

DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2018  
2. Sitzung

Protokoll  
vom 12. April 2018  
09.00 – 10.00 Uhr

<b>Vorsitz</b>	Ruedi Hatt (Präsident)
<b>Anwesend</b>	<b>Delegierte / GL-Mitglieder:</b> Richard Gautschi, Hansjörg Germann, Heini Hauser, Felix Keller, Urs Klemm, Philipp Kutter, Romaine Marti, Hans-Jakob Riedtmann, Willi Schilling, Albert Stocker, Walter Tessarolo  <b>Planer / Sekretär:</b> Urs Meier (Regionalplaner), Nicole Kestering (Planpartner), Oskar Merlo (TeamVerkehr), Roger Strebel (RZU), Claude Benz (ARE), Marcel Trachsler (Sekretär)  <b>Gäste:</b> Herr Schäppi (Zürichsee-Zeitung), Herr Löchl (Amt für Verkehr)
<b>Entschuldigt</b>	Judith Bellaiche (Beruf)
<b>Abwesend</b>	---
<b>Protokoll</b>	Marcel Trachsler
<b>Protokollgenehmigung</b>	Protokoll der Delegiertenversammlung vom 8. Februar 2018
<b>Bemerkungen</b>	---

vom 12. April 2018

**Traktanden:**

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 8. Februar 2018 – Genehmigung**
- 2. Kanton ZH. Regionales Gesamtverkehrskonzept Zimmerberg, Präsentation Amt für Verkehr (M. Löchl) – Information, Vorgehensbeschluss**
- 3. Beschlüsse der Delegiertenversammlung**
  - 3.1 Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Zugerstrasse / Poststrasse – Stellungnahme im Rahmen der Anhörung
- 4. Mitteilungen**

Ende der Delegiertenversammlung

---

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 8. Februar 2018 – Genehmigung**

Das Protokoll wird ohne Änderungsanträge genehmigt.

---

## **2. Kanton ZH. Regionales Gesamtverkehrskonzept Zimmerberg, Präsentation Amt für Verkehr (M. Löchl) – Information, Vorgehensbeschluss**

Nach Vorschlag des Amtes für Verkehrs Kanton Zürich (AFV) hat die ZPZ Herrn Löchl, AFV, eingeladen, das Projekt eines möglichen „regionalen Gesamtverkehrskonzepts Zimmerberg“ (rGVK) an der Delegiertenversammlung vorzustellen.

Herr M. Löchl präsentiert die vorgesehenen Ziele und Inhalte des rGVK sowie den möglichen Projektverlauf unter der Federführung des AFV (vgl. Präsentation). Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des rGVK stellt das AFV folgende Anträge an die ZPZ:

- Zustimmung zum anvisierten Projektergebnis
  - Zustimmung zur Projektorganisation
  - Benennung der Vertreter der ZPZ / Gemeinden
- Die ZPZ erkennt die Möglichkeiten, welche ein regionales Gesamtverkehrskonzept für künftige Planungen bietet und unterstützt die Erarbeitung eines rGVK Zimmerberg.
- Der Projektplanung wird zugestimmt. Dies beinhaltet die Finanzierung der von der ZPZ für das Projekt mandatierten Fachkräfte und Vertreter (Eigenleistungen der ZPZ) sowie die Projektorganisation. Mit dem „ambitionierten“ Zeitplan ist man ebenfalls einverstanden. Sofern notwendig wird die Geschäftsleitung einen Zusatzkredit sprechen.
- Der Fachberater Verkehr, O. Merlo, wird als Vertreter der ZPZ im Projektteam mitarbeiten. Die weiteren Vertreter werden von der Geschäftsleitung zu einem späteren Zeitpunkt dem AFV mitgeteilt. Als Begleitgruppe / Echoraum sollen die Delegierten der ZPZ teilnehmen können. Vorzugsweise wird hierfür eine oder zwei Arbeitssitzungen der ZPZ eingesetzt.

Die ZPZ bedankt sich bei Herrn Löchl und beim AFV für ihre Bemühungen und freut sich auf einen konstruktiven Prozess.

---

vom 12. April 2018

### 3. Beschlüsse der Delegiertenversammlung

DVB 2018.08 A: 4.02

#### Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- Stellungnahme zuhanden Stadt Wädenswil

#### A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse. Die Delegiertenversammlung hat dieses Geschäft in der Sitzung vom 12. April 2018 beraten.

Der Gestaltungsplan betrifft die Parzellen des Coop Gebäudes, des ZKB Gebäudes sowie zwei weiterer Punktbauten entlang der Zugerstrasse und umfasst insgesamt ca. 6 570 m<sup>2</sup>. Die Parzellen sind heute mehrheitlich mit Gewerbebauten überbaut.



Abb. links und unten rechts: Auszüge aus dem Situationsplan zum Gestaltungsplan  
Abb. rechts oben: Visualisierung Richtprojekt, Planungsbericht zum Gestaltungsplan  
Beide Dokumente: Suter von Känel Wild AG vom 24.11.2017

Der Gestaltungsplan wird aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage in der **Kernzone A (KA)** von Wädenswil und den städtebaulichen Diskussionen mit Vertretern der Stadt Wädenswil und dem Kanton Zürich aufgestellt. Die Entwicklungsstrategie für das Areal sieht vor, die bestehenden Bauten abzurechnen und mit einer gegliederten Grossform neu zu bebauen. Diese Gliederung wird im Gestaltungsplan dadurch sichergestellt, dass verschiedene kleinteilige Baubereiche definiert werden, denen eine differenzierte maximale Anzahl an Vollgeschossen zugewiesen wird. Dadurch kann unterstützt werden, dass ein Baukörper entsteht, der ein abwechslungsreiches und differenziertes Stadtbild erzeugt, das sich gut in die Umgebung einfügt.

vom 12. April 2018

In der **Kernzone** von Wädenswil ist keine Dichteziffer definiert. Mit dem Gestaltungsplan wird aber bei der Gebäudehöhe, der Dachform und dem Grenzabstand von der Regelbauweise abgewichen. Daher bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung des Gemeinderats.

Es wurde durch die Hotz Partner AG SIA, Wädenswil und der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich ein Richtprojekt erstellt, das durch die Bestimmungen als richtungsweisend deklariert wurde. Gemäss dem Verkehrsgutachten werden mit dem Richtprojekt Geschoss- und Verkaufsflächen im Umfang von ca. 8 000 m<sup>2</sup> erstellt. Davon sind ca. 3 000 m<sup>2</sup> als Wohnflächen vorgesehen, ca. 1 500 m<sup>2</sup> als Verkaufsflächen des Coops und 3 500 m<sup>2</sup> als weitere Gewerbe- bzw. ZKB-Flächen.

## B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Der rechtskräftige regionale Richtplan (Festsetzung am 9. Januar 2018) weist das Gebiet als **Zentrumsgebiet** aus.

Empfehlung 1: Die Verweise im erläuternden Bericht auf den regionalen Richtplan sollten auf den kürzlich festgesetzten Stand aktualisiert werden. Auch sollte aufgezeigt und nachgewiesen werden, ob und in welchem Umfang die Festlegungen des regionalen Richtplans erfüllt werden können, oder welche Massnahmen dazu ergriffen wurden.

Mit der Zuweisung zum **Zentrumsgebiet** werden die Ziele „Stärkung der Funktion und Verdichtung“ sowie „städtebauliche Akzentuierung Gesamtgebiet“ definiert. Zudem sind **publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen** zu sichern und zu fördern. Darüber hinaus wird für alle Zentrumsgebiete die **Sicherung eines Mindestgewerbeanteils von 20 %** der Gesamtnutzflächen gefordert.

Mit dem Gestaltungsplan wird gesichert, dass die lichte Höhe der Erdgeschosse mindestens in allen Baubereichen 3,5 m beträgt. Das wird als Förderung der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung bewertet und durch die ZPZ begrüsst. Zudem ist mit dem Gestaltungsplan vorgesehen, dass am Hirschenplatz in einem kleinen Bereich publikumsorientierte Nutzungen entstehen. Es handelt sich dabei um eine Espresso-Bar von 25 m<sup>2</sup> mGF (Angabe Verkehrsgutachten). Mit dem Gestaltungsplan wird diese Festlegung der publikumsorientierten Nutzung jedoch relativiert, da auch andere Nutzungen zulässig sind, die zu einer Belebung des Hirschenplatzes führen.

Das Richtprojekt erfüllt die regionale Zielsetzung des Mindestgewerbeanteils von 20 % der Gesamtnutzflächen voll und ganz. Diese sind jedoch im Gestaltungsplan nicht ausreichend gesichert.

Antrag 1: Der Mindestgewerbeanteil von 20% der Gesamtnutzfläche ist in den Vorschriften des Gestaltungsplans zu sichern. Dieser Anteil ist auch bei einer etappierten Überbauung jederzeit sicherzustellen. Zudem sollten die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen in einem grösseren Umfang gesichert werden, als im Gestaltungsplan bisher vorgesehen.

Des Weiteren liegt der Perimeter im Gebiet mit **hoher Nutzungsdichte** (150 - 300 Köpfe / ha Bauzone). Eine hohe Nutzungsdichte bedeutet, dass im Perimeter umgerechnet auf die Peri-

vom 12. April 2018

meterfläche zwischen 108 und 216 Köpfe wohnen oder arbeiten sollen<sup>1</sup>. Diese Werte können durch das Richtprojekt überschlagsweise erreicht werden. Da das Gebiet die ÖV-Erschliessungsgüteklasse A aufweist, wäre eine Überschreitung der hohen Nutzungsdichte aus Sicht der ZPZ vertretbar.

Empfehlung 2: Der erläuternde Bericht ist um einen Nachweis über die angestrebte Nutzungsdichte zu ergänzen.

Ferner ist der Perimeter im regionalen Richtplan als **Gebiet hoher baulichen Dichte** bezeichnet. Daraus folgt, dass das im Richtplantext abgebildete Nutzungsdichtediagramm sowie die zugehörigen Umrechnungsfaktoren wegleitend sind. Unter Verwendung der Angaben im Verkehrsbericht von 3 057 m<sup>2</sup> Wohnflächen und 3 425 m<sup>2</sup> Büro- und Verkaufsflächen ergibt sich eine Brutto AZ von ca. 120 %, was innerhalb des gewünschten Bereichs liegt.

Antrag 2: Der erläuternde Bericht ist um einen Nachweis über die angestrebte Brutto-Ausnutzungsziffer des Richtprojekts zu ergänzen.

Zudem grenzt der Perimeter an ein **schutzwürdiges Ortsbild** an. Im Richtplantext wird festgelegt, dass Bauvorhaben im Nahbereich des Ortsbildes bezüglich ihrer gestalterischen Qualität nach § 238 Abs. 2 PGB zu beurteilen sind. Das bedeutet, dass auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist. Diese Anforderung wird aus Sicht der ZPZ mit dem Gestaltungsplan eingehalten.

In Bezug auf die **Abstellplätze** richtet sich der Gestaltungsplan an der Abstellplatzverordnung von Wädenswil, die am 10. Februar 2018 in Kraft getreten ist. In dieser werden für Gebiete mit der ÖV-Erschliessungsgüteklasse A Minimal- und Maximalwerte definiert. Daher ist auch die Anzahl der erstellbaren Abstellplätze auf dem Perimeter des Gestaltungsplans limitiert. Die Mehrheit der Abstellplätze ist unterirdisch anzuordnen, dieses wird durch die ZPZ begrüsst.

Abstellplätze für den Güterumschlag und für Besucher/ Kunden dürfen auch oberirdisch errichtet werden. Gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur handelt es sich dabei um 7 Kurzzeit-Parkplätze und 3 weitere Parkplätze.

Im erläuternden Bericht wird aufgezeigt, wie sich das Projekt in die städtische Innenentwicklungsstrategie (IES) und die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) einfügt. Dieses wird durch die ZPZ begrüsst.

Im Übrigen entspricht der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

### **beschliesst:**

1. Der private Gestaltungsplan Zugerstrasse / Poststrasse entspricht weitestgehend den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan.

---

<sup>1</sup> Berechnung berücksichtigt einen Zuschlag in der Grundfläche von 10% für den Anteil an die Groberschliessung.

vom 12. April 2018

2. Die ZPZ beantragt, dass die Bestimmungen und der erläuternde Bericht gemäss den zwei oben genannten Anträgen und den zwei Empfehlungen ergänzt bzw. präzisiert werden.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Gemeinde (*Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 6 / Postfach, 8820 Wädenswil*)
  - b) Übrige Verbandsgemeinden
  - c) Sekretariat ZPZ; A

---

vom 12. April 2018

#### **4. Mitteilungen**

Das Wort wird nicht ergriffen.

Für die Richtigkeit  
Der Sekretär

Marcel Trachsler