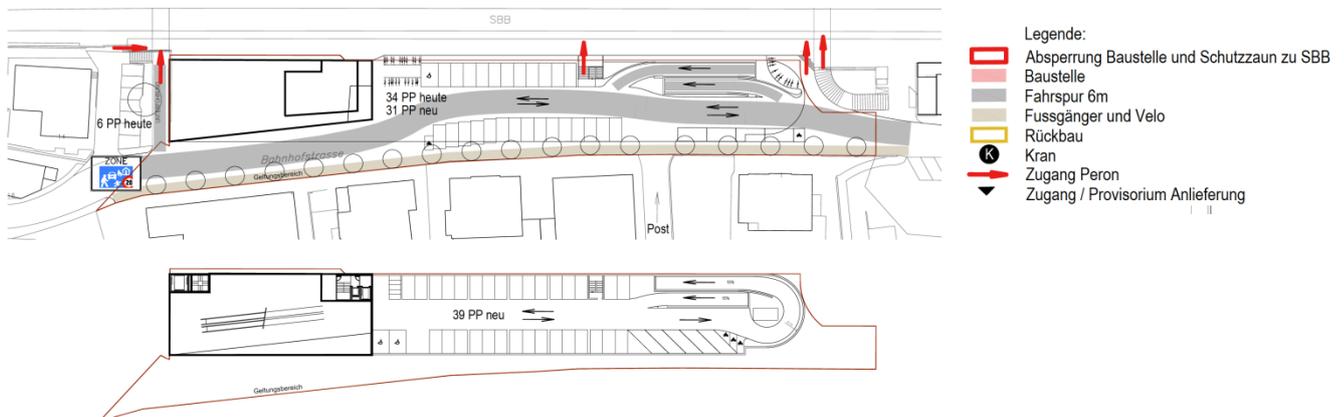


Abb.: Konzept Etappierung Bauablauf des Richtprojekts, Burckhardpartner AG, Zürich, Stand 10. Oktober 2017

Gemäss Richtplankarte Verkehr ist die Bahnhofstrasse zur „Umgestaltung Strassenraum“ vorgesehen. Mit dem Gestaltungsplan wird gesichert, dass die Bahnhofstrasse verschoben wird und eine Baumreihe gepflanzt wird. Die Abbildung oben zeigt auf, wie der Verkehr künftig fließen wird. Zudem wird in der Grafik aufgezeigt, dass von den 34 bestehenden oberirdischen Parkplätzen künftig drei aufgehoben werden und 39 unterirdisch neu erstellt. Insgesamt weist das Gebiet daher statt heute 40 Parkplätzen künftig 76 Parkplätze auf.

Feststellung 6: Die Umsetzung der Umgestaltung des Strassenraums wird von der ZPZ begrüsst.

vom 8. Februar 2018

Im übrigen entspricht der private Gestaltungsplan Bahnhofstrasse den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen, dem von den Delegierten zur Festsetzung verabschiedenden als auch dem vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzten neuen regionalen Richtplan.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ beantragt, dass die Vorschriften und der erläuternde Bericht gemäss des formulierten Antrags ergänzt wird.
2. Der private Gestaltungsplan Bahnhofstrasse entspricht in den übrigen Festlegungen den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen, dem von der Delegiertenversammlung verabschiedeten sowie dem vom Regierungsrat festgesetzten regionalen Richtplan.
3. Die ZPZ empfiehlt, dass der erläuternde Bericht entsprechend der oben genannten Hinweise ergänzt wird.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Kilchberg (*Hochbauamt / Liegenschaften, René Strehler, Alte Landstr. 110, Postfach 451, 8802 Kilchberg und hochbauamt@kilchberg.ch*)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

vom 8. Februar 2018

DVB 2018.07 A: 4.02

Richterswil. Teilrevision Öffentlicher Gestaltungsplan Steinburg – Post – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- Stellungnahme zuhanden Gemeinde Richterswil

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Steinburg - Post. Die Delegiertenversammlung hat dieses Geschäft an der Sitzung vom 8. Februar 2018 beraten.

Der öffentliche Gestaltungsplan, der eine Fläche ca. 9'000 m² umfasst, wurde 1991 durch die Baudirektion genehmigt. Mit der vorliegenden Teilrevision soll neben redaktionellen Änderungen die **Nutzung des Erdgeschosses entlang der Seestrasse liberalisiert** werden, die bislang für Postnutzungen reserviert war.

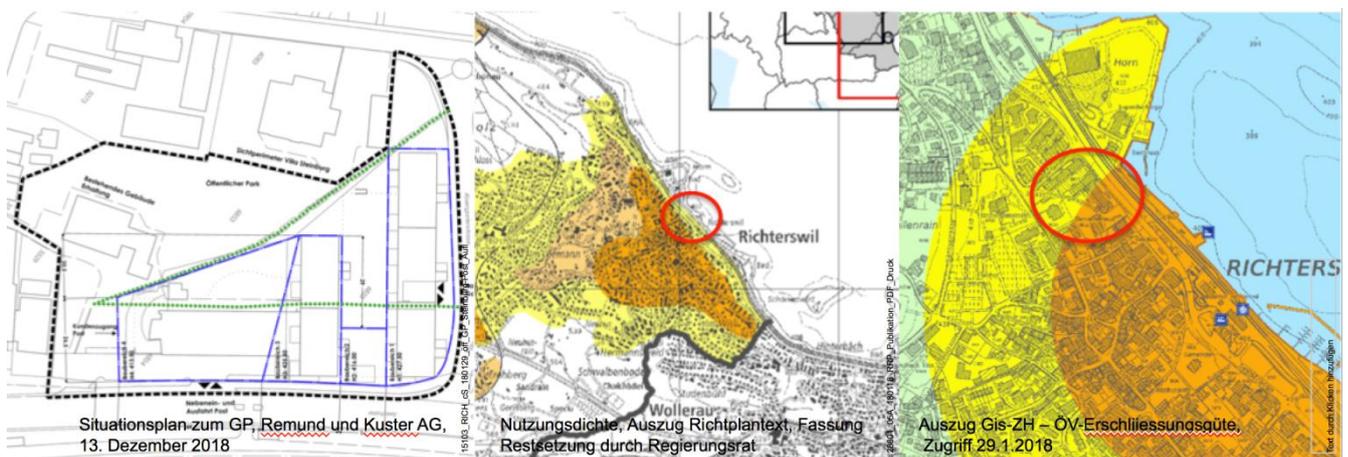


Abb. links: Situationsplan zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplan Steinburg – Post, Remund und Kuster AG, Stand 13. Dezember 2017

Abb. Mitte: Auszug aus dem Richtplanteil, Stand: Festsetzung durch den Regierungsrat

Abb. rechts: Auszug Gis- ZH, Karte ÖV-Erschliessungsgüte, Zugriff 29.1.2018

Die Überbaumungsmöglichkeiten werden nicht verändert. Es sind ca. 4'500 m² BGF Wohnnutzungen zulässig und ca. 1'600 m² BGF Gewerbeflächen.

B. Stellungnahme

Der **rechtskräftige Regionale Richtplan** weist das Gebiet als Gebiet hoher baulicher Dichte aus.

Feststellung 1: Der private Gestaltungsplan entspricht dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan.

Hinweis 1: Der erläuternde Bericht sollte ergänzt werden um die relevanten Aussagen des rechtskräftigen regionalen Richtplans und des festgesetzten regionalen Richtplans mit den jeweils daraus folgenden Massnahmen und der Reaktion des Gestaltungsplans auf diese Festsetzungen.

Im **Regio-ROK** ist für das Gebiet eine **sehr geringe bis mittlere Nutzungsdichte** vorgesehen. Das entspricht unter 50 - 150 Köpfen / ha Bauzone.

vom 8. Februar 2018

Feststellung 2: Die Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK wird vom Gestaltungsplan eingehalten.

Sowohl der **regionale Richtplan**, wie er **von den Delegierten zur Festsetzung verabschiedet wurde** als auch der regionale Richtplan, der **vom Regierungsrat** am 9. Januar 2018 **festgesetzt** wurde, aber noch nicht rechtskräftig ist, weist den Perimeter dem Gebiet hoher baulicher Dichte zu. Daraus folgt, dass das Nutzungsdichtediagramm mit der Gegenüberstellung der Nutzungsdichte und der vorgesehenen Brutto-Ausnützungsziffer gemäss Richtplantext anzuwenden ist.

Feststellung 3: Der Gestaltungsplan weist eine AZb von ca. 67% auf, was der Zuordnung im Nutzungsdichtediagramm des Richtplantextes entspricht.

Mit der Teilrevision wird in Ziff. 5.1 der Bestimmungen die Nutzung des Erdgeschosses von einer eng umgrenzten Post-Nutzung in Büro- und Dienstleistungsnutzungen geöffnet.

Hinweis 2: Ziffer 5.1 der Bestimmungen sollte überprüft werden, ob die Lagebeschreibung des „Geschoss über dem Postlokalitäten längs der Seestrasse“ noch nachvollziehbar bleibt, wenn die zugehörige Nutzung "im Erdgeschoss längs der Seestrasse" liberalisiert wird.

Im übrigen entspricht die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Steinburg - Post den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss

- dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan
- dem von den Delegierten zur Festsetzung verabschiedenden
- als auch dem vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzten neuen regionalen Richtplan.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ hat keine Anträge.
2. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Steinburg-Post entspricht in den übrigen Festlegungen den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen, dem von der Delegiertenversammlung verabschiedeten sowie dem vom Regierungsrat festgesetzten regionalen Richtplan.
3. Die ZPZ empfiehlt, dass der erläuternde Bericht entsprechend der oben genannten Hinweise ergänzt wird.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinde Richterswil (*Planung und Bau, Michael Zwicker, Chüngengass 6, 8805 Richterswil und michael.zwiker@richterswil.ch*)
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

vom 8. Februar 2018

3. Mitteilungen

- R. Hatt teilt im Zusammenhang mit den noch in Frage kommenden Standorten für Insel-schüttungen (Richterswil und Stäfa) mit, dass sich die ZPZ zuhanden Kanton und Richterswil äussern soll, ob Insel-schüttungen für ökologische Aufwertungen unterstützt würden.

R. Gautschi ergänzt, dass bei der Verwendung des Ausbruchmaterials des Hochwas-serentlastungsstollens für Insel-schüttungen gegenüber üblichen Deponien Mehrkosten von 4 Mio. entstehen würden. Dafür würde aber ein Mehrwert für die Region geschaffen.

Im Rahmen der folgenden Diskussionen äussern sich die Delegierten grundsätzlich po-sitiv zu möglichen Insel-schüttungen. Dies solle zuhanden Kanton und Richterswil mitge-teilt werden.

H. Germann ergänzt, dass nach seinem Kenntnisstand der Kanton Aufwertungen am Ufer den angesprochenen Insel-schüttungen vorziehen würde. Ob die Insel-schüttungen also wirklich kommen, sei fraglich.

H.-J. Riedtmann fragt nach der Verwendung des Schwemm- / Geschiebematerials. Ur-sprünglich sei man der Fragestellung nachgegangen, wie dieses Material nach dem Ausbaggern weiterverwendet werden könnte.

R. Hatt meint, dass gemäss seinen Informationen das Schwemmmaterial zu gering für Insel-schüttungen wäre, jedoch für Uferrenaturierungen (Flachwasserzonen) verwendet werden könnte.

Anmerkung zum Protokoll: Den Berichten des AWEL ist zu entnehmen, dass den Ge-wässern entnommenes Geschiebematerial nach Möglichkeit für ökologische Aufwertun-gen an den Bachläufen eingesetzt werden solle.

Für die Richtigkeit
Der Sekretär

Marcel Trachsler