

Zweckverband
der politischen Gemeinden
im Bezirk Horgen

Urnenabstimmung

vom 15. Mai 2022

Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019

Beleuchtender Bericht



Inhaltsverzeichnis

Impressum	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Abstimmungsfrage und Empfehlungen	7
Einleitung	8
Die Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019 im Detail	12
· Übersichtsplan Massnahmen	12
· Allgemeine Änderungen	14
· Siedlung (Richtplantext S. 13 – 41)	14
· Landschaft (Richtplantext S. 42 – 68)	18
· Verkehr (Richtplantext S. 69 – 112)	19
· Versorgung, Entsorgung (Richtplantext S. 113 – 123)	21
· Wichtige Grundlagen (Richtplantext S. 127 – 128)	21
Debatte	22
· Argumente des Referendumskomitees (IG Lätten)	22
· Beratung in der Delegiertenversammlung ZPZ	24
· Welche Auswirkungen hätte eine Ablehnung der Teilrevision	25

Impressum

Herausgeber:

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg
c/o Gemeinde Thalwil
Dorfstrasse 10
8800 Thalwil
zpz@thalwil.ch
www.zpz.ch

Druck:

Schnelldruck Thalwil
info@schnelldruck-thalwil.ch
Gedruckt im März 2022 auf 100% Recyclingpapier
Auflage: 77'500

Layout:

Stefan Schafer
red@r4c.net

Organisation:

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) ist ein Zweckverband zu dem sich die Gemeinden im Bezirk Horgen zusammengeschlossen haben. Die ZPZ ist im Sinne von § 12 des Planungs- und Baugesetzes zuständig für die Regionalplanung. Die Organe der ZPZ sind die Stimmberechtigten des Verbandsgebiets, die Verbandsgemeinden, die Delegiertenversammlung, die Geschäftsleitung sowie die Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbands. Das Verbandsgebiet umfasst die Politischen Gemeinden Adliswil, Horgen, Kilchberg, Langnau am Albis, Oberrieden, Richterswil, Rüschlikon, Thalwil und Wädenswil.

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet Kanton, Regionen und Gemeinden, eine Richtplanung durchzuführen. Gegliedert werden die kantonalen und regionalen Richtpläne in die Sachbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen. Der regionale Richtplan Zimmerberg ergänzt und konkretisiert die Vorgaben des kantonalen Richtplans, er schafft die planerische Voraussetzung für die Nutzungsplanung in den Gemeinden und koordiniert die verschiedenen Ansprüche von Infrastrukturen und öffentlichen Bauten und Anlagen auf regionaler Stufe. In der Region Zimmerberg liegt die Zuständigkeit für die Erarbeitung des regionalen Richtplans bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ). Die Organe der ZPZ sind die Stimmberechtigten des Verbandsgebiets, die Verbandsgemeinden sowie die Delegiertenversammlung, der Vorstand und die Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbands.

Der regionale Richtplan Zimmerberg oder Teile davon werden von der Delegiertenversammlung ZPZ zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Gemäss den Verbandsstatuten der ZPZ unterliegen wichtige Beschlüsse der Delegiertenversammlung dem fakultativen Referendum. Damit das Volksreferendum zustande kommt, müssen 700 Stimmberechtigte (früher 1'000) das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung unterstützen. Eine Abstimmungsvorlage gilt als angenommen, wenn ihr die Mehrheit der Stimmenden und die Mehrheit der Verbandsgemeinden zustimmen.

Das Volksreferendum zur Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019 ist aufgrund der Unterschriftensammlung durch die IG Lätten zustande gekommen.

Die Vorlage

Die vorliegende Teilrevision umfasst im Bereich Siedlung und Landschaft Anpassungen von Nutzungsvorgaben für bestehende Siedlungsgebiete, die systematische Prüfung und damit einhergehende Anpassungen von Gebieten mit niedriger baulicher Dichte, Festlegungen zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung sowie verschiedene geringfügige Anpassungen und Präzisierungen von bestehenden Gebieten.

Zudem werden im Bereich Verkehr ergänzende Abschnitte der Seestrasse zur Umgestaltung Strassenraum festgelegt, der Seeuferweg in Zürichseeweg umbenannt sowie eine Anpassung und kleinere Korrekturen des Fuss- und Wanderwegnetzes vorgenommen. Ferner werden notwendige Änderungen vollzogen, die sich aus den erfolgten Gemeindefusionen von Hirzel mit Horgen sowie von Hütten und Schönenberg mit Wädenswil ergeben. Gegenstand der Abstimmung ist die gesamte Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019, d.h. alle Änderungen, die mit dieser Teilrevision am Richtplan vorgenommen werden sollen.

Standpunkt des Referendatskomitees IG Lätten

Die IG Lätten vertritt den Standpunkt, dass die Verkleinerung des Arbeitsplatzgebiets Sood und deren „Kompensation“ im unüberbauten Gebiet Lätten, wie sie in der Revisionsvorlage vorgesehen werden, abzulehnen sind, da sie raumplanerischen Grundsätzen widersprechen, namentlich

- dem Gebot einer Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichten des überbauten, durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Gebiets);
- dem Gebot, die Siedlung in ihrer Ausdehnung zu begrenzen und
- dem Gebot, Gebiete zu erhalten, die für Erholung, Natur, Landwirtschaft, Siedlungstrennung und als Landschaft wichtig sind.

Standpunkt des Vorstandes und der Delegiertenversammlung ZPZ

Die Delegiertenversammlung hat die Vorlage auf Antrag des Vorstandes mit 8 zu 0 Stimmen sowie einer Enthaltung gutgeheissen und zuhanden der Festsetzung verabschiedet. Nach Ansicht der Delegiertenversammlung sind die Inhalte der Teilrevision auf die regionalen Bedürfnisse abgestimmt und stellen eine zweckmässige Weiterentwicklung des Richtplans sowie eine notwendige Anpassung an geänderte Verhältnisse dar.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Beschluss der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg vom 22. April 2021 zur Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019 annehmen?

Ja

Vorstand und Delegiertenversammlung ZPZ sowie Gemeindeexekutiven von Adliswil, Horgen, Langnau, Oberrieden, Richterswil, Thalwil und Wädenswil empfehlen die Vorlage **zur Annahme**.

Nein

IG Lätten (Referendatskomitee) sowie Gemeindeexekutiven von Kilchberg und Rüschlikon empfehlen die Vorlage **zur Ablehnung**.

Einleitung

Die Richtplanung

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet den Kanton, die Regionen und die Gemeinden zur Richtplanung. Diese soll gemäss § 18 PBG die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern. Die Richtplanung trifft also räumlich bestimmbare Festlegungen und gibt Massnahmen an, mit denen mittel- bis langfristig die Entwicklung beeinflusst werden kann. Auch soll sie dazu beitragen, dass Bestehendes, das als wertvoll und erhaltenswert beurteilt wird, erhalten und gesichert bleibt.

Richtpläne bestehen aus Text und Karten und sind nach den Sachbereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen gegliedert. Richtplanfestlegungen beinhalten Ziele und Massnahmen (Handlungsanweisungen) und werden mit Karteneinträgen räumlich verankert. Die Festlegungen sind für die Behörden aller Stufen verbindlich, wobei darauf zu achten ist, dass der zuständigen Behörde für die nachfolgende Umsetzung der nötige Ermessensspielraum zur Erfüllung ihrer Aufgabe eingeräumt wird. Der Richtplan entfaltet keine direkte Rechtswirkung für Private. Die für Grundeigentümer verbindliche Konkretisierung erfolgt mit den dafür vorgesehenen Instrumenten auf kommunaler Stufe. Insbesondere können die in den Richtplänen als Siedlungsgebiet festgelegten Gebiete im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) zweckmässigen Bauzonen zugewiesen werden.

Regionaler Richtplan Zimmerberg

Die regionalen Richtpläne ergänzen und verfeinern die Inhalte des kantonalen Richtplans in den verschiedenen Sachbereichen. Die Erarbeitung der regionalen Richtpläne liegt in der Zuständigkeit der Planungsregionen, zu welchen sich die Gemeinden des Kantons Zürich in der Form von regionalen Zweckverbänden zusammenschliessen müssen. In der Region Zimmerberg liegt die Zuständigkeit bei der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ). Die Organe der ZPZ sind die Stimmberechtigten des Verbandsgebiets, die Verbandsgemeinden sowie die Delegiertenversammlung, der Vorstand und die Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbands. Festgesetzt werden regionale Richtpläne durch den Regierungsrat auf Antrag der jeweiligen Planungsregion.

Der aktuell rechtskräftige regionale Richtplan Zimmerberg wurde am 9. Januar 2018 vom Regierungsrat gesamthaft neu festgesetzt. Von der ZPZ wird in Aussicht genommen, dass der Richtplan in regelmässigen Abständen von zwei bis drei Jahren mit Teilrevisionen ergänzt oder gegebenenfalls aufgrund geänderter Rahmenbedingungen überarbeitet und angepasst wird. Die zur Abstimmung vorliegende Teilrevision ist die erste Vorlage dieser Art.

Verfahren

Der Entwurf der Teilrevision 2019 wurde nach Vorgabe des Planungs- und Baugesetzes zur Mitwirkung der Bevölkerung während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Zudem erfolgte eine Anhörung der Verbandsgemeinden, der Nachbarregionen sowie der kantonalen Ämter. Von der Möglichkeit, Einwendungen einzureichen, wurde rege Gebrauch gemacht. Insgesamt sind rund 800 Einwendungen mit 17 verschiedenen Anträgen eingegangen, wobei der Grossteil der Eingaben gleichlautende Anträge zur Festlegung der Nutzungsvorgaben im Gebiet Lätten stellten. Im «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» wird dargelegt, weshalb Anträge für die Teilrevision nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten.

Die gesamte Teilrevision 2019, bestehend aus den am Ende dieses Kapitels aufgeführten Dokumenten, wurde von der Delegiertenversammlung der ZPZ schliesslich am 22. April 2021 zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet.

Gegen diesen Beschluss wurde im Sinne der Verbandsordnung der ZPZ von der IG Lätten das Volksreferendum ergriffen. Damit dieses zustande kommen konnte, mussten mindestens 1'000 Stimmberechtigte des Verbandsgebiets das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung unterstützen.

Inhalt der Teilrevision und Abstimmungsgegenstand

Die verschiedenen Massnahmen der Teilrevision sind in der Abbildung «Übersichtsplan Massnahmen» aufgelistet und so gut als möglich räumlich verankert. Die jeweiligen Revisionspunkte sind zudem im nachfolgenden Kapitel «Die Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019 im Detail» näher beschrieben und erläutert.

Gegenstand der Abstimmung ist die gesamte Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019, d.h. alle Änderungen, die mit dieser Teilrevision am Richtplan vorgenommen werden sollen.

Erläuterungen zum Gebiet Lätten

Das Gebiet Lätten ist im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Adliswil der Reservezone zugewiesen und wird gegenwärtig für die Erholung und landwirtschaftlich genutzt. Im kantonalen und regionalen Richtplan ist das Gebiet Lätten als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Mit der Teilrevision des regionalen Richtplans Zimmerberg soll nun mit Nutzungsvorgaben konkretisiert werden, dass das Gebiet Lätten im Rahmen einer allfälligen Zonenplanrevision der Stadt Adliswil nur einer Arbeitszone bzw. teilweise einer Mischzone zugewiesen werden kann. Die Ausscheidung einer reinen Wohnzone bliebe damit ausgeschlossen. Diese Konkretisierung beruht neben der Kompensation des Arbeitsgebiets im Sood auch auf einer Auseinandersetzung mit der Lärm- und Erschliessungssituation im Lätten.

Die Festlegung im regionalen Richtplan als Arbeits- und Mischgebiet löst aber keinen Anspruch auf Einzonung (Grundstücke einer Bauzone zuweisen) aus. Eine Einzonung ist mit dem Nachweis durch die Stadt Adliswil verbunden, dass das Gebiet, auch mit Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen, voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (vgl. Art. 15 Raumplanungsgesetz).

Dokumente zur Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019:

- Richtplantext (synoptisch)
- Differenzplan (Karte mit Änderungen)
- Richtplankarten: Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung / öffentliche Bauten und Anlagen
- Erläuterungsbericht
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Beschluss Delegiertenversammlung ZPZ vom 22.4.2021

Die Dokumente können auf der Webseite der ZPZ, **www.zpz.ch**, eingesehen werden. Zudem liegen die Akten beim Sekretariat ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil, während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Die Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg 2019 im Detail

Übersichtsplan Massnahmen

Adliswil: Anpassung Nutzungsdichtevorgaben Lätten

Adliswil: Anpassung Gebiete mit Nutzungsvorgaben
Sood und Lätten

Adliswil: Anpassung Gebiet niedrige bauliche Dichte
Albishang

Adliswil: Anpassung / Ergänzung Wanderweg Löchli /
Wanneten

Thalwil: Anpassung Eintrag ARA Zimmerberg

Langnau a. A.: Anpassung Nutzungsdichtevorgaben
Sihlhof

Horgen: Ergänzung Funktion Feuchtgebiet
Waldwiese Hasenrain

Horgen: Anpassung Gebiet niedrige bauliche
Dichte Ebnet

Horgen: Anpassung Eintrag ARA Horgen

Wädenswil: Ergänzung Standort Lagerung
Gärgut Chalchtaren

Wädenswil: Anpassung Gebiet niedrige bauliche
Dichte Meierhof - Säntis

Wädenswil: Anpassung Erholungsgebiet
Beichlen

Wädenswil: Ergänzung Gebiet für Boden-
aufwertung

Richterswil: Anpassung Formulierung Jugend-
herberge Horn

Richterswil: Ergänzungen Inselschüttungen

Div. Gemeinden: Ergänzung Umgestaltung
Strassenraum Seestrasse

Thalwil: Ergänzung Fussweg Schiffstation -
Bahnhof

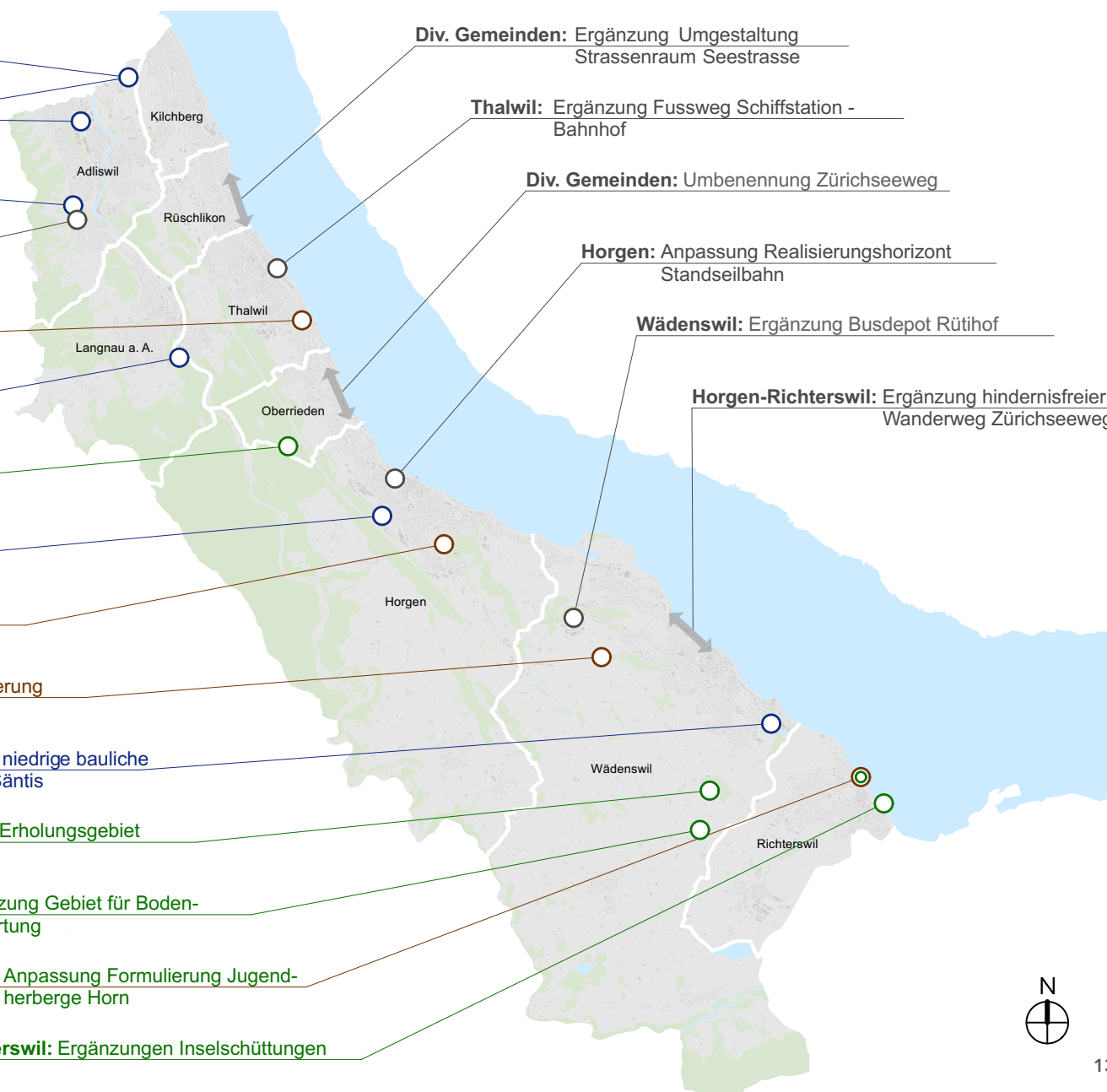
Div. Gemeinden: Umbenennung Zürichseeweg

Horgen: Anpassung Realisierungshorizont
Standseilbahn

Wädenswil: Ergänzung Busdepot Rütihof

Horgen-Richterswil: Ergänzung hindernisfreier
Wanderweg Zürichseeweg

- Kapitel Siedlung
- Kapitel Landschaft
- Kapitel Verkehr
- Kapitel Ver- / Entsorgung



Allgemeine Änderungen

Gemeindefusionen

Durch die Fusion der beiden Gemeinden Hirzel und Horgen sowie der Gemeinden Hütten, Schöneberg und Wädenswil war es notwendig, die bisherigen Richtplaneinträge neu zuzuteilen. Einzelne Anlagen, die durch die Fusionen keine überkommunale Funktion mehr aufweisen, sind aus dem regionalen Richtplan entlassen worden. Dabei ergab sich Anpassungsbedarf in einigen Tabellen zu den Karteneinträgen und den entsprechenden Themenkarten. Ausserdem mussten in den Darstellungen die Gemeindegrenzen angepasst werden. Das Kapitel 1 «Regionales Raumordnungskonzept», das Leitsätze für die räumliche Entwicklung beinhaltet, wies ebenfalls Änderungsbedarf auf.

Anpassung an die Interkantonale Vereinbarung Harmonisierter Baubegriffe (IVHB)

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden die baurechtlichen Begriffe an die Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab dem 01.03.2017 angepasst. Notwendig war dies hauptsächlich aufgrund des Wechsels von Gebäudehöhe auf Fassadenhöhe bei den Gebieten niedriger baulicher Dichte und den Hochhausgebieten.

Siedlung (Richtplantext Seiten 13 – 41)

Zentrumsgebiet

Das Zentrumsgebiet Sood in Adliswil wird im Teilgebiet Station für Mischnutzungen geöffnet, wie es bereits bei der Gesamtrevision des regionalen Richtplans vorgesehen war. Da zum Zeitpunkt der Gesamtrevision keine Gesamtschau der Arbeitsplatzgebiete vorlag, konnte diese Öffnung nicht ermöglicht werden. Inzwischen liegt diese Gesamtschau vor. Die geplante Öffnung des Zentrumsgebiets Sood steht im Zusammenhang mit der Verkleinerung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Sood. (Vgl. dazu «Gebiet mit Nutzungsvorgaben: Arbeitsplatz- und Mischgebiete»)

Gebiet mit Nutzungsvorgaben: Arbeitsplatz- und Mischgebiete

Das Arbeitsplatzgebiet Sood in Adliswil wurde verkleinert, um an der S-Bahnstation eine urbane Mischnutzung zu ermöglichen. Gemäss Masterplanung der Stadt Adliswil wird die Verkleinerung des Arbeitsplatzgebiets Sood im Gebiet Lätten kompensiert. Die Bildung eines Subzentrums Sood ist von regionaler Bedeutung und rechtfertigt die allfällige Verdrängung einzelner, flächenintensiver und wenig zentrumsgerichteter Gewerbenutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

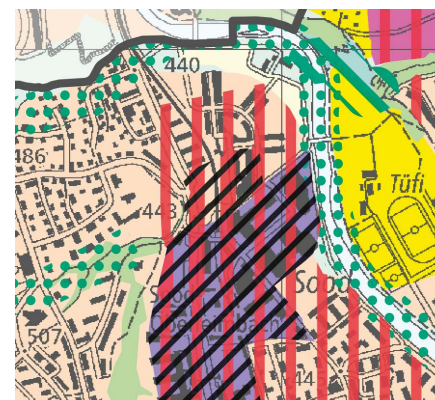


Abb. 1: Rechtskräftiger regionaler Richtplan, Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil

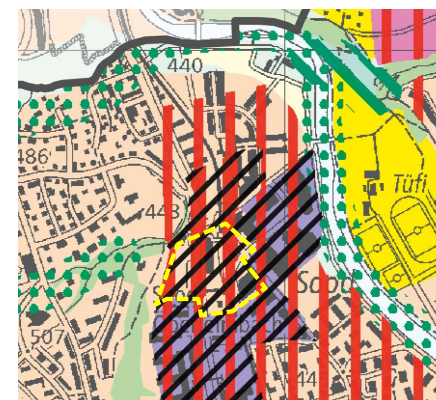


Abb. 2: Teilrevision 2019 regionaler Richtplan, Verkleinerung Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil

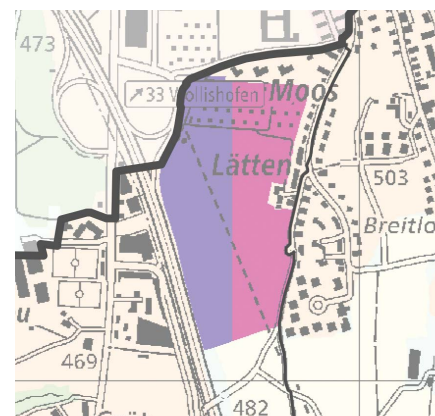


Abb. 3: Teilrevision 2019 regionaler Richtplan, Auszug Differenzplan, neues Arbeitsplatzgebiet Lätten West und neues Mischgebiet Lätten Ost, Adliswil

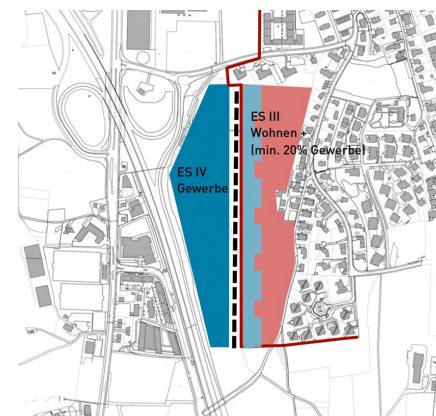


Abb. 4: Auszug aus der Gebietsplanung Lätten, Adliswil (Quelle: Gebietsplanung Lätten, 31.03.2020)

Das neue Arbeitsplatzgebiet «Lätten West» in Adliswil ist das Kompensationsgebiet für die Reduktion von planerisch gesicherten Gesamtnutzflächen für Arbeiten im Gebiet Sood, Adliswil. Fokus des neuen Arbeitsplatzgebiets soll das produzierende Gewerbe sein, z.B. für Betriebe aus dem Gebiet Sood, die einen neuen Standort suchen.

Für das Mischgebiet «Lätten Ost» ist der Mindestanteil von 20% der Gesamtnutzfläche für Arbeiten nachzuweisen. Weitere Gewerbenutzungen sind zulässig, stellen aber keine regionale Anforderung für dieses Gebiet dar.

Die Gebiete «Lätten West und Ost» weisen insgesamt eine Fläche von 13,4 ha auf. Die Nutzungsdichtestufe wurde nach der öffentlichen Auflage von der hohen Nutzungsdichte (150 – 300 Köpfe pro ha) auf die mittlere Nutzungsdichte (100 – 150 K/ha) zurückgenommen. Deshalb sind die in der bisherigen Gebietsplanung Lätten ausgewiesenen rund 200 K/ha im Rahmen der weiteren Planung zu reduzieren. Neu sind damit bei Vollausbau mind. 1'300 und max. 2'000 Einwohner und Beschäftigte zu erwarten.

Die Stadt Adliswil zeigte mit der Gebietsplanung Lätten plausibel auf, wie eine Entwicklung des Gebiets im lärmvorbelasteten Bereich gelingen kann: Die Nutzweisen werden abgestuft. Dazu könnte an der Autobahn eine Gewerbezone, angrenzend eine Wohn- und Gewerbezone festgelegt werden. Als Übergang zur bestehenden Überbauung ist eine reine Wohnzone vorstellbar. Damit kann eine zweckmässige Strukturierung des Übergangs zwischen Arbeiten und Wohnen innerhalb des Mischgebiets erzielt werden. Zudem erlauben ergänzende Dienstleistungsnutzungen mehrgeschossige Gebäude für produktives Gewerbe und Dienstleistungen, was einen haushälterischen Umgang mit dem Boden erlaubt und neue und bestehende Wohnstrukturen im Umfeld vor Lärm schützt. Ferner werden in der Studie plausible Erschliessungsvarianten aufgezeigt.

Die Reduktion bestehender und die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass eine «Arbeitszonenbewirtschaftung» geführt wird, welche ausreichend Kapazitäten und die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Diese Nachweise sind im Wesentlichen von den regionalen Planungsverbänden zu erbringen. Für die Reduktion des Arbeitsplatzgebietes im Sood und die Neuausscheidung in Lätten liegt der Teilrevision 2019 entsprechender Bericht bei.

Die Festlegungen im regionalen Richtplan dienen als Planungsgrundlage für die anschliessenden eigentümergebundenen kommunalen Festlegungen. In Ergänzung zur zulässigen Ausnützung sind auf kommunaler Ebene auch Vorgaben zur Etappierung, der Freiraumgestaltung, der Nutzweise sowie der Körnung der Überbauungsstruktur vorgesehen.

Anzustrebende bauliche Dichte

Die Gebiete der niedrigen baulichen Dichte wurden auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Ein besonderes Augenmerk wurde auf Gebiete gelegt, die unmittelbar an Gebiete mit hoher baulicher Dichte grenzen. Mit der Ausweisung eines Gebiets niedriger baulicher Dichte werden solche Gebiete bezeichnet, in denen in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen ist. Zu diesem Zweck kann in diesen Gebieten die gemäss § 49a PBG vorgeschriebene Minimalausnützung unterschritten werden, wenn eine Gemeinde dies wünscht, sie ist jedoch nicht dazu verpflichtet. Diese Festsetzung sollte nur in den Gebieten erfolgen, in denen eine sehr niedrige Ausnützung zweckmässig ist.

Auf Basis der Überprüfung erfolgte eine Reduktion der Perimeter der Gebiete Nr. 1 (Teile des Bebauungsrandes am Albishang, Adliswil) und Nr. 24 (Meierhof-Säntis, Wädenswil). Das bisherige Gebiet Nr. 4 (Ebnet, Horgen) wurde aufgehoben.

Nutzungsdichte

Mit der Gesamtrevision wurden die Nutzungsdichtestufen in die regionale Richtplanung eingeführt. Für das Arbeitsplatzgebiet Sihlhof in Langnau a.A. wurde in der Gesamtrevision der Koordinationshinweis festgelegt, dass das Regio-ROK um ein Gebiet mittlerer Nutzungsdichte nachzuführen sei. Dieses wurde nun vollzogen.

Zudem wurde die Nutzungsdichtevorgabe für das Gesamtgebiet «Adliswil Lätten Ost / Lätten West» von hoher Nutzungsdichte auf mittlere Nutzungsdichte reduziert (vgl. Erläuterungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung).

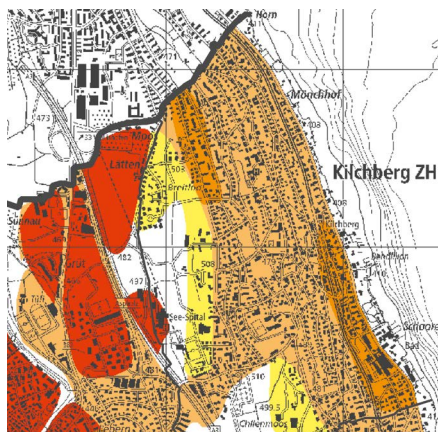


Abb. 5: Rechtskräftiger regionaler Richtplan Hohe Nutzungsdichte, Lätten, Adliswil

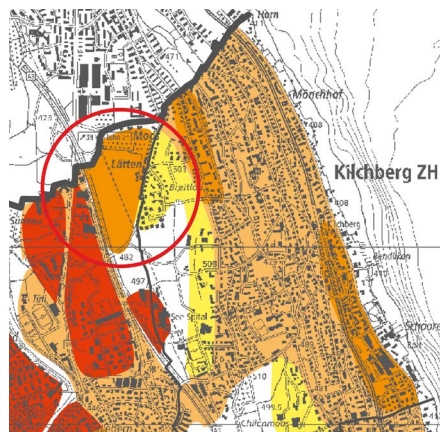


Abb. 6: Rechtskräftiger regionaler Richtplan Zuweisung einer Mittleren Nutzungsdichte, Lätten, Adliswil

Landschaft (Richtplantext Seiten 42-68)

Folgende Änderungen wurden im Kapitel Landschaft vorgenommen:

- Es wurde die Möglichkeit geschaffen, Inselschüttungen in Richterswil vornehmen zu können. Diese könnten mit Aushubmaterial von Infrastrukturprojekten wie dem Brüttener- oder dem Zimmerbergtunnel realisiert werden.
- Die Jugendherberge in Richterswil (bisher Jugendherberge und Wassersportzentrum, Richterswil Nr. 1 im Kapitel 6 «Öffentliche Bauten und Anlagen» des regionalen Richtplans) wurde durch eine nutzerunabhängige Formulierung «Beherbergung und Gastronomie» im Kapitel 3 «Landschaft» «Erholung» ersetzt, da die bisherige Formulierung für die Betreiber einen zu engen Spielraum lässt. Dazu wurde die Festlegung des Erholungsgebiets (Horn- Schiffflände, Richterswil) entsprechend ergänzt.
- Bei der Sportanlage Beichlen, Wädenswil wurde der Perimeter redaktionell an die bestehenden Erschliessungsanlagen angepasst, da er sonst mit der neuen Festlegung der Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung überlagert würde (vgl. Erläuterungen zur «landwirtschaftlichen Nutzungseignung»).

- Beim Gebiet Feuchtgebiet Waldwiese Hasenrain, Horgen war bisher keine Funktion bezeichnet. Diese wurde mit „Feuchtgebiet“ ergänzt.
- Der neue Eintrag der Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung erfolgte auf Antrag des Kantons. Landwirtschaftliche Bodenaufwertungen stellen eine Kompensationsmassnahme bei einer Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen dar. Um die durch menschliche Eingriffe in ihrem Aufbau veränderten, landwirtschaftlich genutzten Böden aufzuwerten, kann anfallendes Bodenmaterial aus Bauzonen verwendet werden. In der Teilrevision 2019 des regionalen Richtplans wurde nun ein Gebiet in Wädenswil für diese Bodenaufwertung ausgeschieden.

Verkehr (Richtplantext Seiten 69-112)

Strassenverkehr

Ortsdurchfahrten sollen grundsätzlich siedlungsorientiert gestaltet sein und sich möglichst gut in die Siedlung einordnen. Um diesem Ziel gerecht zu werden, werden im regionalen Richtplan Abschnitte zur Umgestaltung Strassenraum festgelegt. Mit der vorliegenden Teilrevision wurden zwischen Kilchberg und Horgen entsprechende Abschnitte entlang der Seestrasse in den regionalen Richtplan aufgenommen. Gleichzeitig wurde ein Abschnitt in Horgen (Stockerstrasse – Schärbächlistrasse) bereits siedlungsorientiert umgestaltet. Da im Richtplan nur geplante Abschnitte bezeichnet werden, wurde dieser Eintrag aus dem Richtplan entfernt. Für den Abschnitt Waidlistrasse – Zugerstrasse in Horgen ist inzwischen ein Strassenprojekt vorhanden. Deshalb wurde der Realisierungshorizont von mittelfristig auf kurzfristig geändert.

Weiter wurde bei den zuvor genannten Abschnitten «Umgestaltung Strassenraum» auf der Seestrasse neu im Richtplantext der Koordinationshinweis «Prüfauftrag: Aufhebung Parkfelder gemäss Kap. 4.5.3a» ergänzt. Der Koordinationshinweis stützt sich auf die Massnahme im Kapitel 4.5.3a Parkierung des regionalen Richtplans 2018: «Parkieranlagen entlang der Seestrasse, die in einem Nutzungskonflikt mit der Erholung stehen, sind aufzuheben und in Sammelanlagen mit Bewirtschaftung zu konzentrieren».

Öffentlicher Verkehr

Beim Eintrag Standseilbahn in Horgen wurde der Realisierungshorizont im Richtplanktext von «langfristig» auf «mittelfristig» geändert. Das Projekt ist genügend konkret, um von einem Realisierungshorizont in den nächsten 20 Jahren auszugehen.

Weiter wurde das neue Busdepot Rütihof in Wädenswil im regionalen Richtplan eingetragen.

Fuss- und Veloverkehr

Mit der vorliegenden Teilrevision wurde der Seeuferweg in Zürichseeweg umbenannt. Hinter dem Begriff Zürichseeweg steht ein Konzept, welches eine umsetzbare und durchgängige Wegführung entlang dem Zürichsee, auch abseits des Ufers, vorsieht. Der Begriff «Zürichseeweg» entspricht somit der vorhandenen Ausgangslage und den Zielen der Region.

Fussweg Verbindung Schiffstation – Bahnhof Thalwil

Zur besseren Anbindung des Hafengebietes an den Bahnhof Thalwil wurde der Fussweg zwischen Schiffstation und Bahnhof als «geplant» in den regionalen Richtplan aufgenommen.

Wanderweg Wanneten / Löchli, Adliswil

Gemäss Netz der Zürcher Wanderwege ist im Gebiet Wanneten ein neuer Wanderweg geplant. Der neue Weg ersetzt die bestehende Linienführung durch das Siedlungsgebiet. Die Verbindung wurde unter der Berücksichtigung der verschiedenen Interessen geplant und führt zu einer Qualitätsverbesserung beim Wanderwegnetz. Diese Festlegungen werden deshalb auch im regionalen Richtplan nachgeführt. Weiter wurde im regionalen Richtplan für das Gebiet «Löchli» die kommunale Linienführung des Wanderweges übernommen. Diese Verbindung liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist Teil des Höhenweges zwischen Langnau am Albis und der Stadt Zürich. Mit dem Eintrag dieses Abschnitts in den Richtplan stützt die Region Zimmerberg die kommunale Planung.

Hindernisfreie Wanderwege

Mobilitätsbehinderte Personen sollen geeignete kantonale Wanderwege besser nutzen können. So ist es im Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes sowie in der Verfassung des Kantons Zürich vorgesehen. Das Ziel der Zürcher Wanderwege ist es, in jeder Region auch ein Angebot für mobilitätsbehinderte Personen zu haben. Deshalb wurde entlang vom Zürichsee eine Verbindung zwischen Horgen und Richterswil im regionalen Richtplan neu als «hindernisfreier Wanderweg geplant» festgelegt.

Versorgung, Entsorgung (Richtplanktext Seiten 113-123)

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Im regionalen Richtplan werden überkommunale Anlagen zur Siedlungsentwässerung und zur Abwasserreinigung bezeichnet. Mit den Gemeindefusionen von Hirzel und Horgen sowie von Hütten, Schönenberg und Wädenswil bedeutet dies, dass bisher überkommunale Anlagen nur noch eine kommunale Bedeutung haben und daher nicht mehr im Richtplan aufgeführt werden.

Der Ausbau der Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Horgen ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen ist ein Anschluss an die ARA Thalwil geplant, an die neue ARA Zimmerberg. Die Einträge der ARAs in Horgen und Thalwil wurden entsprechend angepasst.

Abfall

Es gilt eine leistungsfähige und umweltgerechte Infrastruktur für das Sammeln und Verwerten von Abfällen bereit zu stellen. Hierfür wurde auf regionaler Stufe die geplante Anlage zur Lagerung von festem und flüssigem Gärgut in Chalcharen Wädenswil festgelegt.

Wichtige Grundlagen (Richtplanktext Seiten 127-128)

In Kapitel 7 werden die Planungsgrundlagen aufgeführt. Darin wird neu das Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung (Baudirektion Zürich, Amt für Raumentwicklung vom 4. April 2019) aufgeführt, das für die Begründung der Revisionsvorlage relevant ist.

Debatte

Argumente des Referendumskomitees (IG Lätten)

Die Verkleinerung des Arbeitsplatzgebiets Sood und deren „Kompensation“ im unüberbauten Gebiet Lätten (mit Nutzungsvorgabe „Arbeitsplatzgebiet“ bzw. „Mischgebiet“) sind aus verschiedenen wichtigen Gründen abzulehnen. Hervorzuheben sind folgende Punkte:

Der rechtskräftige regionale Richtplan Zimmerberg wurde erst im Jahre 2018 festgelegt. Es bestehen keine triftigen, überwiegenden Gründe dafür, mit einer Richtplanrevision nach nur wenigen Jahren das Vertrauen in eine minimale Beständigkeit der Richtplanung zu untergraben.

Der Boden muss haushälterisch genutzt werden (Art. 75 Bundesverfassung und Art. 1 Raumplanungsgesetz). Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen, nötigenfalls unter Verdichtung bereits bebauter Gebiete (z. B. durch „Übereinanderstapeln“ von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen). Ein Überbauen zusammenhängender unüberbauter Gebiete kommt nur noch in seltenen Ausnahmefällen in Betracht. Ein solcher Ausnahmefall liegt beim Gebiet Lätten nicht vor. Das Gebiet liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung in der Reservezone (für nächste Generationen). Gründe dafür, die „Notreserve“ ohne Ausschöpfung aller realistischen Verdichtungsmöglichkeiten anzuzapfen, liegen nicht vor.

Das Gebiet Lätten ist mit dem öffentlichen Verkehr völlig ungenügend erschlossen. Dagegen ist das Gebiet Sood, von wo unverständlicherweise Arbeitsplatznutzungen abgezogen werden sollen, durch eine S-Bahnstation und ein leistungsfähiges Strassennetz bereits erschlossen. Das Strassensystem im Gebiet Lätten, das dem Individualverkehr und dem strassengebundenen öffentlichen Verkehr dient, könnte eine weitere massive Belastung, wie sie bei einer Überbauung des Gebiets Lätten zu erwarten wäre, nicht verkraften.

Wichtige öffentliche Interessen sprechen für die Freihaltung des Gebiets Lätten:

- Es handelt sich um ein beliebtes Naherholungsgebiet, nicht nur für die in der unmittelbaren Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen;

- der langgezogene Grünstreifen Lätten ist ganz im Sinne der raumplanerischen Zielsetzungen ein willkommener und notwendiger Trenn- und Gliederungsgürtel im Siedlungsgebiet;
- das Gebiet ist bedeutend für die Natur und die Landschaft, dies als Lebensraum für seltene und vom Aussterben bedrohte Pflanzen und Tiere (mit Feuchtgebiet) und auch zur übergreifenden Landschafts- und Lebensraumvernetzung;
- sodann dient das mehrheitlich landwirtschaftlich genutzte Gebiet Lätten auch der Nahrungsmittelproduktion (Landwirtschaftsbetrieb Stockengut, Kilchberg).

Die Bedeutung der Planung betreffend die Gebiete Sood und Lätten geht weit über diese beiden Gebiete hinaus. Mit dem gewählten Konzept – Landwertsteigerung im Zentrum (Sood) durch Verdrängung der weniger einträglichen Arbeitsplatznutzung auf die grüne Wiese (Lätten) – würden falsche Anreize zum bedenkenlosen Landverzehr auch an anderen Orten der Planungsregion geschaffen. Es gilt daher, den Anfängen zu wehren und die Planungsvorlage entschieden abzulehnen. Angemerkt sei, dass unbestrittene Teile des Revisionspakets bei Bedarf ohne Weiteres Gegenstand einer neuen und separaten Revisionsvorlage ohne die Änderung der Nutzungsvorgaben für den Sood und den Lätten sein könnten.

Die IG Lätten empfiehlt, die Vorlage abzulehnen.

Weitere Informationen finden Sie unter www.gruene-lunge-zimmerberg.ch

Beratung in der Delegiertenversammlung ZPZ

Im Rahmen der Beratung der Vorlage in der Delegiertenversammlung waren die Inhalte der Teilrevision wenig umstritten. Einzig die Festlegung der Nutzungsvorgaben für die Gebiete Sood und Lätten, welche gestützt auf die Entwicklungskonzepte «Masterplan Sood» und «Gebietsplanung Lätten» der Stadt Adliswil erfolgten, gaben aufgrund der zahlreichen Einwendungen und der ablehnenden Stellungnahme der Gemeinde Kilchberg zu Diskussionen Anlass. Die Beratung der Einwendungen führte schliesslich zu geringfügigen Anpassungen an den Festlegungen:

Zugunsten einer moderaten Entwicklung wurde die regionale Vorgabe der Nutzungsdichte für das Gebiet Lätten (West und Ost) von hoch (150 – 300 Köpfe pro Hektare überbaute Bauzone) auf mittel (100 – 150 K/ha) zurückgestuft. Zudem wurde als Zielvorgabe die Koordination des Verkehrs zwischen Stadt Adliswil, Gemeinde Kilchberg und Stadt Zürich sowie die Berücksichtigung (Koordinationshinweis) des regionalen Vernetzungskorridors entlang der Grenze zur Stadt Zürich festgeschrieben.

Im Weiteren aber unterstützt die Delegiertenversammlung die langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Adliswil und die dafür notwendigen regionalen Richtplanfestlegungen. Die Reduktion des Arbeitsplatzgebiets Sood ermöglicht rund um die S-Bahnstation eine urbane Mischnutzung. Die Bildung dieses Subzentrums ist von regionaler Bedeutung und rechtfertigt die allfällige Verdrängung einzelner, flächenintensiver und wenig zentrumsgerichteter Gewerbenutzungen. Die nach übergeordneten Vorgaben geforderte Kompensation des reduzierten Arbeitsplatzgebiets erfolgt im «Lätten West». Die Stadt Adliswil zeigte mit der «Gebietsplanung Lätten» plausibel auf, wie mit abgestuften Nutzweisen eine Entwicklung im nach kantonaalem und regionalem Richtplan bereits bestehenden und lärmvorbelastenden Siedlungsgebiet Lätten gelingen kann. Aus regionaler Sicht werden mit der Umstrukturierung im Sood und der Gebietsentwicklung im Lätten an geeigneten Lagen Rahmenbedingungen für regional bedeutende Nutzungen geschaffen und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht.

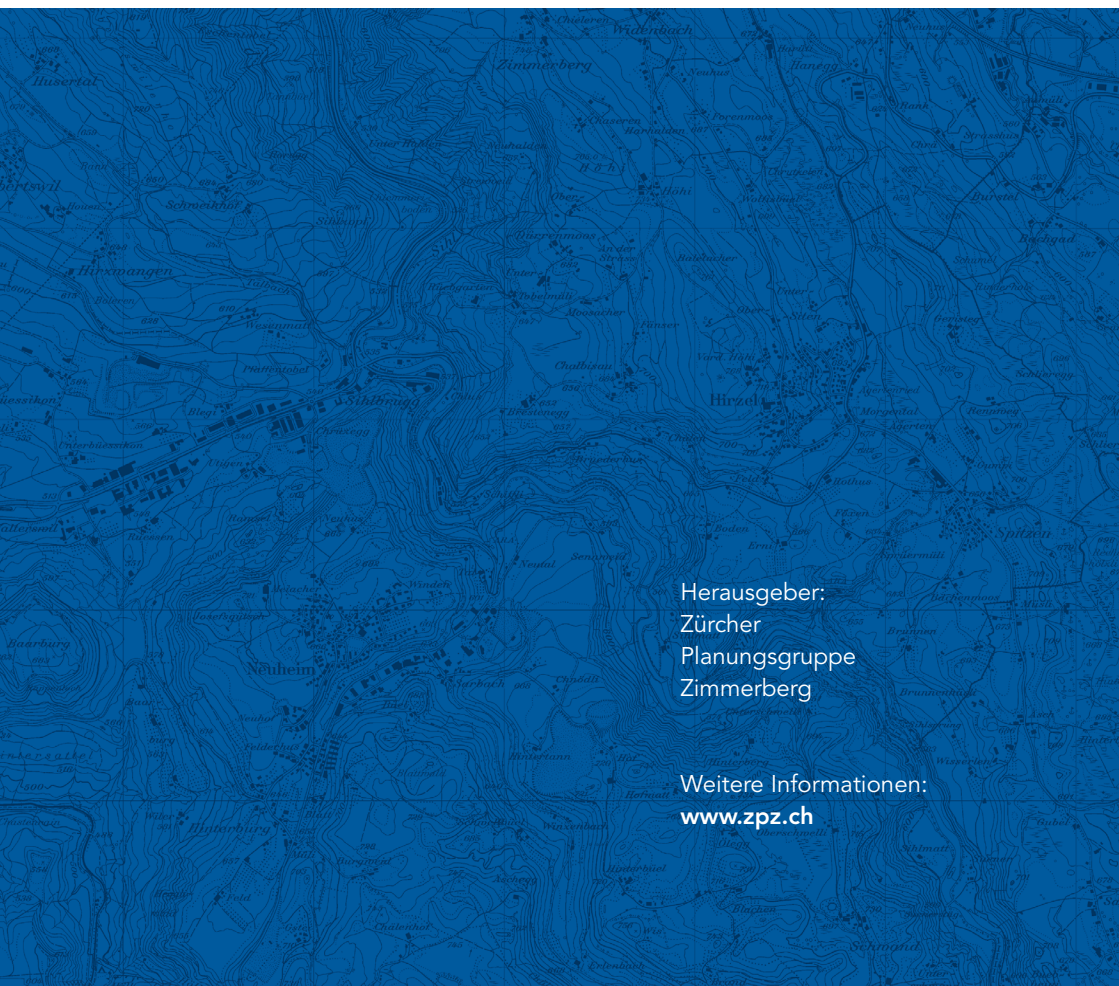
Die Delegiertenversammlung hat der Vorlage mit 8 zu 0 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt und empfiehlt, die Vorlage anzunehmen.

Welche Auswirkungen hätte eine Ablehnung der Teilrevision

Die Teilrevision umfasst zahlreiche Änderungen des regionalen Richtplans. Eine Ablehnung hätte insbesondere folgende Auswirkungen:

- Die zwingend notwendigen Anpassungen des regionalen Richtplans wegen den erfolgten Gemeindefusionen von Hirzel mit Horgen sowie Hütten und Schönenberg mit Wädenswil müssten in einer nächsten Teilrevision vorgenommen werden.
- Verschiedene Revisionspunkte in den Kapiteln Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen müssten im Rahmen einer späteren Teilrevision wieder erwogen werden: Einzelne Punkte, wie die Harmonisierung der Baubegriffe, sind aufgrund übergeordneter Vorgaben zwingend zu revidieren, andere, wie Gebiete für Bodenaufwertung oder Korrekturen des Fuss- und Wanderwegnetzes, können revidiert werden.
- Im Gebiet Lätten kann die Stadt Adliswil auf der Basis der rechtskräftigen Festlegungen des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan (2014) und der konkretisierenden hohen Nutzungsdichte im regionalen Richtplan (2018) Einzonungen vornehmen. Neben der Hauptnutzung Wohnen könnten von der Stadt Adliswil auch Arbeits- und Erholungsnutzungen von kommunaler Bedeutung vorgesehen werden. Die Einzonung des Gebietes wird durch die Ablehnung der Teilrevision nicht verunmöglicht.
- Wegfallen würden die mit den Nutzungsvorgaben der Teilrevision vorgesehene Umlagerung regional bedeutender Arbeitsflächen vom Sood in den Lätten und die Reduktion der Nutzungsdichte im Lätten von hoch auf mittel.
- Im Gebiet Sood könnte die gemäss Masterplan der Stadt Adliswil angestrebte urbane Mischnutzung bei der S-Bahnstation Sood nutzungsplanerisch nicht umgesetzt werden, weil es dafür zuerst eine Aufhebung des regionalen Arbeitsplatzgebietes braucht.

Weitere Informationen befinden sich auf der Webseite der ZPZ - www.zpz.ch



Herausgeber:
Zürcher
Planungsgruppe
Zimmerberg

Weitere Informationen:
www.zpz.ch