

Sitzung vom 19. Februar 1997

**366. Anfrage (Baubewilligung für drei Einkaufszentren beim Autobahnanschluss Wädenswil)**

Kantonsrätin Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, und Mitunterzeichnende haben am 9. Dezember 1996 folgende Anfrage eingereicht:

Am 3. Dezember 1996 erteilte die Baukommission der Stadt Wädenswil die Baubewilligungen für den Neubau eines Einkaufszentrums (Jumbo-Markt AG), den Neubau eines Detailhandelszentrums (Störi & Co., Coop) sowie für den Neubau einer regionalen Eissporthalle mit Markt (Marazzi, Eisbahn Neubüel AG c/o Denner AG). Alle drei Zentren liegen im Neubüel und damit in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt Wädenswil. Sie werden zusammen eine Verkaufsfläche von rund 40000 m<sup>2</sup> aufweisen. Das entspricht der zusammengerechneten Verkaufsflächen des Seedamm-Centers in Pfäffikon SZ und der Migros Brunau in Zürich. Während das Einkaufszentrum und das Detailhandelszentrum am Rande des Siedlungsgebietes in der Industriezone liegen, befindet sich die geplante «Eissporthalle mit Markt» in der Zone für öffentliche Bauten und liegt ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebietes.

Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich wird die Zone für öffentliche Bauten in § 60 wie folgt definiert: «Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.» Die explizite Erwähnung der Zulässigkeit des Baus von Alterswohnungen zeigt, wie eng begrenzt der Gesetzgeber den Begriff «öffentliche Aufgaben» im Zusammenhang mit der Zone für öffentliche Bauten interpretiert haben will. Der Stadtrat Wädenswil schreibt dagegen in seiner Pressemitteilung vom 4. Dezember 1996, dass nach Auskunft der Baudirektion des Kantons Zürich «sinnvolle Mischnutzungen» in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen möglich sind. Sicher sind gewerbliche Nutzungen auch in der Zone für öffentliche Bauten zulässig, wenn sie mit der Art der öffentlichen Nutzung in direktem Zusammenhang stehen (z.B. Kiosk bei einer Sportanlage). Im vorliegenden Projekt «Eissporthalle mit Markt» macht die gewerbmässige Nutzung gemäss Baubewilligung zirka 50% aus. Es ist eine Verkaufsfläche im Umfang von mehr als 10000 m<sup>2</sup> geplant. (Vergleich: Der Detailhandel im Zentrum der Stadt Wädenswil verfügt heute über etwa 16000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Unserer Ansicht nach widerspricht das Projekt «Eissporthalle mit Markt» den Bedingungen für die Zone für öffentliche Bauten. Mit dem Entscheid der Baukommission Wädenswil betreffend der Eisbahn Neubüel AG wird die Zonenvorschrift verletzt und das Siedlungsgebiet der Stadt Wädenswil in unzulässiger Art und Weise drastisch erweitert. Wir bitten den Regierungsrat im Rahmen dieser Anfrage um Stellungnahme.

Die Leitlinie 2 im kantonalen Richtplan legt fest, dass die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten sei. Weiter wird in diesem Text wörtlich festgehalten: «Neue Kapazitäten für grössere Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit erheblichem Publikumsverkehr (insbesondere Einkaufszentren) sind dabei grundsätzlich im Nahbereich von S-Bahnstationen anzusiedeln» (S. 25). Der S-Bahn-Bahnhof Wädenswil liegt mehrere Kilometer von den drei geplanten Einkaufszentren entfernt. Gemäss Baubewilligungen müssen rund 1500 Parkplätze erstellt werden. Ein drohender Verkehrsinfarkt soll durch bauliche Massnahmen verhindert werden, welche mehr als zehn Millionen Franken kosten und die Landschaft im Neubüel stark verändern werden.

Im Zusammenhang mit der Erteilung dieser drei Baubewilligungen bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche rechtliche Wirkung hat der kantonale Richtplan?
2. Widerspricht der Bau von drei Einkaufszentren dem kantonalen Richtplan?
3. Ist der Bau von 10000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Zone für öffentliche Bauten möglich?

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, und Mitunterzeichnende wird wie folgt beantwortet:

Gegen alle drei von der Baukommission Wädenswil anfangs Dezember getroffenen Beschlüsse betreffend Bewilligung von Einkaufszentren und einer Eissportanlage ist innert Frist beim Regierungsrat Rekurs erhoben worden. Im Rahmen dieser Rekursverfahren werden die Fragen, welche rechtliche Wirkung der kantonale Richtplan für diese Vorhaben entfaltet und ob der Bau von drei Einkaufszentren diesem widerspricht, zu überprüfen sein. Ebenfalls dem Rekursverfahren vorbehalten bleibt die Beantwortung der Frage, ob das in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegene Projekt für eine regionale «Eissportanlage mit Markt» zonenkonform ist. Angesichts der laufenden Rechtsmittelverfahren ist es dem Regierungsrat verwehrt, zu den aufgeworfenen Fragen vorweg Stellung zu nehmen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
i.V. **Hirschi**