



Das Gebiet Chätzler bestimmt die Dorfansicht vom Südeingang aus betrachtet. (sg)

Gewerbezone ausserhalb des Dorfes

Das Gebiet Chätzler soll als Arbeitsplatzgebiet wachsen

von Susanne Gutknecht

Der Gemeinderat möchte im Gebiet Chätzler ein reines Arbeitsplatzgebiet entwickeln. Dazu muss er das rund 6800 Quadratmeter grosse Gebiet in der Landwirtschaftszone zuerst einzonen.

Mit knapp 18 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner weist Brütten ein unterdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot im regionalen Vergleich auf. Ein eigentliches Gewerbegebiet gibt es in Brütten nicht, Gewerbetreibende sind mehrheitlich entlang der Unterdorfstrasse und an der Säntisstrasse verteilt. Diese Parzellen liessen sich jedoch auch als Wohnraum im Dorfzentrum nutzen. Im kantonalen und regionalen Richtplan ist das Gebiet Chätzler im Dreieck Gernstrasse und Chätzlerweg als möglicher Standort für die Gewerbetreibenden als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet.

Im Oktober 2018 entschied der Gemeinderat an einem Ortsplanungsgespräch mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung, die Einzonung des Gebietes Chätzler, das in der Landwirtschaftszone liegt, in eine Gewerbezone mit Gestaltungsplan-

pfligt voranzutreiben. Dieses Ansinnen wurde jedoch durch den Einzonungsstopp des Bundes anfangs Mai 2019 abgeblockt, da es der Kanton Zürich versäumte, das Gesetz des Mehrwertenausgleichs fristgerecht umzusetzen.

Gemeinde einer der Landeigner

Jetzt nimmt der Gemeinderat dieses Projekt wieder an die Hand. «Ein reines Gewerbegebiet ist schon länger ein Thema in Brütten», sagt Fritz Stähli, zuständig als Gemeinderat fürs Ressort Hochbau, Orts- und Raumplanung. «Im Dorffinnern kann sich das Gewerbe nicht mehr ausdehnen oder das Geschäft entwickeln, dazu wollen wir im Chätzler Platz bieten.» Das rund 6800 Quadratmeter grosse Gebiet im Süden von Brütten gehört fast hälftig Harry Menzi und der Gemeinde Brütten. «Die Gemeinde hätte so eine Steuerung der Teilnehmer in der Hand», sagt Stähli. Eine kantonale Voraussetzung für die Einzonung sind neben einer Ortsentwicklungsstrategie und einer Gestaltungsplanpflicht auch ein Nachweis, dass das lokale Gewerbe gewillt ist, dieses Arbeitsplatzgebiet zu besiedeln und zu entwickeln. Angedacht sind primär Produktion- und Gewerbebetriebe, sekundär Dienstleistungsunternehmen,

jedoch keinen Detailhandel im eigentlichen Sinn.

Bedarf abgeklärt

Der Gemeinderat hat seine Ideen der Gewerbegruppe Brütten, die aus rund 60 Mitgliedern besteht, präsentiert und mit einem Fragebogen eine Bedarfsabklärung durchgeführt. Das Resultat stimmt Fritz Stähli zuversichtlich: «Die Voten waren durchwegs positiv und wir haben auch bereits einzelne, tiefergehende Gespräche geführt mit interessierten Betrieben. Die Nachfrage scheint also vorhanden», schliesst er daraus. «Das Feedback war eindeutig: Produktionsbetriebe favorisieren aufgrund der Anforderungen mit Anlieferung, Geschosshöhen und den Betriebsabläufen Flächen im Erdgeschoss.» Anhand der baulichen Möglichkeiten gemäss Bau- und Zonenordnung wurde ein Geschossflächenpotential von 3500 bis 4500 Quadratmeter errechnet und: «Durch das lokale Gewerbe wäre davon rund die Hälfte bis zwei Drittel abgedeckt. Natürlich wissen wir, dass dies nicht in Stein gemeisselte Zusagen sind und abhängig von vielen Detailfragen, die es noch zu lösen gilt.»

Eine davon ist die Revision der Bau- und Zonenordnung, die der Ge-

meinderat gemeinsam mit dem Projekt Chätzler zur Abstimmung bringen will. Ein zweites Problem sind die GVZ-Richtlinien zur Löschwasserversorgung. Die Entwässerungsplanung der Gemeinde sowie das generelle Wasserversorgungsprojekt inklusive der Druckerhöhung des Löschwassers sind für das ganze Gemeindegebiet noch hängig und schon länger im Gespräch. Für die Einzonung ist dies noch nicht relevant, im Gestaltungsplan für das Gebiet Chätzler jedoch schon.

Puls fühlen

Jetzt möchte der Gemeinderat an einer Infoveranstaltung am 24. Oktober den Puls der Brüttener Bevölkerung fühlen, denn: «die Planungskosten für das ganze Projekt sind gross und neue Bauten am Chätzler wären eine einschneidende Veränderung des Ortseingangs. Da wollen wir die Bevölkerung zuerst informieren und hören, wie sie dazu steht, bevor man dann bestensfalls Ende 2021 oder Mitte 2022 mit dem Gestaltungsplan zur Abstimmung schreitet», erklärt Fritz Stähli. ■