Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022

Teilrevision Privater Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der Teilrevision des privaten, von der Stiftung Stöckenweid festgesetzten Gestaltungsplans Werkheim Stöckenweid, betreffend die Grundstücke Kat. Nrn. 1023 und 8262, wird gestützt auf §§ 86 und 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.

2. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 18. August 2022 zum privaten Gestaltungsplan wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Einwendungs-, Anhörungs- und Vorprüfungsverfahren gemäss § 7 PBG sind Stellungnahmen eingegangen, welche in der Vorlage berücksichtigt wurden und in der Vorlage Eingang gefunden haben. Damit entfällt das Abfassen eines separaten Berichts.

3. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Die Stiftung Stöckenweid möchte das Werkheim an der Bünishoferstrasse 295 um einen Neubau mit sechs Wohneinheiten und ein Atelier / Werkstattgebäude ergänzen. Damit soll der erhöhten Nachfrage nach Plätzen für Menschen mit Autismus Spektrum Störung (ASS) und /

oder herausforderndem Verhalten Rechnung getragen werden. Der bestehende private Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid ist seit dem 23. Juli 1999 in Kraft. Bevor ein Projekt entwickelt wird, soll mit der Revision des bestehenden Gestaltungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau geschaffen werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Totalrevision des privaten Gestaltungsplans Werkheim Stöckenweid zu genehmigen.

A. Ausgangslage

Die Stiftung Stöckenweid nimmt als Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsplatz für Menschen ab 18 Jahren mit geistigen, psychischen, autistischen und / oder körperlichen Beeinträchtigungen eine wichtige Rolle ein. Sie befindet sich an der Bünishoferstrasse 295 in der Landwirtschaftszone. Im Norden und Westen grenzt die Stöckenweid an den Bünisbach und den Stöckenweidbach und befindet sich damit an einer landschaftlich empfindlichen Lage. Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan kommt das öffentliche Interesse am Erhalt beziehungsweise an der Weiterentwicklung der Gesundheitseinrichtung zum Ausdruck. Der bestehende private Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid ist seit dem 23. Juli 1999 in Kraft und umfasst Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 1023 und 8262. Er bezeichnet vier Baubereiche, in denen die zulässige Nutzweise festgelegt ist.

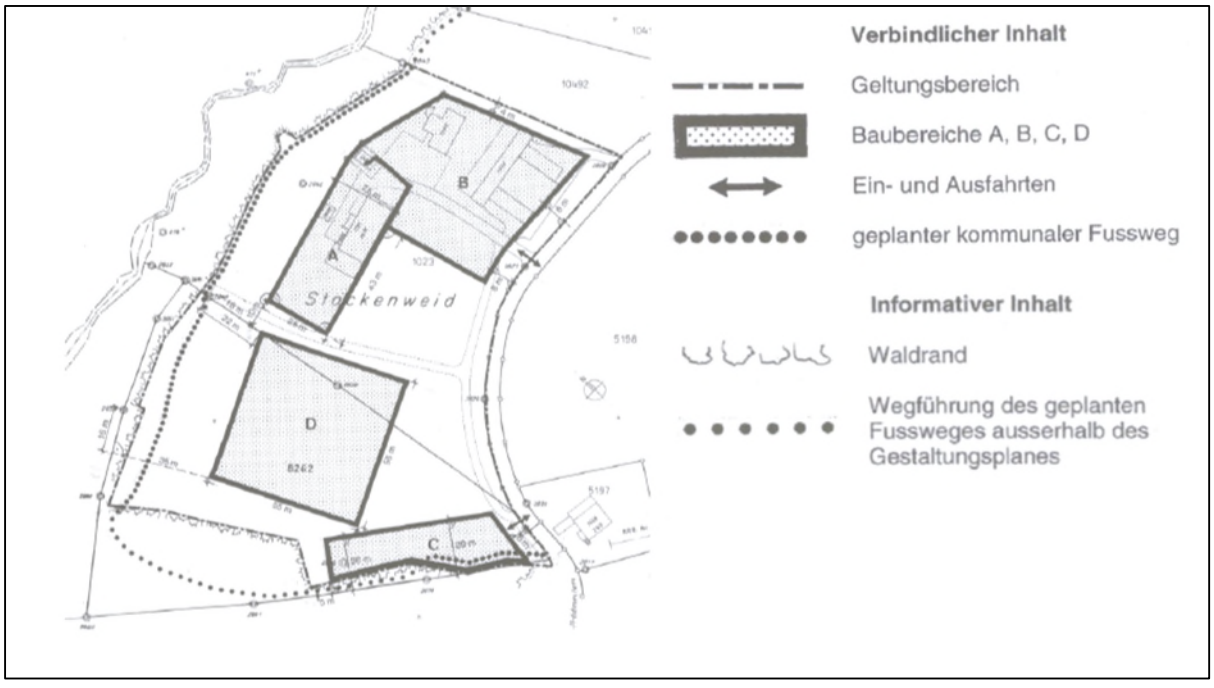

Abb. 1: Situationsplan rechtskräftiger Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid

Aufgrund steigender Platzierungsanfragen soll das Betreuungsangebot für Menschen mit Autismus Spektrum Störung (ASS) und / oder herausforderndem Verhalten bedarfsgerecht ausgebaut werden. Ziele der geplanten Erweiterung sind zum einen die Entlastung bestehender Wohnangebote und zum anderen die Schaffung weiterer Plätze für Menschen mit ASS und / oder herausforderndem Verhalten. Der Ausbaubedarf stützt sich auf die Bedarfsplanung des kantonalen Sozialamts für die Periode 2020-2022 beziehungsweise den entsprechenden Planungsbericht «Einrichtungen für erwachsene Personen mit Behinderung gemäss IEG im Kanton Zürich» vom 9. Mai 2019. Es ist das Ziel, auf einem Teil des heutigen Gärtnereigeländes der Stiftung Stöckenweid einen Neubau mit rund sechs Wohneinheiten zu bauen, um die bestehende Infrastruktur auf dem Gelände der Stiftung Stöckenweid zusätzlich nutzen zu können. Die Nähe zum Stammbetrieb bietet zudem den Vorteil, dass im Bedarfsfall schnell zusätzliche personelle Ressourcen bereitgestellt werden können.

Bevor ein Projekt entwickelt wird, ist mit der Revision des bestehenden Gestaltungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau zu schaffen. Insbesondere sind die Nutzungsbestimmungen dahingehend anzupassen, dass der Ausbau am Standort der heutigen Gewächshäuser im Baubereich D möglich wird. Im Baubereich D soll überdies mit dem Bau von Ateliers / Werkstätten ein Werkangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Areal geschaffen werden.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:
- Plan M 1:1000 vom 14. Februar 2022
- Bestimmungen vom 14. Februar 2022
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 18. August 2022

B. Projektbeschrieb

1. Projektumfang

Auf dem Arealteil der heutigen Gärtnerei (Baubereich D) sollen sechs Wohneinheiten zur Betreuung von Menschen mit Autismus Spektrum Störungen und / oder herausforderndem Verhalten geschaffen werden. Der Flächenbedarf inklusive der Nebenräume beträgt rund 700 m^2. Das Gebäude kann zweigeschossig ausgebildet werden und benötigt ein Volumen von ca. 2'000 m^3. Vorgesehen ist überdies der Neubau von Ateliers / Werkstätten. Diese benötigt eine Gesamtfläche von rund 900 m^2. Auf dieser Fläche sollen ein Maschinenraum, ein Bankraum, Lager und Nebenräume entstehen. Das Gebäude kann eingeschossig realisiert werden. Bei einer Raumhöhe von rund 5 m resultiert ein Gebäudevolumen von rund 4'500 m^3.

Ausbau im Baubereich D: Der bestehende Baubereich D besitzt eine Fläche von 3'025 m^2. Der rechtskräftige Gestaltungsplan erlaubt den Bau eines 3'000 m^3 grossen Foliengewächshauses. Mit dieser Revision sollen die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Baubereich D von 3'000 m^3 entsprechend dem Bedarf auf 6'500 m^3 erhöht werden. Bezogen auf den Baubereich D resultiert eine Baumassenziffer 2.0. Bezogen auf das rund 18'500 m^2 grosse Gestaltungsplangebiet beträgt die bauliche Dichte rund 0.9 m^3/m^2.

Ortsbauliche Beurteilung: Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem baulichen und landschaftlichen Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Der Gestaltungsplan stellt damit sicher, dass die Neubauten besonders schonungsvoll in die landschaftlich empfindliche Lage integriert werden. Es bestehen noch keine konkreten Projektpläne. Die nachfolgenden Visualisierungen illustrieren, wie die 6'500m^3 Bauvolumen auf dem Baubereich D situiert werden könnten.

Abb. 2: Bestand: Ansicht «Dachaufsicht»

Abb. 3: Variante 1: Ansicht «Dachaufsicht»

Abb. 4: Variante 1: Ansicht «Nord oben»

Dargestellte Volumetrie		
Wohngebäude Grundabmessungen 14 m x 23 m	Gebäudehöhe 6.5 m	Baumasse ca. 2'000 m^3
Werkstatt Grundabmessungen 50 m x 18 m	Gebäudehöhe 5 m	Baumasse ca. 4'500 m^3

2. Teilrevision Gestaltungsplan

Die Anpassungen im Plan sind wie folgt:

- Die Fusswegführung wird entsprechend den Projektabsichten angepasst.
- Nördlich der Baubereiche A und B hat die Stiftung Stöckenweid ein Zirkuszelt aufgestellt.

Das Zelt befindet sich ausserhalb der Baubereiche. Die Revision ist Anlass, diese temporäre Ausstattung planungsrechtlich zu legitimieren.

– Der Baubereich C wird im Nahbereich des Stöckenweidbachs entsprechend dem Uferstreifen gemäss GSchV leicht verkleinert.

Die wichtigsten Änderungen in den Bestimmungen beinhalten:

Im Baubereich D werden mit dieser Revision anstelle von Folientreibhäusern neu Wohnnutzungen im Zusammenhang mit dem Werkheim sowie Ateliers/Werkstätten für die Beschäftigungstherapie ermöglicht (Ziffer 4.1). Der Flächenbedarf für die Wohnnutzung inklusive der Nebenräume beträgt rund 700 m^2. Das Wohngebäude kann zweigeschossig ausgebildet werden und benötigt ein Volumen von ca. 2'000 m^3. Die Werkstatt kann auf einer Fläche von 900 m^2 eingeschossig realisiert werden mit einer Raumhöhe von rund 5 m. Daraus resultiert ein Gebäudevolumen der beiden Nutzungen von 6'500 m^3. Mit dieser Revision sollen die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Baubereich D von 3'000m^3 auf 6'500m^3 und die Gesamthöhe von 5.5 m auf 7.5 m angehoben werden. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht (Ziffer 5.1). Betriebszugehörige Anlagen dürfen weiterhin ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Neu erlaubt der Gestaltungsplan überdies an bezeichneter Lage im Waldabstand temporäre Ausstattungseinrichtungen (z.B. Zelt, Bühne). Temporäre Bauten und Anlagen dürfen nicht dauerhaft bestehen. Sie müssen nach den Veranstaltungen jeweils wieder abgebaut werden. Sämtliche Anlagen ausserhalb der Baubereiche müssen auf das erforderliche Mass beschränkt und rücksichtsvoll in die Landschaft und die Umgebung integriert werden (Ziffer 4.3). Gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht werden sechs Auflagen zur ökologischen Umgebungsgestaltung ergänzt (Ziffer 6.3 – 6.8).

3. Resultat der öffentlichen Auflage / Anhörung und der kantonalen Vorprüfung

Die Akten zur Revision des Privaten Gestaltungsplans Stöckenweid lagen vom 16. Juli 2021 an während 60 Tagen öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht. Die Nachbargemeinden wurden gestützt auf § 7 PBG eingeladen, zur Revisionsvorlage Stellung zu nehmen. Die Nachbargemeinden haben keine Anträge eingereicht.

Die Landschaftskommission befürwortet die Umnutzung des Perimeters der bestehenden Gewächshäuser am heutigen Standort zugunsten eines Neubaus, weist aber auf die zu erwartenden Schwierigkeiten bei der Suche nach Alternativstandorten für Gewächshäuser hin. Zudem wird auf die Erfordernisse der Einhaltung des Gewässerschutzes hingewiesen. Die Empfehlung und der Hinweis werden berücksichtigt. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) stellt keine Anträge und unterstützt die Revision des privaten Gestaltungsplans. Sie weist aber darauf hin, dass sich die Stöckenweid an einer empfindlichen Lage, angrenzend an ein kantonales Landschaftsfördergebiet und einen Vernetzungskorridor von regionaler Bedeutung, befindet. Deswegen seien temporäre Anlagen innerhalb des Waldabstands auf das notwendige Mass zu beschränken. Das Anliegen wurde berücksichtigt.

Mit Datum vom 8. November 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der kantonalen Baudirektion dem Gemeinderat das Resultat der Vorprüfung mitgeteilt. In der Gesamtbeurteilung würdigt der Kanton die Teilrevision wie folgt: «[…] Die Weiterentwicklung und Modernisierung des Werkheims Stöckenweid am bestehenden Standort in Meilen sowie die Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans werden grundsätzlich begrüsst […]. Durch die geplante Teilrevision des Gestaltungsplans kann der Ausbaubedarf des Werkheims Stöckenweid abgedeckt werden. Neben dieser Grundvoraussetzung bedarf der Gestaltungsplan weiterer Anpassungen. Insbesondere hinsichtlich der Abstände zum Wald und Gewässer sowie der landschaftlichen Einpassung sind zusätzliche Regelungen notwendig. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der private Gestaltungsplan Werkheim Stöckenweid positiv beurteilt werden kann. Damit sich der vorliegende Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist er entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten.» Sämtliche formulierten Anträge wurden in der Folge berücksichtigt und in den vorliegenden Gestaltungsplan integriert.

4. Finanzielle Belastung der Gemeinde

Mit der Zustimmung zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans entsteht keine finanzielle Belastung der Gemeinde.

C. Empfehlung

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um eine untergeordnete Teilrevision des privaten Gestaltungsplans, zumal die rechtskräftigen Baubereiche unverändert bleiben und die zulässige Baumasse im Rahmen der Revision gesamthaft lediglich um 25 % erhöht wird. An den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, um das Betreuungsangebot für Menschen mit Autismus Spektrum Störung (ASS) und / oder herausforderndem Verhalten bedarfsgerecht ausbauen zu können. Der Bedarf stützt sich auf die Bedarfsprognose des kantonalen Sozialamtes des Kanton Zürichs für die Jahre 2020 – 2022. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Vorabklärungen und Vorprüfungen der kantonalen Baudirektion, der ZPP, der Landschaftskommission sowie der positiv abgeschlossenen Koordination mit den (angrenzenden) Gemeinden kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass zur Erreichung der Zielsetzung die vorgeschlagenen Festlegungen des privaten Gestaltungsplanes als recht- und zweckmässig eingestuft werden können und dass die massgebenden öffentlichen Interessen berücksichtigt sind.

D. Der Gemeinderat beantragt daher der Gemeindeversammlung, der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans zuzustimmen.

Hinweis:
Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Montag, 7. November 2022 im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird im Internet auf www.meilen.ch (Politik – Gemeindeversammlung – 5. Dezember 2022) publiziert.

Meilen, im November 2022

Gemeinderat Meilen
Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident
Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission
Die Vorlage des Gemeinderates ist nicht finanzrelevant. Die RPK nimmt daher keine Stellung zu diesem Geschäft.