



Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Privater Gestaltungsplan Spitalstrasse, Rüti

PackSys Global AG

Bericht zu den Einwendungen

Die Baurechtsnehmerin:

PackSys Global AG

Die Grundeigentümerin:

Gemeinde Rüti

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Dübendorf, 1. Oktober 2018 / rt.1002 / Kol / AS



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

1 Mitwirkungsverfahren

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Rüti hat mit Beschluss vom 26. Juni 2018 den privaten Gestaltungsplan "Spitalstrasse, Rüti" zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

2 Öffentliche Auflage

Auflage

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 6. Juli 2018 bis am 4. September 2018 in der Gemeindeverwaltung auf dem Bauamt zur Einsicht öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist ist ein Schreiben einer Privatperson mit 7 Einwendungen eingegangen.

Zu diesen Einwendungen wird im vorliegenden Bericht Stellung genommen.

2.1 Einwendung 1: Geltungsbereich (Art. 4 der Vorschriften)

Einwendung

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist so auszudehnen, dass sämtliche Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanpflichtgebiets gemäss Festlegung im Zonenplan vom Planungsverfahren erfasst werden. Dies betrifft das Grundstück Kat. Nr. 6503 (Erben Romer) und einen Teil von Kat. Nr. 7361 (Gemeinde Rüti). Beantragt wird zudem, die westlich gelegenen Grundstücke Kat. Nr. 6172, 7019, 6504, 6120 und 7180 in das Gestaltungsplanverfahren miteinzubeziehen.

Antwort zur Einwendung

Die Gestaltungsplanpflicht ist in der Bau- und Zonenordnung (BZO) im östlichen Areal Egg/Waldau festgelegt und umfasst lediglich das Grundstück Kat.-Nr. 7421. Der private Gestaltungsplan Spitalstrasse hat zum Ziel, einen Produktionsbetrieb auf dem Grundstück Kat. Nr. 7421 zu realisieren. Der Gestaltungsplan umfasst das mit Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet vollständig.

Der Gestaltungsplan ist in diesem Fall das falsche Instrument, um über die westlich liegenden Grundstücke die künftige Bebauung, Erschliessung und Nutzweise zu definieren. Es bestehen auch keine Überbauungsabsichten. Die mögliche Bebauung der westlichen Grundstücke wie auch die Nutzweise ist ausreichend über die Bau- und Zonenordnung definiert. Die Erschliessung ist mit dem Quartierplan Waldau aus dem Jahr 1998 geregelt.

Auch das Grundstück Kat. Nr. 6503 (Stichstrasse) ist nicht in den Gestaltungsplan einzubeziehen. Die Anpassungen bezüglich Erschliessung gegenüber dem Quartierplan wird in einem privaten Erschliessungsvertrag abschliessend geregelt und nicht über den privaten Gestaltungsplan.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Einwendung 2: Grundmasse Neu- und Anbauten (Art. 6 der Vorschriften)

Einwendung

Absatz 4 der Vorschriften ist wie folgt zu ändern:

- ◆ Die Baumassenziffer beträgt maximal 6 m³/m².

Neuer Absatz zu Art. 6:

- ◆ Die Freiflächenziffer beträgt 20 %.

Mit den im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereichen und maximalen Höhenkoten kann im Gestaltungsplanperimeter eine Baumasse von rund 130'680 m³, entsprechend einer Baumassenziffer (BMZ) von 8.3 m³/m² realisiert werden.

Um den gesetzlichen Rahmen der Gewerbezone zu wahren, ist die BMZ auf maximal 6 m³/m² zu begrenzen. Als Ausgleich für das zugestandene höhere Bauvolumen bzw. die Erhöhung der BMZ von 5 m³/m² auf 6 m³/m² ist die Freiflächenziffer von 10 % auf 20 % anzuheben.

Antwort zur
Einwendung

Mit dem zugrunde gelegten Richtprojekt und der enthaltenen Reserve für eine später mögliche Erweiterung resultiert eine Erhöhung der Baumassenziffer auf maximal 8.3 m³/m². Damit kann die langfristige Weiterentwicklung des Betriebs am Standort Waldau gesichert werden.

Gemäss Einwender würde der Gestaltungsplan die planerisch abgestützte Grundordnung (Bau- und Zonenordnung) ihres Sinngehalts entleeren, was nicht zulässig sei. Der Kanton hat diese Frage im Rahmen der Vorprüfung beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass der Gestaltungsplan der BZO nicht widerspricht. Die Tatsache, dass im Umfeld des Planungsgebiets grössere Bauten (wie der Spitalkomplex) vorhanden sind, dass das Gebiet in einer eher unempfindlichen Landschaftskammer liegt und aufgrund des Stellenwerts, welcher dem Arbeitsplatzgebiet aus regionaler Sicht angedacht ist (überkommunale Bedeutung, Priorität Produktion), kann der Kanton der markanten Erhöhung der Nutzungsdichte unter Vorbehalt einer Anpassung der Anzahl Parkplätze zustimmen.

Auch die Region Zürcher Oberland (RZO) hat die vorgesehene Baumasse als städtebaulich verträglich beurteilt und die Agglo Obersee begrüsst die Verdichtung in der Gewerbezone.

Im Rahmen der Überarbeitung wurden die maximale Parkplatzanzahl reduziert.

Durch die Reduktion der Parkplatzanzahl und einer Erhöhung der Anzahl Parkplätze in der Unterniveaugarage wird die Abgrenzungslinie angepasst und so die Freiflächen deutlich vergrössert.

Die Freiflächenziffer wird wie vom Einwender beantragt von 10 % auf 20 % erhöht.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.3 Einwendung 3: Gestaltung (Art. 9 der Vorschriften)

Einwendung

Absatz 1 der Vorschrift ist wie folgt zu ergänzen:

- ◆ Die Bauten, Anlagen und deren Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute **städtebauliche und architektonische** Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten sowie für Materialien und Farben und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten. **Für die Beurteilung der Erfüllung dieser Anforderungen ist ein Fachgutachten einzuholen.**

Neuer Absatz zu Art. 9:

- ◆ Das Areal zwischen Waldrand und Abgrenzungslinie ist als Grünfläche zu erhalten und zu gestalten.

Antwort zur Einwendung

Art. 9 Abs 1 der Vorschrift wird wie folgt ergänzt:

- ◆ Die Bauten, Anlagen und deren Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute **städtebauliche und architektonische** Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten sowie für Materialien und Farben und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.

Auf die Einholung eines Fachgutachtens, wie dies bei Arealüberbauungen nötig ist, wird verzichtet. Dies insbesondere, da mit dem vorliegenden Richtprojekt bereits eine gute städtebauliche und architektonische Gestaltung sichergestellt wird und dieses im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die massgebliche Grundlage für die Beurteilung der Qualität bildet.

Durch die Reduktion der Anzahl zulässiger Parkplätze wurden die Grünflächen gegenüber dem Entwurf für die öffentliche Auflage deutlich vergrössert.

Mit Art. 10 der Gestaltungsplanvorschriften wird sichergestellt, dass die Bereiche zwischen der Abgrenzungslinie und dem Wald freigehalten werden und als Grünflächen erhalten bleiben.

Des Weiteren stellt Art 11 der Gestaltungsplanvorschriften sicher, dass die Gestaltung des Aussenraums durch eine ausgewiesene Fachperson zu begleiten ist.

Im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans wurde zudem Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften wie folgt ergänzt:

- ◆ Die im Gestaltungsplan als ökologische Ausgleichsflächen bezeichneten Bereiche sind im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur und Heimatschutzverordnung als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.

Im Situationsplan sind die zwischen Abgrenzungslinie und Wald liegenden Flächen sowie der grösste Teil der Flächen zwischen den Baubereichen und der Spitalstrasse (Baulinienbereich) als ökologische Ausgleichsflächen bezeichnet.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.4 Einwendung 4: Abgrenzungslinie Anlagen Im Waldabstand (Plan zu Art. 10 der Vorschrift)

Einwendung

Die Abgrenzungslinie ist im Situationsplan so festzulegen, dass zwischen Waldrand und Erschliessungsstrasse keine Anlagen erstellt werden können und der westliche Teil des Grundstücks Kat. Nr. 7421 als Grünfläche erhalten bleibt.

Antwort zur Einwendung

Die Abgrenzungslinie wurde im westlichen Bereich so angepasst, dass dieser von jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten wird und als Grünfläche erhalten bleibt. Eine reduzierte Anzahl Parkplätze kann aber weiterhin zwischen der Erschliessungsstrasse und dem Wald erstellt werden. Diese Parkplätze werden jedoch erst im Zusammenhang mit einer späteren baulichen Erweiterung (2. Etappe) realisiert. Mit der geplanten 1. Bauetappe gemäss Richtprojekt werden diese Parkplätze zwischen Erschliessungsstrasse und Wald noch nicht realisiert, womit diese Flächen zumindest vorerst als Grünflächen erhalten bleiben.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.5 Einwendung 5: Parkierung (Art. 14 der Vorschrift)

Einwendung

Art. 14 Abs. 1 der Vorschrift ist wie folgt neu zu formulieren:

- ◆ Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Personenwagen für Beschäftigte, Besucher und Kunden wird auf 90 Plätze begrenzt.

Antwort zur
Einwendung

Die Berechnung der Parkplätze erfolgt in einer ersten Bauetappe mit einer massgeblichen Geschossfläche bis zu 14'000 m² grundsätzlich gemäss Art. 55 BZO und den Reduktionsfaktoren der Güteklasse C/D. Die zulässige Anzahl der Parkplätze für Beschäftigte wird jedoch neu auf 89 Parkplätze und die zulässige Anzahl für Besucher auf 10 Parkplätze beschränkt (inkl. Parkplätze für Gehbehinderte gemäss Art. 55 Abs. 9 BZO).

Für weitere Bauetappen erfolgt die Berechnung ebenfalls gemäss Art. 55 BZO, jedoch wird die zulässige Parkplatzzahl auf maximal 45 % für Beschäftigte und 50 % für Besucher/Kunden (entspricht Minimum für Güteklasse C/D) des Grenzbedarfs gemäss Art. 55 Abs. 1 BZO beschränkt.

Die Anzahl Parkplätze beträgt somit maximal:

	Beschäftigte-PP	Besucher-PP	Total-PP
1. Etappe	89	10	99
Vollausbau	107 (+18)	15 (+5)	122

Das Richtprojekt, welches ursprünglich 128 Parkplätze vorsah, wurde entsprechend angepasst und weist nun nur noch 99 Abstellplätze auf. Gegenüber dem Entwurf für die öffentliche Auflage wurde das zulässige Maximum für die 1. Etappe von 135 Parkplätzen auf 99 Parkplätze reduziert (minus 36 Parkplätze).

Für eine spätere Erweiterung bis zum Vollausbau gilt die gemäss BZO minimal zulässige Anzahl Parkplätze gleichzeitig als maximal zulässige Anzahl. Gegenüber dem Entwurf für die öffentliche Auflage wurde das

zulässige Maximum für die 2. Etappe von ca. 46 Parkplätzen auf ca. 23 Parkplätze reduziert (minus 23 Parkplätze).

Insgesamt wurde die zulässige Anzahl Parkplätze deutlich reduziert. Eine noch weitergehende Beschränkung wird aufgrund der vorhandenen Erschliessungsgüte mit dem ÖV (nur eine Buslinie) und der grossen und wachsenden Anzahl Beschäftigter als nicht zweckmässig beurteilt.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.6 Einwendung 6: Energieträger (neuer Artikel)

Einwendung

Zur Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser von Gebäuden und Anlagen dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.

Antwort zur Einwendung

Der Gestaltungsplan sieht keine detaillierten Vorgaben für Energieträger vor. Es sind die Vorgaben gemäss Art. 47 der BZO einzuhalten:

- ◆ Zur Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen bei Neubauten maximal 50 % fossile Energieträger (inkl. gesetzliche Vorgabe) eingesetzt werden. Strengere Vorgaben des kantonalen Rechts und anders lautende Anordnungen der kommunalen Energieplanung gehen vor.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.7 Einwendung 7: Wildwechsel (neuer Artikel)

Einwendung

Der Wildwechsel entlang dem Waldrand ist sowohl in Richtung Ost-West als auch zwischen Rütivald und Greinsberg (Richtung Süd-Nord) durch geeignete Massnahmen mit entsprechender Ergänzung des Gestaltungsplans sicherzustellen.

Antwort zur Einwendung

Durch die angepasste Abgrenzungslinie (insbesondere westlicher Bereich), der Bezeichnung von ökologischen Ausgleichsflächen sowie auch der Pflicht zur Begleitung der Aussenraumgestaltung durch eine ausgewiesene Fachperson wird dem Schutz des Waldrandes Rechnung getragen und ein Wildwechsel in Richtung Ost-West weiterhin gewährleistet. Für einen Wildwechsel in Richtung Süd-Nord sind keine übergeordneten Festlegungen vorhanden wie auch sind keine entsprechenden Vorgaben durch die kantonalen Fachstellen gemacht worden, diesen auf dem Grundstück Kat. Nr. 7421 sicherzustellen. Über die Grundstücke Kat.-Nrn. 6172, 7019 und 6503 bleibt ein Wildwechsel weiterhin möglich.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3 Anhörung

Adressaten	Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden die Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Wald, Eschenbach, Rapperswil-Jona sowie die Planungsgruppe Region Zürcher Oberland (RZO) und die Agglo Obersee eingeladen, zum Gestaltungsplan Stellung zu nehmen.
Stellungnahmen Gemeinden	Von den Nachbargemeinden sind keine Anträge zum Gestaltungsplan eingegangen. Die von der Planungsgruppe Region Zürcher Oberland (RZO) und der Agglo Obersee gestellten Anträge werden im Folgenden behandelt.
Stellungnahme der RZO	Die RZO hat mit Schreiben vom 24. Juli 2018 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die RZO beurteilt den Gestaltungsplan als konform mit den regionalen Planungen. Das Areal liegt verkehrsgünstig und eignet sich für die Entwicklung zu einem Arbeitsplatzgebiet. Die Baumasse wird als städtebaulich verträglich beurteilt.

3.1 Antrag 1: Ökologische Ausgleichsflächen

Es soll mindestens ein Grünflächenanteil von 15 % als ökologische Ausgleichsfläche mit Qualitätsvorgaben im Gestaltungsplan festgelegt werden.

Antwort zum Antrag

Bei der Überarbeitung wurde die Abgrenzungslinie gegenüber dem Wald enger gefasst, wodurch grosszügige Freiflächen gesichert werden. Die Flächen zwischen Abgrenzungslinie und Wald sowie der grösste Teil der Flächen zwischen den Baubereichen und der Spitalstrasse (Baulinienbereich) wurden im Plan als ökologische Ausgleichsflächen bezeichnet und Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften wie folgt ergänzt:

- ◆ Die im Gestaltungsplan als ökologische Ausgleichsflächen bezeichneten Bereiche sind im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur und Heimatschutzverordnung als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.

Die als ökologische Ausgleichsflächen bezeichneten Bereiche umfassen eine Fläche von ca. 3'500 m². Im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche von 15'723 m² resultiert ein Anteil von ca. 22 %. Bezogen auf die ganze Grundstücksfläche von 16'499 m² beträgt der Anteil 21 %.

Der Antrag wird berücksichtigt.

3.2 Antrag 2: Öffentlicher Fussweg

Entlang der Badistrasse soll ein öffentlicher Fussweg gesichert werden, welcher eine Trennung zwischen Fuss- und Veloverkehr ermöglicht.

In Absprache mit der Gemeinde Rüti wurde die Lage eines öffentlichen Fussweges entlang der Badistrasse (neu Schwarzstrasse) definiert und im Situationsplan eingetragen. Der öffentliche Fussweg mit einer Breite von 2.5 m ist mit der Realisierung der 1. Etappe für den Produktionsbetrieb zu erstellen. Die Erstellung erfolgt durch die Gemeinde Rüti auf Basis einer noch zu treffenden Vereinbarung zwischen der Packsys Global AG und der Gemeinde Rüti.

Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme
Agglo Obersee

Die Agglo Obersee hat mit Schreiben vom 30. August 2018 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die Agglo Obersee begrüsst insbesondere die folgenden Aspekte:

- ◆ Mehrstöckiger Gewerbebetrieb und damit Verdichtung in einer Gewerbezone
- ◆ Nutzung der Parkplätze am Wochenende für Dritte (Badigäste)
- ◆ Gestaltung des Aussenraums aufgrund Waldrandnähe über Fachperson
- ◆ Anforderungen an die Gestaltung u.a. Begrünung der Dächer

3.3 Antrag 3: Prüfung Taktverdichtung Bus

Antrag

Aus Sicht der Region ist eine Taktverdichtung (Bus Nr. 880) von einem Halbstunden- auf einen Viertelstundentakt insbesondere in den Hauptverkehrszeiten am Morgen, Mittag und Abend zu prüfen.

Antwort zum Antrag

Zum heutigen Zeitpunkt wird auf die Prüfung einer Taktverdichtung verzichtet. Für eine Taktverdichtung ist eine gesamtheitliche Betrachtung des Busnetzes insbesondere auch der gesamten Buslinie Nr. 880 mit allen Haltestellen nötig. Dazu stellt der private Gestaltungsplan das falsche Instrument dar.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

3.4 Antrag 4: Artikel 14 Absatz 1 – Anzahl Parkplätze

Antrag

Aufgrund der verkehrlichen LV- und ÖV-Lage des Areals ist aus Sicht der Agglo Obersee dieser Spielraum zu nutzen und

- ◆ die maximale Anzahl zu ermöglichenden Parkplätze im Gestaltungsplan festzusetzen und
- ◆ die Anzahl Parkplätze gegenüber dem Maximum zu reduzieren.

Antwort zum Antrag

Die Berechnung der Parkplätze erfolgt in einer ersten Bauetappe mit einer massgeblichen Geschossfläche bis zu 14'000 m² grundsätzlich gemäss Art. 55 BZO und den Reduktionsfaktoren der Güteklasse C/D. Die zulässige Anzahl der Parkplätze für Beschäftigte wird jedoch neu auf 89 Parkplät-

ze und die zulässige Anzahl für Besucher auf 10 Parkplätze beschränkt (inkl. Parkplätze für Gehbehinderte gemäss Art. 55 Abs. 9 BZO).

Für weitere Bauetappen erfolgt die Berechnung ebenfalls gemäss Art. 55 BZO, jedoch wird die zulässige Parkplatzzahl auf maximal 45 % für Beschäftigte und 50 % für Besucher/Kunden (entspricht Minimum für Güteklasse C/D) des Grenzbedarfs gemäss Art. 55 Abs. 1 BZO beschränkt.

Die Anzahl Parkplätze beträgt somit maximal:

	Beschäftigte-PP	Besucher-PP	Total-PP
1. Etappe	89	10	99
Vollausbau	107 (+18)	15 (+5)	122

Das Richtprojekt, welches ursprünglich total 128 Parkplätze vorsah, wurde entsprechend angepasst und weist nun nur noch 99 Abstellplätze auf. Gegenüber dem Entwurf für die öffentliche Auflage wurde das zulässige Maximum für die 1. Etappe von 135 Parkplätzen auf 99 Parkplätze reduziert (minus 36 Parkplätze).

Für eine spätere Erweiterung bis zum Vollausbau gilt die gemäss BZO minimal zulässige Anzahl Parkplätze gleichzeitig als maximal zulässige Anzahl. Gegenüber dem Entwurf für die öffentliche Auflage wurde das zulässige Maximum für die 2. Etappe von ca. 46 Parkplätzen auf ca. 23 Parkplätze reduziert (minus 23 Parkplätze).

Insgesamt wurde die zulässige Anzahl Parkplätze deutlich reduziert. Eine noch weiter gehende Beschränkung wird aufgrund der vorhandenen Erschliessungsgüte mit dem ÖV (nur eine Buslinie) und der grossen und wachsenden Anzahl Beschäftigter als nicht zweckmässig beurteilt.

Der Antrag wird berücksichtigt.

3.5 Antrag 5: Artikel 14 Absatz 1 – Reduktionsannahme für Anzahl Parkplätze

Antrag

Für die Berechnung des maximalen Parkplatz-Bedarfs für das Gebiet Spitalstrasse wurde eine ÖV-Erschliessung C angenommen. Aufgrund der Grenzlage von der ÖV Kategorie B in die Kategorie C (vgl. Wegleitung Parkierung Obersee), der direkten Lage der Bushaltestelle vor dem Haupteingang sowie der idealen Rahmenbedingungen für den Fuss- und Veloverkehr ist aus Sicht Agglo Obersee die Parkplatzanzahl mit dem Reduktionsfaktor der Kategorie B zu berechnen und dies entsprechend im Gestaltungsplan festzusetzen.

Antwort zum Antrag

Gemäss dem Plan "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze" der Gemeinde Rüti liegt das Gebiet Waldau in der ÖV-Güteklasse C/D. Gemäss den auf dem Fahrplanjahr 2017/18 basierenden kantonalen ÖV-Güteklassen im GIS-Browser liegt das Gebiet Waldau jedoch lediglich in der Güteklasse D. Aufgrund der vorhandenen ÖV-Erschliessungsgüte (nur eine Buslinie) lässt sich somit die Anwendung eine ÖV-Güteklasse B nicht rechtfertigen. Die Berechnung erfolgt deshalb grundsätzlich weiterhin gemäss Art. 55 BZO und den Reduktionsfaktoren der Güteklasse C/D, wobei die maximale Anzahl zusätzlich eingeschränkt wird.

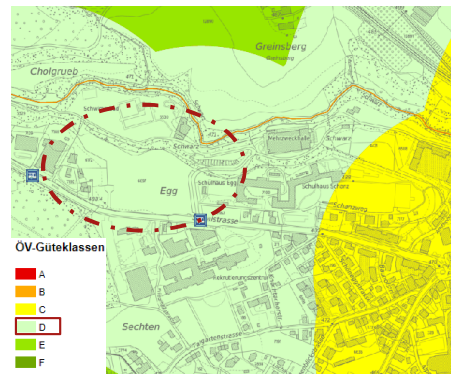


Abbildung 1 ÖV-Güteklasse (Fahrplanjahr 2017/2018), GIS Kanton Zürich, 11.09.2018

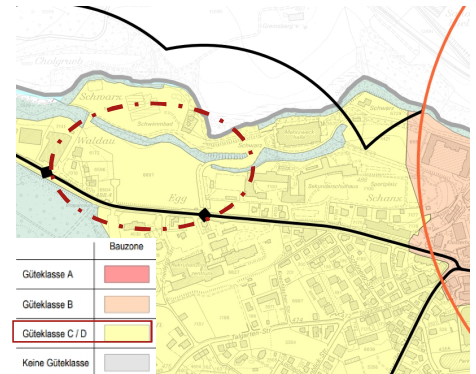


Abbildung 2 Plan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze der Gemeinde Rüti

Für die 1. Bauetappe gemäss Richtprojekt wird die zulässige Anzahl auf 89 Parkplätze für Beschäftigte und 10 Parkplätze für Besucher/Kunden beschränkt (total 99 Parkplätze). Das Total von 99 Parkplätzen entspricht dem Total an Parkplätzen, welche nach der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs 1997 für die ÖV-Güteklasse C berechnet, zulässig wären.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

3.6 Antrag 6: Artikel 14 Absatz 2 sowie Plan-Nr. 1 - Bereich für Fahrzeugabstellplätze

Antrag

- ◆ Die vorgesehenen Bereiche für die Fahrzeugabstellplätze sind aus Sicht Agglo Obersee zu verkleinern.
- ◆ Bei den vorgesehenen 150 Arbeitsplätzen fehlt ein gebäudenaher und attraktiv gestalteter Aussenbereich für Zwischen- und Mittagspausen der Arbeitnehmenden.
- ◆ Mit einem reduzierten Bereich für die Fahrzeugabstellplätze der Übergang zum Wald optimaler gestaltet werden.

Antwort zum Antrag

Durch die deutliche Reduktion der Anzahl zulässiger Parkplätze werden die Bereiche für oberirdische Fahrzeugabstellplätze verkleinert. Dadurch wurde die Abgrenzungslinie zwischen Wald und Erschliessungsflächen enger gefasst, wodurch die Freiflächen vergrössert werden. Für die Zwischen- und Mittagspausen der Arbeitnehmenden ist in unmittelbarer Gehdistanz das regionale Erholungsgebiet mit dem Freibad Schwarz vorhanden. Zur Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen ist im Richtprojekt bewusst ein grosszügiges Atrium vorgesehen, welches den Arbeitnehmenden für Pausen und zur Erholung zur Verfügung steht. Des Weiteren bietet eine attraktive Dachlandschaft mit einer begehbaren Dachterrasse eine hohe Qualität. Aus diesen Gründen wird auf eine weitere Ausscheidung von Aussenbereichen für Zwischen- und Mittagspausen verzichtet.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

3.7 Antrag 7: Artikel 14 sowie Plan-Nr. 1 - Ergänzung zu Zweiradabstellplätzen

Antrag

Es fehlt ein Absatz zu Infrastruktur bezüglich Zweiradabstellplätze für Arbeitnehmende und Besucher. Diese sind in der Nähe des Haupteingangs und mit einer Überdachung diebstahlsicher zu platzieren. Die Agglo Obersee empfiehlt, diese im Bericht auf S. 26 erwähnte und in der BZO vorhandene Vorgabe verbindlich im Gestaltungsplan - und zwar räumlich verortet im Plan - festzuhalten.

Antwort zum Antrag

Die Berechnung der Zweiradabstellplätze erfolgt gemäss Art. 55 BZO, welche auf die geltenden VSS-Normen verweist. Auf die räumliche Verortung der Zweiradabstellplätze im Plan wird jedoch verzichtet. Artikel 14 der Vorschriften wird wie folgt detailliert:

- ◆ Die Fahrzeugabstellplätze und **Zweiradabstellplätze** für Kunden und Besucher sind zwischen der Schwarzstrasse und dem Baubereich A anzuordnen.
- ◆ **Alle Zweiradabstellplätze sind in der Nähe des Haupt- bzw. Personaleingangs gedeckt zu platzieren.**

Durch diese Ergänzungen ist die Lage und Ausgestaltung der Zweiradabstellplätze ausreichend definiert.

Gemäss VSS Norm SN 640 065 sind für Gewerbe und Industrie und auch für Dienstleistungen mit wenig Besucherverkehr 2 Abstellfelder (AF) pro 10 Arbeitsplätze (AP) für Beschäftigte und 0.5 Abstellfelder (AF) pro 10 Arbeitsplätze (AP) für Besucher zu erstellen.

Dies ergibt bei einem Vollausbau mit bis zu 300 Arbeitsplätzen folgenden Bedarf an Zweiradabstellplätzen:

AP	Beschäftigte-AF (2 AF pro 10 AP)	Besucher-AF (0.5 AF pro 10 AP)	Total-AF	Geplante-AF (gem. Richtprojekt)
300	60	15	75	83

Im überarbeiteten Richtprojekt sind ein Veloabstellraum für bis zu 59 Velos und oberirdisch, in der Nähe des Haupteingangs, 24 weitere gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen (total 83 Veloabstellplätze). Die bei einem Vollausbau erforderlichen Veloabstellplätze können somit ausgewiesen werden. Bei Bedarf könnten auch noch weitere gedeckte Veloabstellplätze realisiert werden.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

3.8 Antrag 8: Artikel 14 - Ergänzung um Parkplatzmanagement

Antrag

Aus Sicht der Agglo Obersee ist im Rahmen des Gestaltungsplans ein Parkplatzmanagement festzusetzen, allenfalls mit einem stufenweisen Vorgehen.

Antwort zum Antrag

Auf die Festsetzung eines Parkplatzmanagements im Rahmen des Gestaltungsplans wird verzichtet. Bereits heute werden die Parkplätze der Beschäftigten nur gegen Entgelt vermietet und den Beschäftigten das Halbtax-Abonnement finanziert. Bereits mit der geplanten 1. Bauetappe wird die heutige Nachfrage an Parkplätzen nicht mehr gedeckt. Bei dem prognostizierten und angestrebten Wachstum bei den Mitarbeitern sowie der Beschränkung der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze wird sich das Angebot an Parkplätzen laufend verknappen. Dies führt automatisch dazu, dass die PackSys Global AG Massnahmen im Sinne eines Mobilitätsmanagements ausarbeiten und ergreifen muss, insbesondere auch in Hinblick auf die Attraktivität als Arbeitgeber. Zum heutigen Zeitpunkt sind die geeigneten Push- und Pull-Massnahmen jedoch noch nicht klar definierbar. Des Weiteren handelt es sich bei einem Parkplatzmanagement um eine betriebliche Massnahme, welche nicht im Gestaltungsplan festgelegt werden soll.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.