

# **Kommunaler Richtplan Wädenswil**

Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung  
Stand: 11. Mai 2017

**Herausgeberin:**

**Stadt Wädenswil**

Florhofstrasse 3

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 73 11

planenundbauen@waedenswil.ch

**Bearbeitung:**

**PLANAR AG für Raumentwicklung**

Rigistrasse 9, 8006 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Architekt ETH SIA REG A, Raumplaner

Sandra Bänninger, dipl. Architektin ETH SIA, Raumplanerin

Monika Schirmer, dipl. Landschaftsarchitektin HTL

Vanessa Studer, BSc FHO in Raumplanung FSU

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass	1
1.2	Der kommunale Richtplan	1
1.3	Ausgewählte kommunale Planungen	2
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
2.1	Über- und nebengeordnete Planungen, Inventare und laufende Verfahren	3
2.2	Prognosewerte Einwohner und Beschäftigte	8
2.3	Arbeitsplätze, Bildungs- und Forschungsstadt	9
2.4	Bauzonkapazität	10
<b>3</b>	<b>Entwicklungsgrundsätze Wädenswil</b>	<b>12</b>
3.1	Grundlagen der Entwicklungsstrategie	12
3.2	Ziele der Entwicklungsstrategie	13
<b>4</b>	<b>Siedlung</b>	<b>14</b>
4.1	Gesamtstrategie	14
4.2	Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete	21
4.3	Zentrumsgebiet	27
4.4	Schutzwürdige Ortsbilder und Siedlungen	31
4.5	Gebiete mit Nutzungsvorgaben	35
4.6	Eignungsgebiete für Hochhäuser	42
<b>5</b>	<b>Landschaft</b>	<b>45</b>
5.1	Gesamtstrategie	45
5.2	Erholung	47
5.3	Aussichtspunkte	52
5.4	Landwirtschaft und Wald	55
5.5	Freihaltung und Landschaftsschutz	56
5.6	Landschaftsförderungsgebiete	59
5.7	Naturschutz	63
5.8	Vernetzungskorridore	67
5.9	Renaturierung Fließgewässer	71
5.10	Gefahren	74
<b>6</b>	<b>Verkehr</b>	<b>76</b>
6.1	Gesamtstrategie	76
6.2	Strassenverkehr	77
6.3	Öffentlicher Personenverkehr	81
6.4	Fuss- und Veloverkehr	84
6.5	Parkierung MIV und Schifffahrt	88

<b>7 Öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>92</b>
7.1 Gesamtstrategie	92
7.2 Bildung und Forschung	93
7.3 Gesundheit und Soziales	98
7.4 Sport, Kultur und Freizeit	101
7.5 Weitere öffentliche Dienstleistungen	106
<b>8 Ver- und Entsorgung</b>	<b>109</b>
8.1 Gesamtstrategie	109
<b>9 Grundlagen und Literatur</b>	<b>113</b>
<b>Anhang Teilrichtpläne</b>	<b>I</b>
<b>Anhang Abkürzungen</b>	<b>II</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

Kommunaler Richtplan  
1982

Der kommunale Richtplan Wädenswil aus dem Jahr 1982 besteht aus einem Bericht mit Zielen und Festlegungen für die Teilbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und öffentliche Bauten und Anlagen. Der Erschliessungsplan wurde im Jahre 2006 einer Revision unterzogen. Diese rechtsgültige und behördenverbindliche Planung wird den Anforderungen gemäss § 18 ff PBG nicht mehr gerecht.

Anlässlich der Klausur 2010 beauftragte der Stadtrat von Wädenswil die Stadtentwicklungskommission (StEK), eine umfassende räumliche Entwicklungsstrategie (RES) ausarbeiten, um wichtige Impulse in der Stadtentwicklung zu setzen. Die Stossrichtungen und Empfehlungen des Schlussberichtes zeigten, dass eine Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung zeitlich und inhaltlich notwendig war. Zwischen 2013 und 2014 wurde mit der Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie ein weiterer Meilenstein im Hinblick auf eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung gesetzt.

Am 2. März 2015 erfolgte die Auftragserteilung zur Richtplanrevision an PLANAR AG für Raumentwicklung. Zeitgleich wurde in einer parallel dazu angesetzten Studie eine vertiefte Auseinandersetzung zum Thema Hochhaus angegangen. Als Resultat wurden mögliche Eignungsgebiete für Hochhäuser im kommunalen Richtplan festgesetzt.

## 1.2 Der kommunale Richtplan

Zweck gem. Art. 3 RPG

Die Richtplanung dient der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde, aber auch mit den Nachbargemeinden und der Region. Laufende und geplante Projekte sind in die Richtplanung aufgenommen und aufeinander abgestimmt. Die räumlichen Auswirkungen sind berücksichtigt. Für die nachgeordneten Planungen ist der entsprechende Handlungs- und Ermessensspielraum sichergestellt.

Bestandteile

Der kommunale Richtplan Wädenswil besteht aus folgenden Teilen:

- Bericht, Richtplantext
- Teilrichtplankarte Siedlung und Landschaft
- Teilrichtplankarte Verkehr
- Teilrichtplankarte öffentliche Bauten und Anlagen

Der kommunale Verkehrsplan ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 31 PBG).

Verbindlichkeit

Ziele und Festlegungen sind für die Behörden verbindlich. Der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraums an die Festlegungen des Richtplanes zu halten. Für eine grundeigentümergebundene Umsetzung ist eine entsprechende Rechtsgrundlage zu schaffen. So muss z.B. für eine Um- oder Einzonung der Zonenplan revidiert und vom Gemeinderat festgesetzt werden.

Nachführung

Die im Richtplan formulierten Massnahmen sind durch die Behörden gemäss den Handlungsanweisungen anzugehen, umzusetzen und periodisch zu überprüfen. Die Aktualisierung der Massnahmen kann parallel zur Umsetzung erfolgen. Somit bleibt die Funktion als Führungs- und Koordinationsinstrument des Stadtrates gewährleistet. Einträge im kommunalen Richtplan bilden die Basis zur Raumsicherung.

Festsetzung und Genehmigung	Der Richtplan wird vom Gemeinderat festgesetzt und bedarf der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Für Grundeigentümer hat der Richtplan keine direkten rechtlichen Auswirkungen.
Revision des kommunalen Richtplans	Eine Revision des kommunalen Richtplanes ist erforderlich, sobald grundlegende Inhalte oder Vorgaben ändern, insbesondere durch übergeordnete oder vom Gemeinderat beschlossene Festlegungen.
Abstimmung mit weiteren Planungen	Die Abteilung Planen und Bauen organisiert und begleitet das Richtplangeschäft und koordiniert es, wo nötig, mit anderen laufenden, raumrelevanten Planungen und mit anderen städtischen Abteilungen, Fachkommissionen, regionalen und kantonalen Stellen sowie weiteren Akteuren.

### **1.3 Ausgewählte kommunale Planungen**

Kommunaler Energieplan	Der überarbeitete kommunale Energieplan wurde am 22. April 2009 durch den Regierungsrat genehmigt. Der Energieplan hat analog dem kommunalen Richtplan behördenverbindliche Wirkung.
Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)	Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) wurde in den Jahren 2011 - 2012 erarbeitet und zeigt für das gesamte Stadtgebiet von Wädenswil die landschaftsrelevanten Grundlagen, den ökologischen Zustand sowie die Umsetzungsmassnahmen. Der Stadtrat hat am 22. Oktober 2012 dem LEK als Leitlinie bei allen raumwirksamen Tätigkeiten und Entscheiden zugestimmt. Die Inhalte und Aussagen werden periodisch überprüft und wenn nötig überarbeitet. So wurden einzelne Inhalte des LEK im Januar 2015 auf die Gesamtrevision der kantonalen Richtplanung sowie die kommunalen Raumplanungsgeschäfte abgestimmt und in Form einer Liste aktualisiert.

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Über- und nebengeordnete Planungen, Inventare und laufende Verfahren

Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 wurde der revidierte kantonale Richtplan festgesetzt und am 29. April 2015 durch den Bund genehmigt.

Handlungsräume des ROK ZH

Der kantonale Richtplan legt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK ZH) zeichnet dazu ein Zielbild der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Angesichts der Vielfalt der räumlichen Strukturen im Grossraum Zürich werden Prioritäten in Handlungsräumen gesetzt. Im Vordergrund steht dabei die Stärkung der komplementären Qualitäten von urbanen und ländlichen Räumen.

Das Siedlungsgebiet von Wädenswil ist der urbanen Wohnlandschaft zugeteilt, die Hügellagen werden als Landschaft unter Druck bezeichnet.

Während sich die urbanen Wohnlandschaften massvoll entwickeln und zusammen mit den Stadtlandschaften einen grossen Anteil (80%) des prognostizierten Bevölkerungswachstums aufnehmen sollen, stehen für die Landschaft unter Druck der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen und die Sicherung von landschaftlichen Qualitäten im Vordergrund.

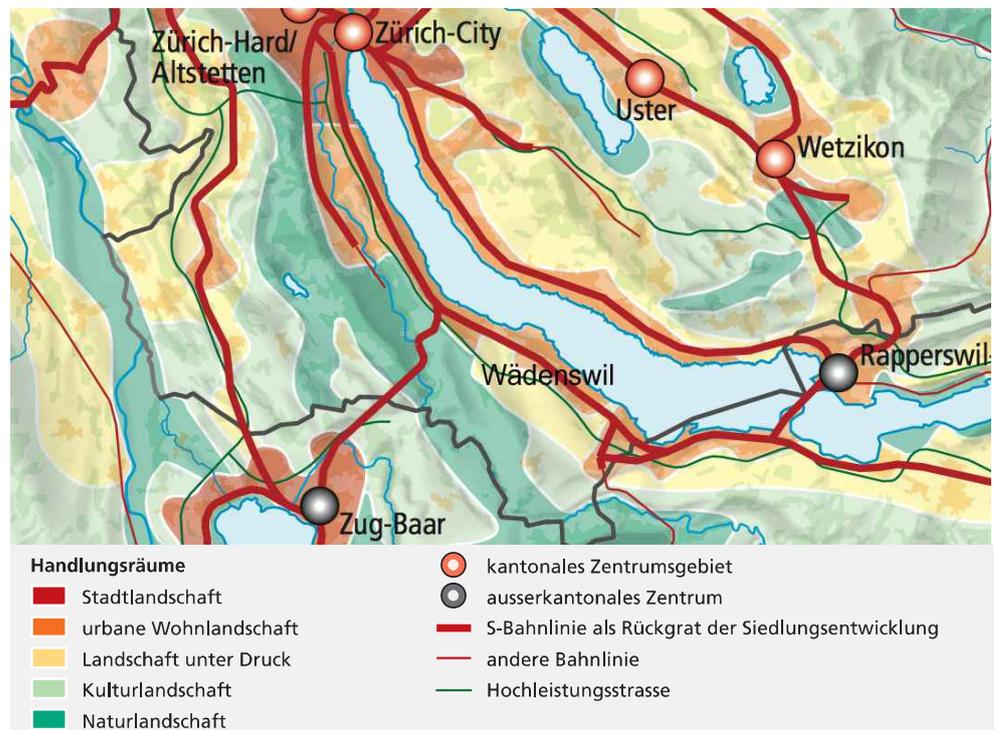


Abb.1: Ausschnitt aus dem Raumordnungskonzept, Quelle: ROK-ZH / Kantonaler Richtplan 2012/2015

Festlegungen

Die konkreten Zielvorgaben, Strategien, gebietsbezogenen Festlegungen und Massnahmen des kantonalen Richtplans im Gemeindegebiet von Wädenswil werden jeweils in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Regionales Raumordnungs-konzept (Regio-ROK) und regionaler Richtplan Region Zimmerberg (RRP ZPZ)

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden im regionalen Richtplan differenziert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Der erste regionale Richtplan wurde 1982 festgesetzt. 1998 wurde das Planwerk umfassend revidiert und seither in diversen Teilrevisionen ergänzt. Mit dem neuen Raumplanungsgesetz und dem neuen kantonalen Richtplan war der Zeitpunkt für eine Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans gegeben. Als Grundlage hat die Region im Jahr 2011 ein regionales Raumordnungs-konzept (Regio-ROK) verabschiedet und 2015 fortgeschrieben. Zudem wurde für das Planen und Bauen am Zürichseeufer in den Jahren 2014/15 eine die Region übergreifende Gebietsplanung auf der Basis des Leitbildes Zürichsee 2050 durchgeführt.

Am 24. November 2016 hat die Delegiertenversammlung der ZPZ den revidierten regionalen Richtplan Zimmerberg zu Händen des Regierungsrates des Kantons Zürich verabschiedet. Auch nach der Durchführung von Differenzgesprächen mit den kantonalen Amtsstellen blieben in einigen Punkten voneinander abweichende Haltungen von Kanton und der ZPZ bestehen. Die Differenzen sind im Erläuterungsbericht aufgeführt, und die Haltung der ZPZ wird begründet dargelegt.

Der kommunale Richtplan Wädenswil stützt sich grundsätzlich auf die Vorgaben des regionalen Richtplans. Wo Abweichungen bestehen, werden diese begründet.

Die konkreten Zielvorgaben, Strategien, gebietsbezogenen Festlegungen und Massnahmen des regionalen Richtplans im Gemeindegebiet von Wädenswil werden ebenfalls in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Bundesinventare:  
BLN und Flachmoor

Die Stadt Wädenswil grenzt am südwestlichen Rand an die Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl Höhronenkette (BLN 1307) sowie an die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Hirzel (Nr. 37). Die Gebiete Auried und Ausee, Chaltenboden, Sennhus sowie Geristegried sind im Flachmoor-Inventar von nationaler Bedeutung erfasst.

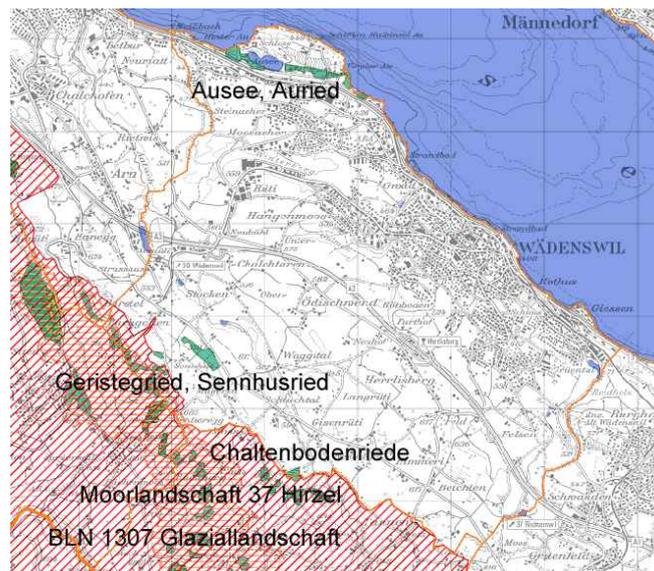


Abb. 2: Ausschnitt Landschaften / Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Bundesinventar der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung sowie Flachmoor-Inventar.

Quelle: Bundesinventare GIS-ZH

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Durch Wädenswil verlaufen zwei historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung, welche in einzelnen Abschnitten Substanz aufweisen:

- ZH 12 (Zürich -) Oberrieden - Schindellegi (- Einsiedeln)
- ZH 116.1 Alte Landstrasse

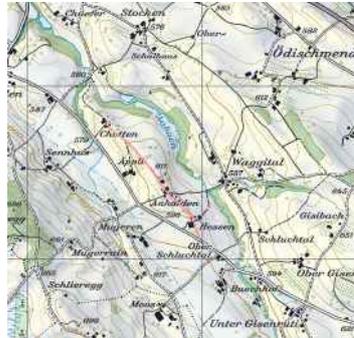


Abb. 3: ZH 12 Pilgerweg (Hessenweg) bei Chotten, Quelle: IVS, Bundesamt für Strassen ASTRA / IVS-GIS



Abb. 4: ZH 116.1 Alte Landstrasse, drei Abschnitte mit Substanz in Wädenswil, Quelle: IVS, Bundesamt für Strassen ASTRA / IVS-GIS

Kantonales Natur- und Landschaftsschutzinventar

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von 1980 ist von überkommunaler, d.h. kantonaler und regionaler Bedeutung sowie behördenverbindlich. Neben den bereits in den Bundesinventaren enthaltenen Flachmooren und der innerhalb des BLN liegenden Moräne Schlieregg-Schumel umfasst es folgende Objekte: das Feuchtbiotop Chüferweiher sowie die Landschaftsschutzobjekte Aabachtobel an der Grenze zu Horgen, den Hügel der Halbinsel Au sowie den Wasserfall im Giessen. Das Inventar besteht aus einem Plan (Massstab 1:5'000) und einem Text, in welchem die einzelnen Objekte genauer beschrieben sind.

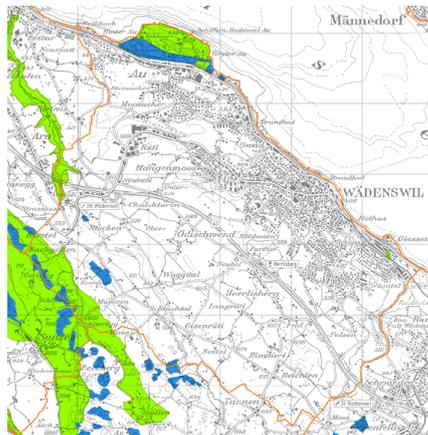


Abb. 5: Ausschnitt Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980, Quelle: GIS-ZH

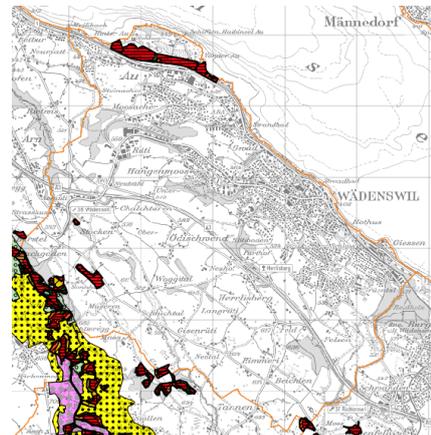


Abb. 6: Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung mit SVO, 1993/2003, Quelle: GIS-ZH

Kantonale Schutzverordnungen, 1993/2003 und schützenswerte Gebiete

Zum Erhalt gefährdeter Lebensräume und Landschaften werden, basierend auf dem Inventar aus dem Jahr 1980, "Verordnungen bzw. Verfügungen über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten von überkommunaler Bedeutung" ausgearbeitet (Abb. 6). Die Objekte werden parzellenscharf abgegrenzt und mögliche Nutzungen, Schutzmassnahmen sowie Unterhalt und Pflege festgelegt (Plan Massstab 1:5'000 mit Naturschutzzonen sowie Verordnungstext bzw. Verfügung).

Für das Gemeindegebiet bestehen folgende Verfügungen / Verordnungen:

- Verordnung über den Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Stadt Wädenswil vom 10.06.1993 mit folgenden Objekten: Auried, Ausee, Riedwiesen Sennhus, Chaltenbodenried und Chüferweiher.
- Verordnung über den Schutz der Moorlandschaft Hirzel vom 16.12.2003 für das Geeristegried (Gemeinden Hirzel, Horgen, Schönenberg und Wädenswil).
- Verfügung über den Schutz des nationalen Flachmoores Riede Sennhusrain in der Stadt Wädenswil vom 16.12.2003.

Im Teilrichtplan Siedlung und Landschaft werden die Schutzgebiete mit Schutzverordnung bzw. Schutzverfügung als Naturschutzgebiete dargestellt. Im Gebiet Halbinsel Au ist ein kantonales Freihaltegebiet festgelegt. Das Aabachtobel ist als Landschaftsverbindung / Vernetzungskorridor bezeichnet.

Laufende Verfahren auf kantonaler Ebene

Folgende Gesetzesrevisionen sind künftig zu berücksichtigen und können zum Teil Auswirkungen auf Festlegungen im kommunalen Richtplan haben:

- Umsetzung Gewässerschutzgesetzgebung und Gewässerschutzverordnung
- Revisionen Planungs- und Baugesetz (PBG)

Gewässerschutzgesetz und Verordnung

Der erforderliche Raumbedarf für Fliessgewässer richtet sich nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (04.05.2011). Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41 GSchV kommen Übergangsbestimmungen zur Anwendung. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen, und es ist sicherzustellen, dass er seine Funktion hinsichtlich Ökologie und Hochwasserschutz jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist zu gewährleisten.

Kulturlandinitiative

Das Bundesgericht hat den Kantonsrat angewiesen, eine Umsetzungsvorlage der 2012 angenommenen Volksinitiative zu beschliessen. Die Kommission für Planung und Bau (KPB) des Kantonsrates hat einen Weg vorgeschlagen, welcher die ursprünglich ablehnende Mehrheitshaltung respektiert und ein fakultatives Referendum ermöglicht. Am 27. November 2016 hat das Volk den Umsetzungsvorschlag der Kulturlandinitiative abgelehnt. Damit wird das zwischenzeitliche Einzonungsmoratorium aufgehoben.

Kommunale räumliche Entwicklungsstrategie und Innenentwicklung

Die Leitlinien zur langfristigen räumlichen Entwicklungsstrategie (RES, 2012) formulieren zusammen mit der Innenentwicklungsstrategie (IES, 2014) die Grundsätze zur geplanten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 3).

Ortsbild von regionaler Bedeutung

Das Ortsbild von Wädenswil weist als Ensemble regionale Bedeutung auf und zeugt von der Entwicklung eines ehemaligen Bauerndorfes mit einer bedeutenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert zu einem heute wichtigen Zentrum am linken Zürichseeufer. Gute Lagequalitäten ergeben sich durch den aussergewöhnlich langen Seeanstoss der Altbaugebiete mit dem Zentrumsbereich in einer weiten, leicht gegen den See vorstossenden Geländemulde und den je seitlich davon abzweigenden Bebauungsästen entlang dem Seeufer. Die räumlichen Qualitäten des Ortes beschränken sich auf einige kurze Strassenabschnitte. Besonders erwähnenswert sind die ländliche Türgass und Trubengass sowie der durch die lange Häuserzeile "Seeferen" begrenzte Abschnitt der Seestrasse. Die architekturhistorischen Qualitäten des Ortes beruhen auf wertvollen Einzelbauten wie etwa auf dem Schloss, der Kirche, den Bauernhäusern aus dem 17./18. Jahrhundert, den Wohn-, Verwaltungs- und Schulhäuser aus dem 19. Jahrhundert in den zentrumsnahen Grünberei-

chen sowie der biedermeierlichen Häuserzeile "Seeferen" und den intakten Fabrikbauten aus dem 19. Jahrhundert im Giessen.

Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung aus den Jahren 1981-1984 wird überprüft, vgl. Kapitel 4.4.3. Es beschreibt grundsätzlich zu erhaltende Objekte in Bezug auf Stellung, Volumen, und Erscheinungsbild und benennt wichtige Aussenräume und Fassadenfluchten. Wird neu gebaut oder umgebaut, werden im Rahmen der Abklärungen zur Schutzwürdigkeit zulässige Abweichungen festgelegt.

Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Im kantonalen Verzeichnis zu den kommunalen Inventaren ist vermerkt, dass der Stand der Objekte in der Stadt Wädenswil unklar ist. Ergänzend zu den überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekten aus dem Jahr 1980 sind in einem Übersichtsplan von 1982 kommunale Riedflächen und Nassstandorte bezeichnet. Eine entsprechende Verordnung, welche den Schutz und die Pflege der Naturschutzgebiete von kommunaler Bedeutung sicherstellt, wurde am 3. Juni 1985 durch den Gemeinderat erlassen. Das laufende Vernetzungsprojekt in Wädenswil erwähnt als Grundlage den "Bericht zum kommunalen Natur- und Landschaftsschutz-Inventar und zur Schutzverordnung Wädenswil" (Büro FORNAT, 1989). Im Grundlagenplan des Vernetzungsprojektes werden die kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Grundlagenplan zum Vernetzungsprojekt den aktuellen Stand der Naturschutzobjekte mit Feuchtgebieten und Trockenstandorten umfasst. Somit wird der für die Richtplanerarbeitung durch die Gemeinde zur Verfügung gestellte Datensatz "kommunale Naturschutzgebiete" aus dem Vernetzungsprojekt als Grundlage für die Richtplanung verwendet.

## 2.2 Prognosewerte Einwohner und Beschäftigte

Einwohner  
Entwicklung und Prognose

Die Wohnbevölkerung von Wädenswil zählt per Ende 2014 rund 21'200 Personen. Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass die Wohnbevölkerung zwischen 1980 und 2005 weitgehend konstant geblieben und erst in den letzten 10 Jahren stark und kontinuierlich gewachsen ist. In der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) hat sich der Stadtrat mit der Bevölkerungsprognose befasst und Ziele für die Einwohnerentwicklung festgelegt. Je nach Szenario wird bis 2030 ein Zuwachs auf 22'600 bis 26'000 Einwohner erwartet.

Im Rahmen des Regio-ROK wurden die kantonalen Prognosewerte für die Region Zimmerberg auf die Gemeinden aufgeteilt. Für Wädenswil wurde eine Zunahme der Bevölkerung um rund 2'500 auf rund 23'700 Einwohner im Jahr 2030 angenommen. Der prognostizierte Wert des Regio-ROK für die angestrebte Bevölkerungsentwicklung liegt somit im unteren Mittel des Zielbereichs RES.

Beschäftigte  
Entwicklung und Prognose

Die Arbeitsplatzentwicklung war im gleichen Zeitraum stärkeren Schwankungen unterworfen. Anfangs der 90er-Jahre war ein Höchststand zu verzeichnen, danach ging die Anzahl der Beschäftigten bzw. der Arbeitsplätze konstant zurück. Erst seit 2005 konnten wieder kontinuierlich neue Arbeitsplätze angesiedelt werden, im Jahr 2013 wurden 8'886 Beschäftigte gezählt.

Während der Stadtrat in der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) für das Jahr 2030 von 7'600 bis 9'300 Beschäftigten ausgeht, rechnet die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) mit rund 800 zusätzlichen bzw. total ca. 9'700 Beschäftigten und übertrifft dabei den Zielbereich der RES deutlich. Die ZPZ hat in diesem Wert die mögliche Arbeitsplatzkapazität des neu festgelegten regionalen Arbeitsplatzgebietes Neubüel noch nicht eingerechnet. Dort werden nochmals bis zu 1'500 zusätzliche Arbeitsplätze erwartet. Es zeigt sich, dass die Entwicklung sehr stark konjunkturabhängig ist und verlässliche Prognosen schwierig sind.

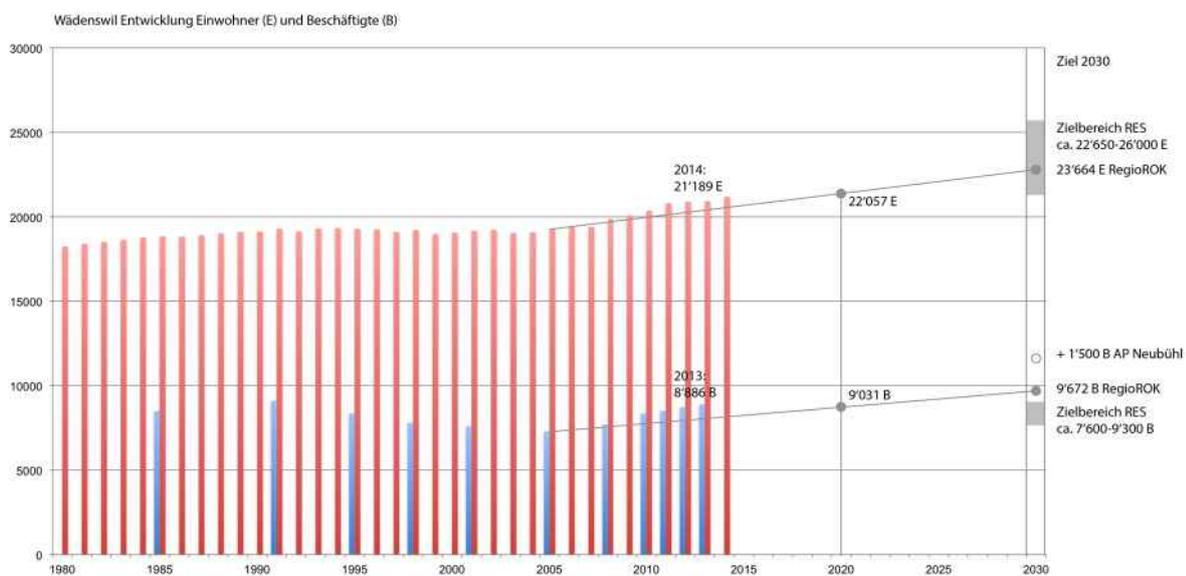


Abb. 7: Wädenswil Entwicklung Einwohner / E (rot) und Beschäftigte / B (blau), Grafik PLANAR, 2015  
Quelle Zahlen: Amt für Statistik Kt. Zürich (Bevölkerungszahlen und Beschäftigtenzahlen), Regio-ROK und RES

## 2.3 Arbeitsplätze, Bildungs- und Forschungsstadt

Entwicklung und Situation heute

Wie bereits in Kapitel 2.2 erwähnt, ist nach dem anhaltenden Rückgang der Arbeitsplätze ab 1990 seit 2005 eine Trendwende feststellbar. In vielen Industriearealen sind heute Institute und Firmen aus Bildung, Forschung und Innovation zuhause.

Eine bedeutende Anzahl von Arbeitsplätzen befindet sich im Zentrum von Wädenswil, d.h. im Zentrumsgebiet bzw. in den heutigen Kernzonen sowie in den Gebieten für öffentliche Bauten und Anlagen. Zu nennen sind als wichtigste Arbeitgeber in der Stadt die Hochschule (ZHAW), Agroscope und die Stiftung Bühl.

Die Entwicklung von Arbeitsplätzen in bisher reinen Arbeitsplatzgebieten war in den letzten Jahren eher zurückhaltend bis rückläufig. Alte Industriebrachen wurden teilweise bereits im Rahmen von Gestaltungsplänen umgenutzt und dienen heute vielfältigen Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten, z.B. im Gebiet Giessen. Dem verstärkten Raumbedarf für "Bildung und Forschung" wurde mit dem GP Reidbach begegnet und damit Raum für die Hochschule geschaffen.

Aktuell sollen die an zentraler Lage brach liegenden Areale Alcatel (AuPark) und Obere Zugerstrasse mittels privatem Gestaltungsplan wiederbelebt werden.

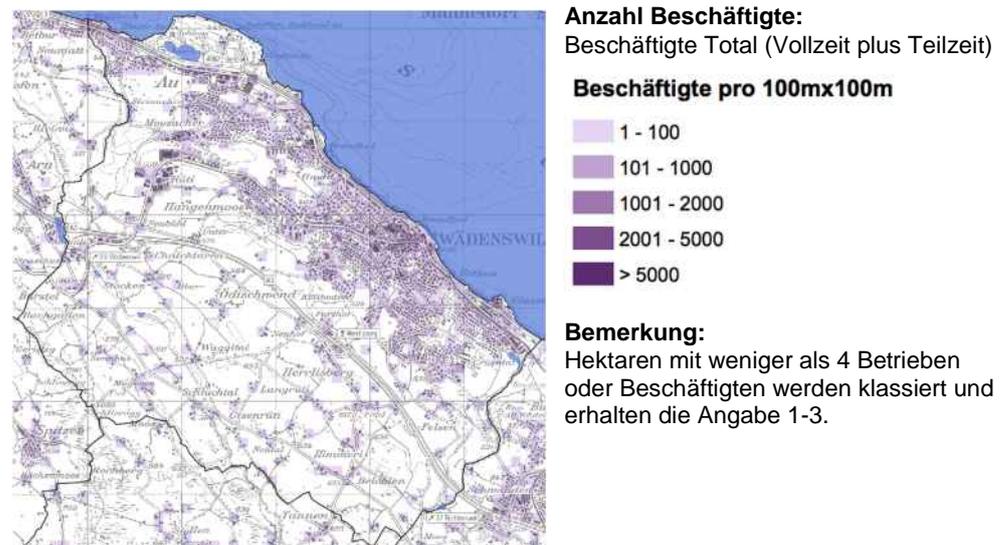


Abb. 8: Anzahl Beschäftigte pro Rasterzelle; Quelle: GIS-ZH, Zahlen 2013

Fazit

Das breite und räumlich verteilte Angebot an Arbeitsplätzen ist zu erhalten und zu stärken. Die Anbindung an den ÖV soll optimiert werden. Brach liegende alte Industrieareale an zentralen Lagen sollen umstrukturiert und für vielfältige Nutzungen geöffnet werden. Im Gegenzug werden – auf den regionalen Richtplan abgestimmt – gut positionierte, zusammenhängende Flächen als reine Arbeitsplatzgebiete erhalten (Hintere Rüti, Moosacher) bzw. neu geschaffen (Neubüel). Der Zusammenarbeit mit Trägern von Arbeitsplätzen im Bereich "Bildung und Forschung" ist weiterhin hohe Priorität einzuräumen.

## 2.4 Bauzonenkapazität

Die Stadt Wädenswil ist im letzten Jahrzehnt stark gewachsen und stösst zunehmend an ihre räumlichen Grenzen. Das im März 2013 durch das Schweizer Volk beschlossene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt den weitgehenden Schutz der Kulturlandschaft und eine entsprechend konsequente Innenentwicklung.

Mit der Innenentwicklungsstrategie (IES) hat der Stadtrat 2014 die Herausforderung der Innenentwicklung angenommen und ein Instrument geschaffen, welches aufzeigt, wo und wie die Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Im Rahmen der IES wurde die bestehende Siedlungsstruktur umfassend analysiert. Aufgrund der Bauweise und der Nutzungsart wurden gleichartige Siedlungseinheiten gebildet, welche ein Bild der gebauten Realität vermitteln.

Basierend auf diesen Siedlungseinheiten wurden Einwohner- und Beschäftigtendichten analysiert, die Kapazitäten des rechtskräftigen Zonenplans ermittelt, mögliche Dichtevorgaben pro Gebiet festgelegt und darauf aufbauend die Potenziale der Innenentwicklungsstrategie aufgezeigt:

IES: Potenzielle Einwohner

Potentiale	theoret. Einwohnerpotential bei voller Ausschöpfung	Annahme Ausschöpfung bis 2040	theoret. Einwohnerpotential 2040
Innerhalb der bebauten Bauzonen (Stand 2013)	2'300	50%	1'200
Bauzonenreserven (Stand 2013)	1'900	95%	1'800
Innenentwicklungsstrategie	2'200	90%	2'000
Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen	(2'200)		
<b>Total Potentiale</b>	<b>6'400</b>		<b>5'000</b>
Bevölkerung 2013			20'900
<b>Gesamttotal</b>	<b>27'300</b>		<b>25'900</b>

Abb. 9: Übersicht Potenzialabschätzung Einwohner, Quelle: IES, 2014

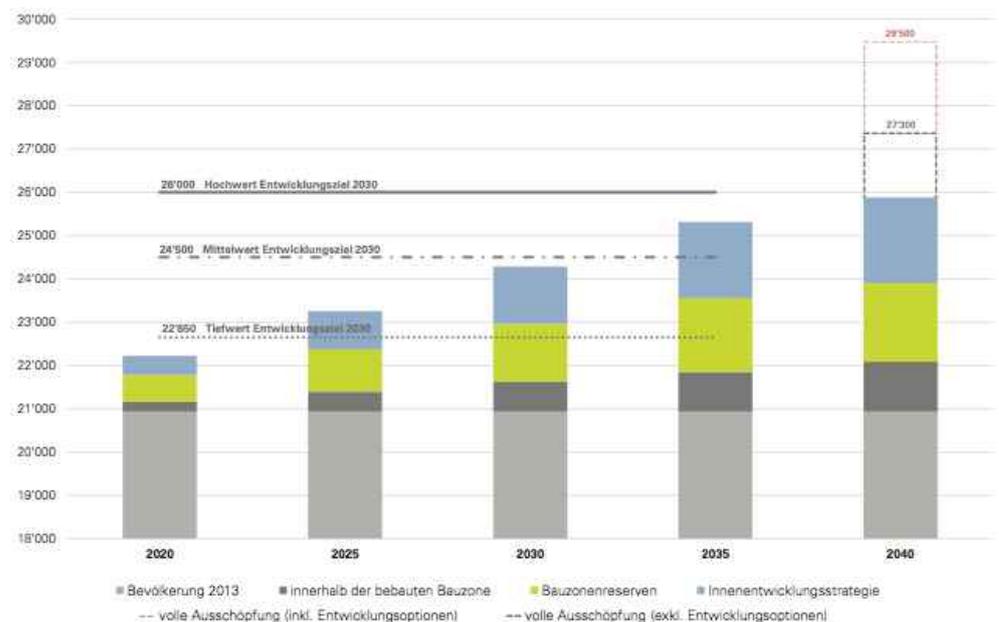


Abb. 10: Potenzialabschätzung unter Annahme ihrer zeitlichen Entwicklung, gerundet, Quelle: IES, 2014

Fazit

Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, dass mit einer konsequenten Mobilisierung der inneren Reserven und gezielten Massnahmen der Verdichtung die angestrebte Bevölkerungsentwicklung gemäss Regio-ROK (rund 23'600 Einwohner) gut und gemäss RES (Mittelwert 24'500 Einwohner) knapp erreicht werden kann. Im Zeitraum bis 2040 lässt sich auch der Hochwert der RES von 26'000 Einwohnern realisieren.

Da bedeutend mehr Bauzonenreserven in Industrie- und Gewerbezonem als in Wohnzonen liegen, sollen in ausgewählten Gebieten Mischnutzungen geprüft werden, vgl. Kap. 4.5.

### 3 Entwicklungsgrundsätze Wädenswil

#### 3.1 Grundlagen der Entwicklungsstrategie

##### 3.1.1 Räumliche Entwicklungsstrategie (RES), 2012

Die räumliche Entwicklungsstrategie wurde im Jahre 2012 vom Stadtrat genehmigt und bezeichnet drei Entwicklungsgrundsätze:

1. "Mehr als Wohnen" Die Wohnquartiere geringerer und mittlerer Dichte sollen bewahrt und sorgfältig für alle Bevölkerungskreise erneuert werden. Als Gegengewicht gilt es, das Stadtzentrum zu stärken sowie den Hochschulstandort (Bildung und Forschung) und das Arbeitsplatzgebiet Neubüel zukunftsfähig zu entwickeln.
2. "Energierstadt" Es gilt, die Energieeffizienz zu verbessern, die durchgrünte Stadtlandschaft zu pflegen und ihren Erholungs- und Naturwert zu steigern.
3. "Qualität gestalten" Der qualitativen Siedlungsentwicklung wird eine hohe Priorität beigemessen. Veränderungen des Lebensraums sollen bewusst und hervorragend gestaltet werden.

##### 3.1.2 Innenentwicklungsstrategie (IES), 2014

Die Vision der räumlichen Entwicklung gliedert die Stadt in drei Ortsteile: das urbane Hauptzentrum – bestehend aus dem historischen Stadtkern und den angrenzenden Zentrumsbereichen – sowie die Ortsteile Au und Wädenswil Ost. Angrenzend an das Zentrum und die genannten Ortsteile liegen vielfältige Stadtquartiere mit einer mittleren Bebauungsdichte. Die locker bebauten Gartenquartiere an den Hanglagen sollen den grünen Charakter behalten. An den höheren Stadtlagen etabliert sich zukünftig verstärkt eine "Obere Stadt" mit der Speerstrasse als Rückgrat.

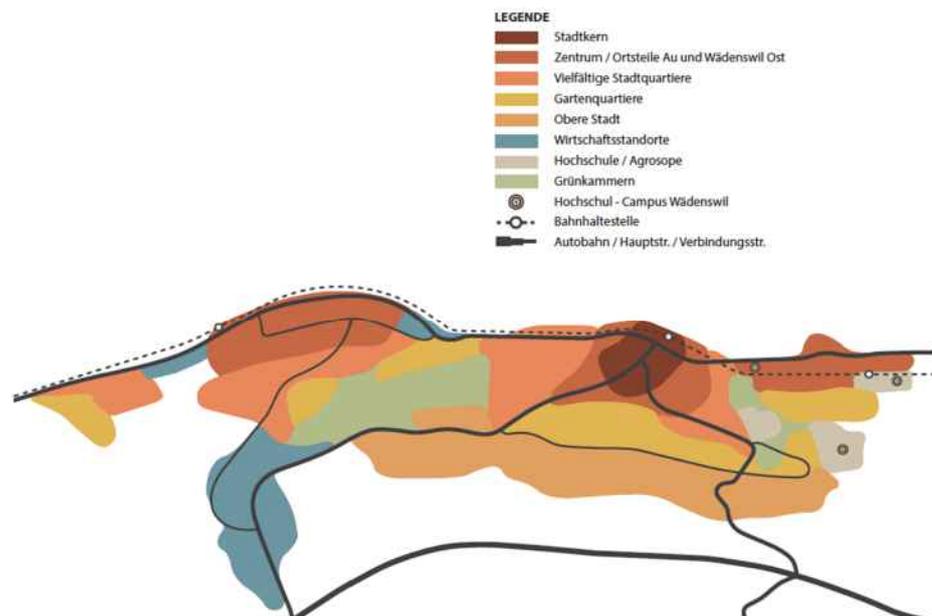


Abb. 11: Vision der räumlichen Entwicklung, Quelle: IES, 2014.

Die einzelnen Quartiere sind mit hoher Lebensqualität zu entwickeln und zu fördern, die Zugänge zur Landschaft, zum Seeufer sowie den Naherholungs- räumen und Grünkorridoren sind zu gewährleisten. Der Hochschulstandort Wädenswil Ost wird weiter an Bedeutung gewinnen und längerfristig durch eine eigene Bahnhaltestelle verstärkt an das Zentrum angebunden. Das Arbeitsplatzgebiet Hintere Rüti / Neubüel wird als regional bedeutender, attraktiver Wirtschaftsstandort weiterentwickelt. Die Siedlungsentwicklung ist eingebettet in eine grosszügige Landschaft und gegliedert durch Grünkorridore.

### 3.2 Ziele der Entwicklungsstrategie

<b>Siedlungswachstum durch Innenentwicklung</b>	Die räumliche Entwicklung findet innerhalb des festgelegten Siedlungsgebietes statt. Raum für weitere Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte entsteht mehrheitlich durch Verdichtung und Umnutzung. Neben der Aktivierung der Reserven werden zusätzliche Kapazitäten durch gezielte planerische Massnahmen in Gebieten mit Veränderungspotenzialen geschaffen, parallel dazu werden notwendige technische und soziale Infrastrukturen bereitgestellt.
<b>Differenzierte Siedlungsentwicklung</b>	Mit Ausnahme von Gebieten mit erhaltenswürdigen Strukturen ist eine Verdichtung des heutigen Bestandes erwünscht, insbesondere in den dazu geeigneten und bezeichneten Gebieten. Die Nutzung der Potenziale erfolgt durch räumlich differenzierte Massnahmen. Je nach Ausgangslage, Charakter und Funktion sind die Gebiete und Quartiere gemäss den Strategien "Bewahren und Ergänzen", "Weiterentwickeln", "Weiterentwickeln sensible Gebiete", "Verdichten" und "Neuorientieren" zu entwickeln (vgl. Kapitel 4.1).
<b>Stadt der kurzen Wege</b>	Wädenswil stimmt seine Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent aufeinander ab. Wichtiges Ziel ist das Verkehrssystem der kurzen Wege. Das attraktive Verkehrssystem für alle Verkehrsteilnehmenden umfasst gut gestaltete, betrieblich optimierte Strassenräume, ein massgeschneidertes ÖV-Angebot sowie ein benutzerfreundliches Fuss- und Velowegnetz.
<b>Freiräume und Ökologie als Teil einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung</b>	Die Attraktivität der Freiräume sowie eine breite Palette an Begegnungsorten und Freizeitmöglichkeiten sorgen für eine grosse Erlebnisvielfalt. Die wertvolle landschaftliche Umgebung hat einen wichtigen Anteil an der hohen Lebensqualität in Wädenswil. Ihre Nutzung und Pflege erfolgen mit einem hohen Verantwortungsbewusstsein. Die Verbindungen zwischen Siedlung, See und umgebender Landschaft werden gestärkt.
<b>Bildungs- und Forschungsstandort / Arbeitsplatzgebiete</b>	Wädenswil profiliert sich als zukunftsweisende Bildungs- und Forschungsstadt und entwickelt seine Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete innovativ weiter. Dazu gehören das Erhalten von Arbeitsplätzen und Fördern von deren Lageoptimierung.

## 4 Siedlung

### 4.1 Gesamtstrategie

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt und kann auf regionaler oder kommunaler Stufe weder vergrössert noch verkleinert werden. Der kommunale Teilrichtplan Siedlung differenziert das Siedlungsgebiet und gliedert damit die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebiets bzw. den bestehenden Bauzonen durch gebietsweise Festlegung von Entwicklungsstrategien sowie Nutzungs- und Dichtevorgaben. Über drei Viertel des Siedlungsgebietes werden in der bisherigen Struktur durch Verdichtung aus dem Bestand weiterentwickelt. Die grösseren Veränderungen beschränken sich auf das restliche Viertel. Sie umfassen ehemalige Industriegebiete, die umstrukturiert und zumindest teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, aber auch Wohngebiete, die gezielt zu verdichten sind.

Erhöhung der Ausnützungsziffer

Der Zonenplan hat sich in seiner Struktur und Feingliedrigkeit grundsätzlich bewährt. Die Stadtentwicklungskommission (StEK) stellt keine Anträge für grossflächige, strategische Auf- oder Abzonungen. In der Innenentwicklungsstrategie (IES) sind jedoch für ausgewählte Gebiete und Strassenzüge differenzierte Massnahmen vorgeschlagen. In wenigen Fällen wird eine Anhebung der Ausnützungsziffer vorgeschlagen.

Regionales Arbeitsplatzgebiet

Ebenso vor dem Wandel steht das als regionales Arbeitsplatzgebiet zu entwickelnde Gebiet Hintere Rüti / Neubüel. Ansonsten wird zurückhaltend mit der Entwicklung von heute noch unbebautem Siedlungsgebiet umgegangen. Die IES zeigt auf, dass durch gezielte Mobilisierung der Potenziale innerhalb der bebauten Bauzonen, Ausschöpfung der vorhandenen Bauzonenreserven sowie die Massnahmen der Innenverdichtungsstrategie genügend Potenziale vorhanden sind, um die angestrebte Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten.

#### 4.1.1 Ziele

**Siedlungsgebiet – hochwertige Entwicklung nach innen**

Die haushälterische Nutzung des Bodens erfolgt durch die Konzentration auf eine Siedlungsentwicklung primär nach innen, welche auf eine attraktive Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgestimmt ist. Diese Entwicklung nach innen wird durch die Nutzung von Reserven in den bestehenden Bauzonen und die Verdichtung von bestehenden Strukturen unter qualitativen Anforderungen an die Bebauung und den Aussenraum angestrebt. Die Aufwertung und Gestaltung von Strassen und Plätzen als Elemente eines belebten öffentlichen Raumes und Wohnumfeldes werden gefördert. Mit der Innenentwicklung soll überdies der Energiebedarf im Sinne des Masterplans Energie 2020+ gesenkt werden. Dazu sind Anreize zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes anzustreben.

**Siedlungsqualität**

Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren differenzierten Ortsteilen und Quartieren wird erhalten, gepflegt und in ihren Qualitäten gesichert und gefördert. Dasselbe gilt insbesondere auch für die Freiräume und die Durchgrünung als wesentliche Elemente der Siedlungsstruktur und Wohnqualität.

**Differenzierte Siedlungsentwicklung**

Bei der Entwicklung nach innen kommt einer auf die bestehenden Bebauungsstrukturen abgestimmten, differenzierten Siedlungsentwicklung hohe Bedeutung zu. Auf der einen Seite werden qualitätsvolle Quartiere eher statisch

erhalten und aufgewertet. Im Gegenzug wird die Entwicklung in den dynamischen Gebieten angemessen gelenkt.

**Erneuerung und Verdichtung**

Die angestrebte Entwicklung konzentriert sich auf Quartiere und Gebiete, in welchen ohne Gefährdung wertvoller Bausubstanz oder Strukturen eine Erneuerung und massvolle Verdichtung angezeigt sind.

**Gebiete mit hoher Dichte**

Eine hohe bauliche Dichte wird im Zentrum Wädenswil, in einzelnen Gebieten entlang der Seestrasse, im Zentrum Ortsteil Au sowie in den Arbeitsplatzgebieten Moosacker, Reidbach und Hintere Rüti / Neubüel angestrebt. Dichte Siedlungsteile sind so zu schaffen, wie dies in Abstimmung mit der Störfallvorsorge machbar ist. In Gebieten mit hoher baulicher Dichte und erheblichen Störfallrisiken können die Dichtevorgaben unterschritten werden, wenn eine nicht tragbare Erhöhung des Störfallrisikos entsteht.

**Zentrum stärken**

Der Kern von Wädenswil und der Ortsteil Au werden als Zentrum gestärkt.

Dazu werden eine hohe Dichte, städtische Strukturen, Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, Erhaltung bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgungen sowie publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Aufwertungen im öffentlichen Raum und eine gute Anbindung an die Bahnhöfe Wädenswil und Au angestrebt (vgl. auch Kapitel 4.3).

**Ortsbild**

Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.

Die Belebung des Ortes und Nutzungen mit öffentlicher Ausstrahlung sollen erhalten und gefördert werden.

**Entwicklungsstrategien**

Die Strategien zur differenzierten Siedlungsentwicklung richten sich an der gewachsenen Stadtstruktur aus (vgl. auch IES). Dementsprechend werden je nach Ausgangslage und Entwicklungspotenzial der städtebaulichen Struktur unterschiedliche Strategien formuliert. Die Strategie umfasst die folgenden Kategorien:

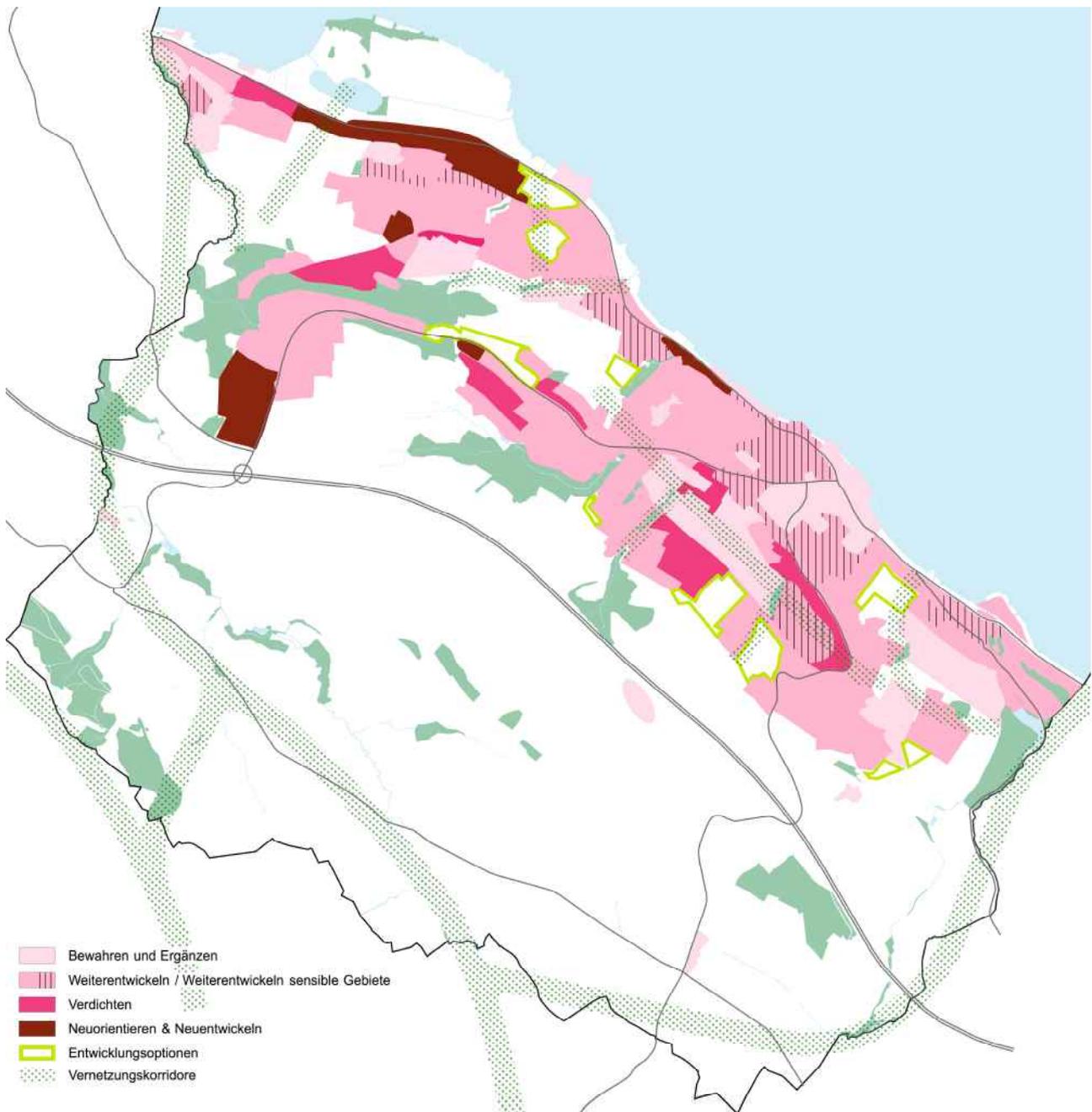
- Bewahren und Ergänzen
- Weiterentwickeln
- Weiterentwickeln sensible Gebiete
- Verdichten
- Neuorientieren und Neuentwickeln
- Entwicklungsoptionen

In der folgenden Tabelle werden die Kategorien erläutert und die Handlungsräume bezüglich der baulichen Verdichtung generell aufgezeigt (Potenziale ausschöpfen bzw. erhöhen). Abb. 4.1a zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung des Siedlungsgebietes als Gesamtschau.

Die Zielsetzungen zu einzelnen Entwicklungs- und Verdichtungsgebieten sowie Entwicklungsoptionen werden im nachfolgenden Kapitel konkretisiert (vgl. 4.2).

Tab. zu Abb. 4.1a:  
Strategien für die  
differenzierte Siedlungs-  
entwicklung

<b>Stossrichtung Entwicklungsstrategie und Ziele</b>	<b>Gebietstypen</b>	<b>Entwicklungsmöglichkeit</b> Basis: BZO 1994
<b>Bewahren und Ergänzen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bewahren, Erneuern und Aufwerten historischer, städtebaulicher und funktionaler Qualitäten</li> <li>– Bewahren und Stärken der Nutzungsvielfalt</li> <li>– Ergänzen der Strukturen durch Aktivieren von Ausnutzungsreserven</li> </ul>	<b>Stabile Gebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reserven (BZO 1994) ausschöpfen</li> <li>– Gleiche Nutzungsdichte, gleiches Nutzungsmass</li> <li>– Moderate Veränderungen und untergeordnete Verdichtungen</li> </ul>
<b>Weiterentwickeln</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichten und Weiterentwickeln bestehender, spezifischer Quartierstrukturen</li> <li>– Weiterführen bereits initiiertes städtebaulicher Entwicklungen</li> <li>– Siedlungserneuerung</li> <li>– Anpassen und Erweitern der Nutzungsmischung in Wohnquartieren</li> </ul>	<b>Veränderte Gebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reserven (BZO 1994) ausschöpfen</li> <li>– Gleiche und teilweise höhere Nutzungsdichte bei gleichem Nutzungsmass</li> <li>– Moderate Veränderungen und untergeordnete Verdichtungen</li> <li>– Leichte Erhöhung der AZ möglich</li> </ul>
<b>Weiterentwickeln sensible Gebiete</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichten und Weiterentwickeln spezifischer Quartierstrukturen mit besonderen Qualitäten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung</li> <li>– Umgebung schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>– Sensible Hanglagen</li> <li>– Gartenquartiere (teilw.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reserven (BZO 1994) ausschöpfen</li> <li>– Weiterentwicklung mit besonderen qualitativen Anforderungen</li> <li>– Leichte Verdichtung mit Erhöhung der AZ möglich</li> </ul>
<b>Verdichten</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichten von einzelnen Quartieren</li> <li>– Veränderung der Massstäblichkeit und Dichte</li> </ul>	<b>Deutlich veränderte Gebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reserven (BZO 1994) ausschöpfen</li> <li>– Höhere Nutzungsdichte und höheres Nutzungsmass (Umzonung)</li> <li>– Erhöhung der Ausnutzungsziffer</li> </ul>
<b>Neuorientieren &amp; Neuentwickeln</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentrumsentwicklung</li> <li>– Verdichten von Quartieren, Umnutzen von Brachflächen, Schaffen neuer Nutzungsvielfalt, Mischnutzung anstreben</li> <li>– Entwickeln Quartierzentrum / Scharnierfunktion Wohn- und Gewerbegebiet</li> <li>– Entwicklung regionales Arbeitsplatzgebiet</li> </ul>	<b>Stark veränderte Gebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reserven (BZO 1994) ausschöpfen (grössere Neubaugebiete)</li> <li>– Erhöhung der Nutzungsdichte und / oder Änderung der Nutzungsart (Umzonung)</li> <li>– Einzonung regionales Arbeitsplatzgebiet</li> </ul>
<b>Entwicklungsoptionen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mittel- bis langfristige Aktivierung der Siedlungsreserven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unbebautes Siedlungsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung</li> </ul>



Themenkarte 4.1a: Strategien für die differenzierte Siedlungsentwicklung

## Dichtestufen

Beim Zielbild Dichte wird zwischen den Nutzungsdichten und der baulichen Dichte unterschieden. Zur Beurteilung der Nachverdichtung gewinnt die Nutzungsdichte an Bedeutung (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare überbaute Bauzone, E+B/ha BZ). Aus dieser lässt sich ablesen, ob mit der fortschreitenden Überbauung der Bauzone auch tatsächlich Platz für mehr Einwohner und Beschäftigte geschaffen wird.

Es werden folgende Abstufungen der Nutzungsdichte dargestellt:

- geringe Dichte: bis 100 E+B/ha BZ
- mittlere Dichte: 100-150 E+B/ha BZ
- hohe Dichte: ab 150 E+B/ha BZ

Im Richtplan wurden die Dichtestufen gemäss Regio-ROK als Ausgangslage übernommen, gebietsweise überprüft und abgestimmt auf die bestehende Siedlungsstruktur und ihre Entwicklungspotenziale differenziert festgelegt. Die detaillierten Entwicklungspotenziale wurden im Rahmen der IES ermittelt und sind im Strategieplan Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte dargelegt. Ein Vergleich der aktuellen Bevölkerungs- und Beschäftigtenstatistik<sup>1</sup> zeigt, dass die grobe Zielvorgabe des Regio-ROK eher die untere Grenze angibt (Dichten unter 100 E+B/ha BZ), während sich abgeleitet aus den statistischen Werten und dem Verdichtungspotenzial gemäss IES zusätzliche Gebiete in die mittlere Kategorie zuteilen lassen (100-150 E+B/ha BZ). Die bestehenden regionalen Arbeitsplatzgebiete Hintere Rüti sowie Moosacher / Steinacher weisen zusammen mit dem Zentrum Wädenswil und einigen weiteren punktuellen Gebieten höhere Beschäftigtenzahlen auf als das übrige Stadtgebiet (>100 B/ha BZ). Dies soll so bleiben und abgestimmt auf die regionalen Entwicklungsziele weiter gefördert werden.

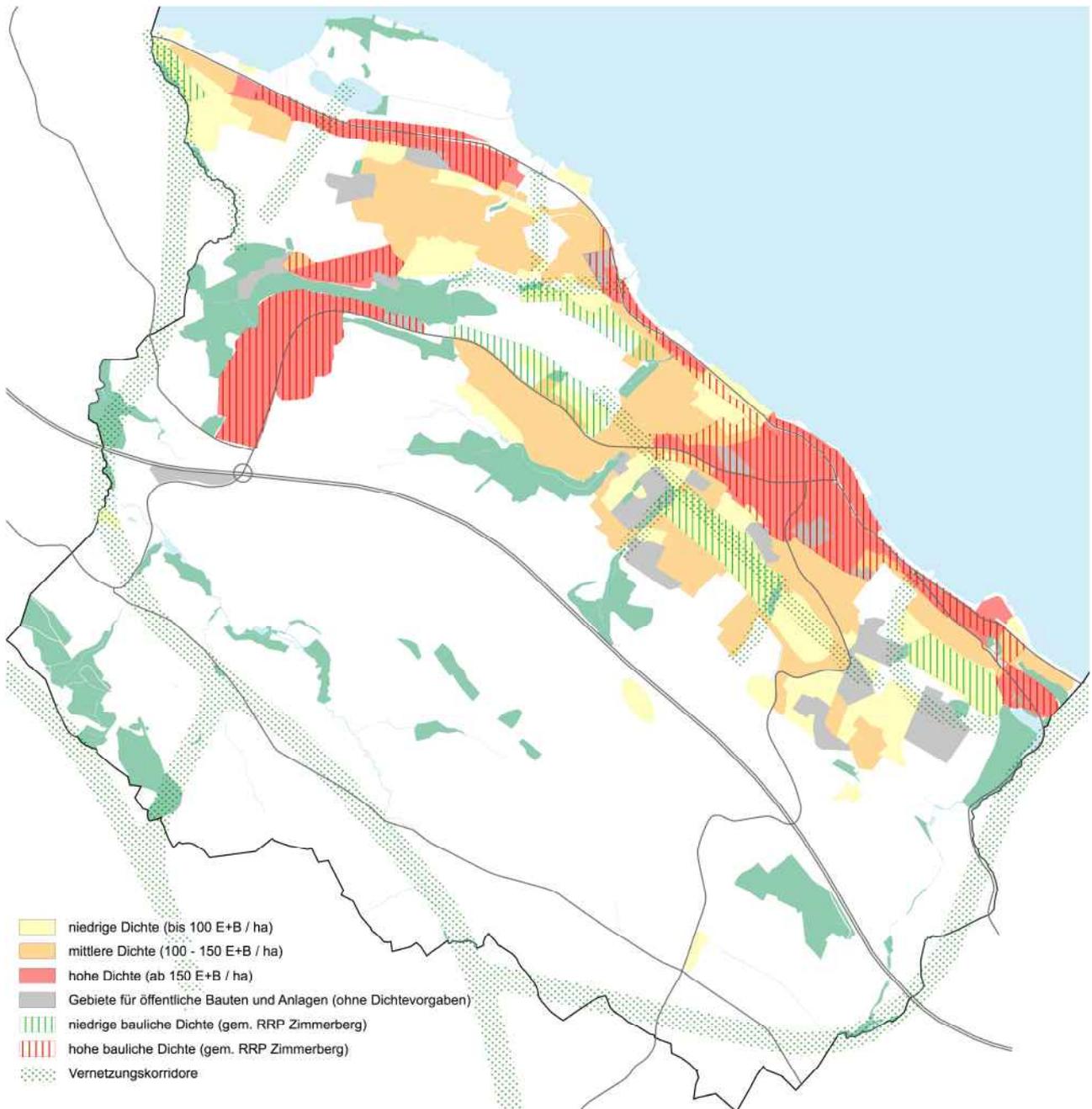
## Zielbild der Dichtestufen

Wädenswil setzt drei Dichtestufen fest mit dem Ziel:

- das Regio-ROK weiter zu konkretisieren bzw. richtigzustellen
- verlässliche Entwicklungsprognosen zu formulieren (Neuorientierungsgebiete)
- eine Diskussionsgrundlage für die Mitwirkung der Bevölkerung zu erhalten
- die Infrastrukturen auf die zu erwartenden Kopf-Zahlen auszurichten
- eine Argumentationshilfe für Dichtediskussionen bei privaten Bauvorhaben zu erhalten (Gestaltungsplan, Arealüberbauung).

---

<sup>1</sup> Daten aus maps.zh.ch: Beschäftigtenzahlen 2013, Bevölkerungszahlen 2015



Themenkarte 4.1b: Differenzierung des Stadtkörpers, Zielbild Dichte

#### 4.1.2 Massnahmen

- a) Quartieranalysen** Im Rahmen der Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie (IES) sind drei Quartiere exemplarisch vertieft untersucht worden. Diese Betrachtungen beinhalten städtebauliche Überlegungen zu Typologie, Raumbildung und Quartierstrukturen sowie Aspekte der Themen Freiraum, öffentliche Räume und Mobilität. Für die in Zukunft anzugehenden spezifischen Gebietsverdichtungen sind die einzelnen Quartiere analog der exemplarischen Vorgabe der IES vertieft zu untersuchen.
- b) Festlegungen BZO** Die Verdichtung in bestehenden Quartierstrukturen soll durch Um-, Ergänzungs-, Neu- oder Ersatzbauten bei Erfüllung hoher qualitativer Anforderungen mit Anreizen gefördert werden.
- Bei grossräumiger Verdichtung sind Konflikte im Zusammenhang mit baulicher Dichte vs. Durchgrünung oder mit der Riegelwirkung von langen, hangparallelen Gebäuden erkennbar. Es ist zu prüfen, inwieweit in der Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechende, evtl. quartier- oder arealbezogene, qualitätssichernde Festlegungen zu Körnigkeit, Gebäudelänge, Grünräumen etc. aufgenommen werden sollen.
- Zur Vermeidung der Unternutzung eines Areals ist in der BZO eine Mindestausnutzung für Neubauten festzulegen.
- c) Gestaltungsplan, Arealüberbauung** In grösseren, zusammenhängenden Neubau- bzw. Umstrukturierungsgebieten wird eine qualitätsvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Gestaltung von guten Freiräumen mit unterschiedlichen Anreizen gefördert bzw. mit entsprechenden Festlegungen gesichert.

## 4.2 Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete

### 4.2.1 Ziele

Die Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete zeigen an, wo die angestrebte Innenentwicklung schwerpunktmässig erfolgen soll, d.h. wo die Nutzungsintensität über die Ausnützung der bestehenden Bauzonenreserven erhöht und teilweise auch die Nutzungsart verändert werden soll.

Dazu wurden die "Orte für Umstrukturierung" gemäss RES und "Gebiete höhere Nutzungsdichte / höheres Nutzungsmass" gemäss IES nochmals auf ihr Potenzial und allfällige Nutzungskonflikte mit anderen Interessen wie z.B. Vorgaben zum Orts- oder zum Landschaftsbild überprüft und im Hinblick auf bereits erfolgte Entwicklungen aktualisiert.

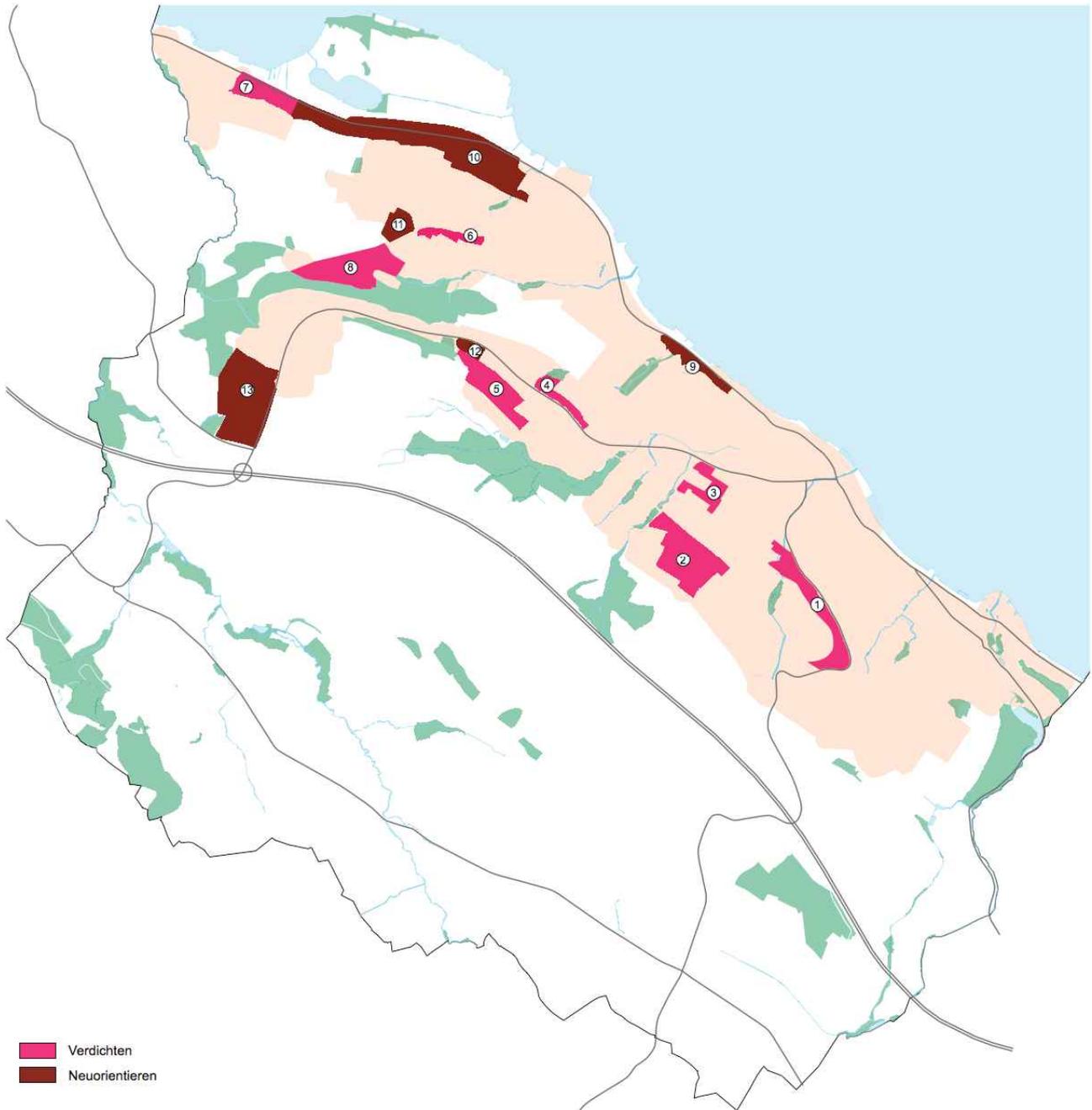
In einer Gesamtbetrachtung sind mögliche Eignungsgebiete für Hochhäuser in der Stadt Wädenswil evaluiert worden (vgl. Kap. 4.6).

### 4.2.2 Karteneinträge

Tab.: Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete

Nr.	Gebiet	Stossrichtung / Zielsetzung	Koordinationshinweise
1	Schönenbergstrasse	verdichten	teilweise Gestaltungsplan laufend
2	Speerstrasse / Rötiboden	verdichten	Verkehr: vertikale Verbindung
3	Fuhrstrasse / Untermosenstrasse	verdichten	
4	Hangenmoosstrasse	verdichten	
5	Holzmoosstrasse / Pfannenstilstrasse	verdichten	
6	Steinacherstrasse / Zopfweg	verdichten	
7	Unterort / Naglikon	verdichten	Auswirkung auf Flachmoor nationaler Bedeutung nördlich Bahngleis Vertiefung in städtebaulicher Studie Gefahren
8	Moosacher	verdichten	Arbeitsplatzgebiet
9	Tiefenhof (Blattmann)	neuorientieren	Mischgebiet Gefahren
10	Seestrasse / Bahnhof Au / AuPark Industriegebiet Seestrasse Au	neuorientieren Hochhausstandort Gebäude bis 40 m	Zentrumsgebiet Mischgebiet Vertiefung in städtebaulicher Studie GP AuPark (in Erarbeitung) Bewerbung Mittelschulstandort Eignungsgebiet für

Nr.	Gebiet	Stossrichtung / Zielsetzung	Koordinationshinweise
			Hochhäuser Landschaftsverbinding Böcklerrain Gefahren
11	Steinacherstrasse / Schützenhaus	neuorientieren Mischnutzung statt reine Wohnnutzung Planung initiieren: Thematik Ortseingang, Einfallsachse, Scharnierwirkung Wohnen-Gewerbe	Bauzonenreserve noch keine aktive Planung am laufen Mischgebiet
12	Holzmoosrüti / Zugerstrasse	neuorientieren Transformation Gewerbegebiet in Wohnen	bestehender Gestaltungsplan
13	Hintere Rüti / Neubüel	neuorientieren bzw. neuentwickeln	Arbeitsplatzgebiet Eignungsgebiet für Hochhäuser

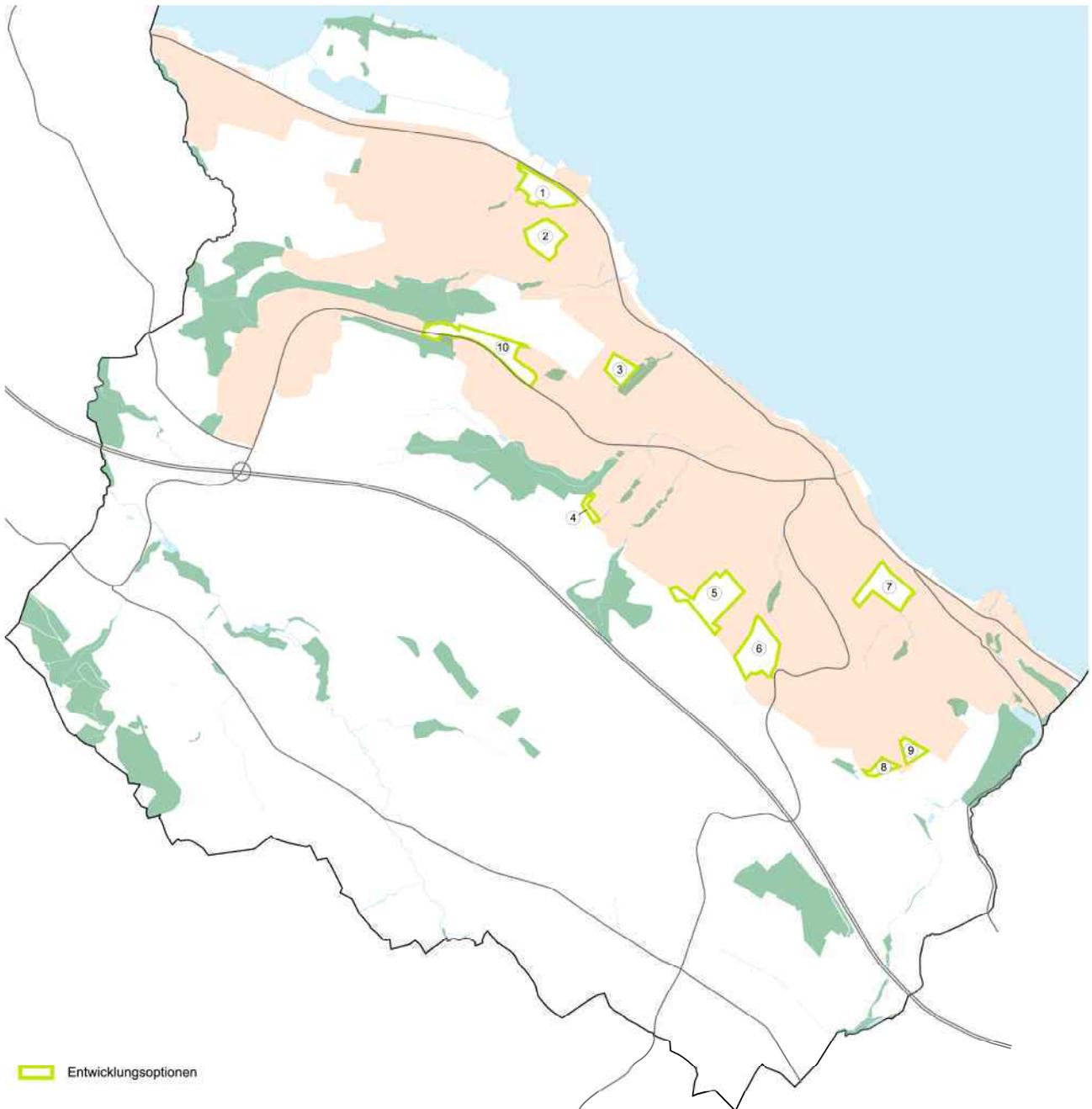


Themenkarte 4.2: Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete

Tab.: Entwicklungsoptionen  
(Reserven)

Gebiete mit Entwicklungsoptionen sind Siedlungsgebiete, die heute noch nicht eingezont sind. Diese Reserven sollen – ausser die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen – zu einem späteren Zeitpunkt aktiviert werden.

Nr.	Gebiet	Stossrichtung / Zielsetzung	Koordinationshinweise
1	Scheller	Mittelfristige Entwicklungsoption Wohnen, mittlere Dichte	Landschaftsverbindung / Vernetzungskorridor Auswirkung auf Flachmoor Gefahren
2	Oberort	Langfristige Entwicklungsoption Wohnen, mittlere Dichte	Landschaftsverbindung / Vernetzungskorridor
3	Stoffel - Tiefenhof	Mittelfristige Entwicklungsoption Wohnen, mittlere Dichte	
4	Untermosen	Mittelfristige Entwicklungsoption Wohnen, mittlere Dichte	
5	Ober Leihof	Mittelfristige Entwicklungsoption Wohnen	
6	Sandhof	Reserve Agroscope OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen Landschaftsverbindung / Vernetzungskorridor Gewässerrevitalisierung
7	Meierhof, Schloss	Reserve Agroscope OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen Landschaftsverbindung / Vernetzungskorridor
8	Eichhof	Langfristige Reserve Wohnen, niedrige Dichte	
9	Grüental	Langfristige Reserve Hochschule ZHAW OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen
10	Hangenmoos	Langfristige Reserve Wohnen, niedrige Dichte	Landschaftsförderungsgebiet angrenzend



Themenkarte 4.2: Entwicklungsoptionen

### 4.2.3 Massnahmen

- |  |  |
|--|--|
| <b>a) Konkurrenzverfahren</b>              | In den Gebieten mit Zielsetzung bzw. Stossrichtung "Verdichten" und "Neuorientieren" ist die Dynamik der Siedlungsentwicklung zu fördern. Für eine qualitätsvolle Entwicklung sind vertiefte planerische Leistungen mittels qualifizierten Verfahren anzustreben, wie z.B. Testplanung, Studienauftrag, Projektwettbewerb, etc.  |
| <b>b) Anpassung Nutzungsplanung</b>        | Für die Neuorientierungs- und Verdichtungsgebiete sollen in der Nutzungsplanung Anpassungen bezüglich Nutzungsdichte bzw. Nutzungsart mit Zonenänderungen erfolgen. Sinnvoll sind zusätzliche Sonderbauvorschriften, mit denen eine freiere Überbauung unter erhöhten Anforderungen ermöglicht wird. Die zulässige Vollgeschosszahl kann der Situation entsprechend erhöht werden, um eine gute Durchgrünung zu erreichen. |
| <b>c) Gebiete mit Entwicklungsoptionen</b> | Bei den heute noch nicht eingezonten Siedlungsgebieten ist bei Entwicklungsabsichten eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.  |
| <b>d) Einzonung Gebiete OeBA</b>           | Bei den Gebieten Nr. 6 und 7 der Agroscope ist die Einzonung in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen anzustreben / umzusetzen.   |

## 4.3 Zentrumsgebiet

### 4.3.1 Ziele

**Regionalzentrum**

Wädenswil ist ein attraktives, gut erreichbares Regionalzentrum. Das Stadtzentrum und der Ortsteil Au sollen gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen verdichtet werden. Zu diesem Ziel werden eine hohe Dichte, städtische Strukturen, Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, Erhaltung bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgungen angestrebt. Dazu gehören auch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Aufwertungen im öffentlichen Raum und eine gute Anbindung an die Bahnhöfe Wädenswil und Au. Das Zentrum des Ortsteils Au wird mit einem Angebot der Grundversorgung und als lokaler Treffpunkt gefördert.

Die Zentrumsgebiete Stadtzentrum und Ortsteil Au werden eng gefasst, damit die Ortskerne als solche erkennbar sind. Diese können nur attraktiv und lebendig bleiben, wenn die publikumsorientierten Angebote so konzentriert werden, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb ausreichende Personenfrequenzen generiert werden.

**"Versorgungs-Dreieck"  
Coop - Alte Fabrik -  
Migros**

Von besonderer Bedeutung sind die Stärkung des "Versorgungs-Dreiecks" Coop -Alte Fabrik - Migros für die Grundversorgung mit Gütern und Waren des täglichen Bedarfs, die Sicherung und Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen sowie die gestalterische Aufwertung öffentlicher Freiräume.

**Gewerbeanteil**

In Zentrumsgebieten ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % anzustreben und die Nutzung entsprechend den regionalen Vorgaben zu strukturieren.

### 4.3.2 Karteneinträge

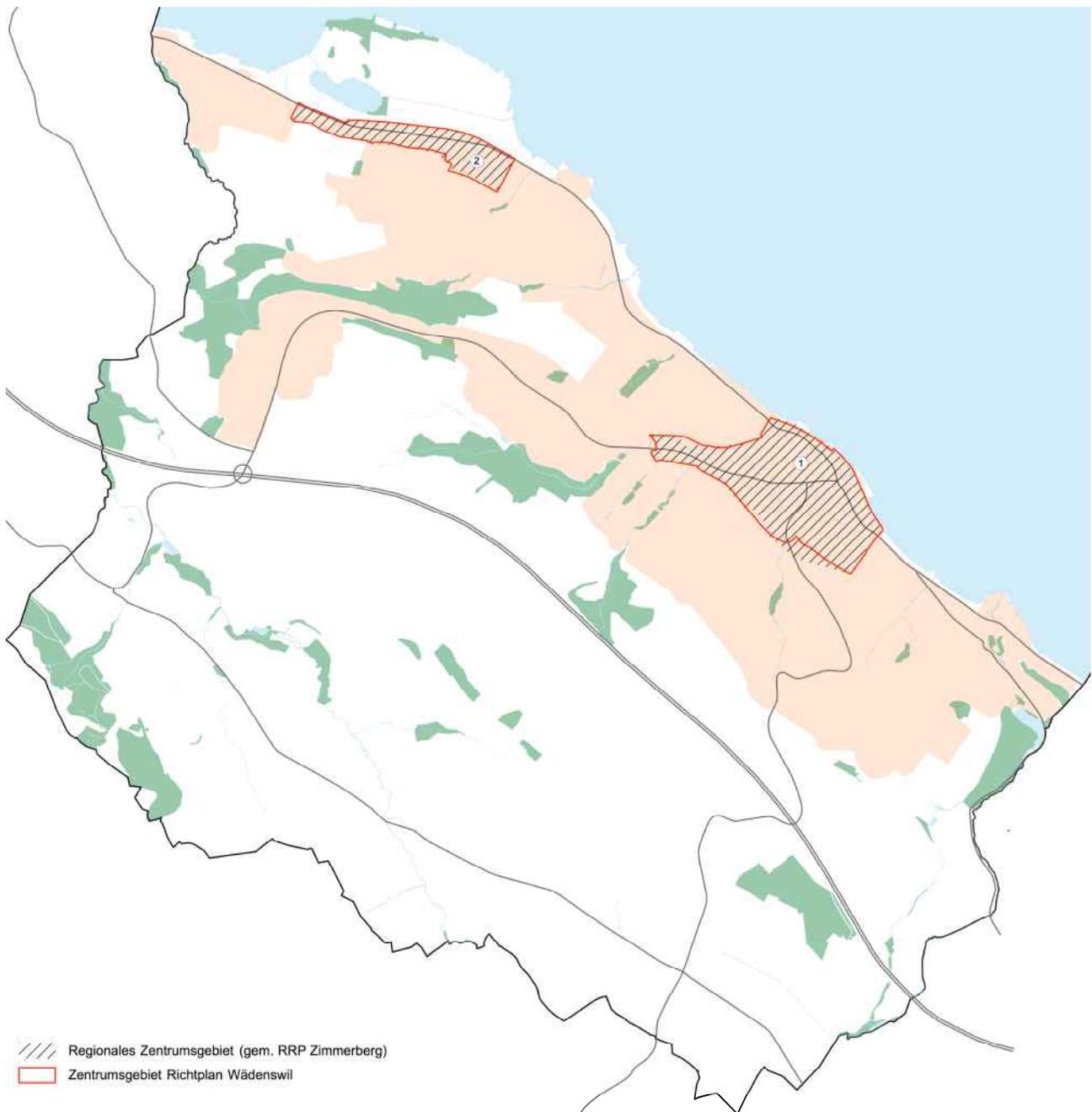
Tab.: Zentrumsgebiete

Nr.	Gebiet	Stossrichtung / Zielsetzung	Koordinationshinweise
1	Stadtzentrum Wädenswil	bestehendes Zentrum von überkommunaler Bedeutung Stärkung "Versorgungs-Dreieck" städtebauliche Akzentuierung und Aufwertung öffentlicher Raum urbane Verzahnung von Siedlung und Erholung Strategie Nutzungsverteilung entwickeln	RRP: Zentrumsgebiet Nr. 6 schutzwürdiges Ortsbild geplante GP-Pflicht "MEWA-Areal" Gefahren
2	Seestrasse / Bahnhof Au / AuPark	bestehendes Subzentrum von überkommunaler Bedeutung städtebauliche Akzentuierung, Stärkung der Funktion und Verdichtung urbane Verzahnung von Siedlung und Erholung gute Erschliessung städtebauliche Integration	RRP Zentrumsgebiet Nr. 5 GP AuPark (in Erarbeitung) Verkehr: Freihaltung Trasse vertikale Verbindung Bahnhof Au und Wohnquartier Steinacher Neuorientieren schutzwürdiges Ortsbild

---

Seestrasse verbessern Vertiefung in städtebaulicher Studie, unter Berücksichti- gung / Prüfung bestehender Kernzone	prüfen (Nr. 5 Brunnenhof) Verkehr: Bushauptkorri- dor Vernetzungskorridor / Landschaftsverbindung Gefahren
---	---

---



Themenkarte 4.3: Zentrumsgebiete

### 4.3.3 Massnahmen

#### a) Gesamtnutzfläche für Arbeiten

Zur Sicherung der Zentrumsfunktionen sind mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche für Arbeiten mit folgenden Möglichkeiten zu sichern:

- Unter Einhaltung der regionalen Vorgaben werden im kommunalen Nutzungsplan differenzierte Festlegungen für Zonen, Gebiete und Areale getroffen.
- Mindestanteile beziehen sich jeweils auf den effektiven Bestand. Jede Bauetappe muss in sich den geforderten Gewerbeanteil ausweisen.
- Die eigentümerverbindliche Umsetzung erfolgt in der Nutzungsplanung.
- Pflichtanteile von Arbeitsflächen können in einem engeren Radius abgetauscht und verlegt werden.
- Altrechtliche Gebäude, welche die Mindestanteile nicht einhalten, geniessen Bestandesgarantie und können gemäss § 357 PBG verändert werden.

#### b) Zentrumsnutzung und schutzwürdiges Ortsbild

Im Stadtzentrum überlagert die Zentrumsnutzung zum Teil Gebiete mit schutzwürdigem Ortsbild von regionaler Bedeutung. Im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung sind die Zielsetzungen der baulichen Verdichtung einerseits und des geschützten Ortsbildes andererseits angemessen zu berücksichtigen. Mit projektspezifischen Entwicklungsplanungen können die städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Anliegen im Gesamtkontext überprüft werden. Das Zentrumsgebiet im Bereich des geschützten Ortsbildes verbleibt in der Kernzone. Die spezifischen Zielsetzungen werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision in den Kernzonenplänen festgehalten (vgl. Kapitel 4.4)

#### c) Entwicklungsplanung Zentrumsgebiet Ortsteil Au

Das Zentrum Au wird mit einem Angebot zur Grundversorgung und als lokaler Treffpunkt gefördert.

In einem Zentrumsgebiet wird eine gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr erwartet. Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, sind ein Bushauptkorridor mit optimierten Taktverbindungen sowie die Machbarkeit und der Nutzen einer Vertikalverbindung zu prüfen.

## 4.4 Schutzwürdige Ortsbilder und Siedlungen

### 4.4.1 Ziele

Wädenswil verfügt über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Sowohl das Ortszentrum als auch verschiedene Quartiere und Gebäudegruppen weisen typische Bebauungs- und Freiraumstrukturen auf. Die Schutzobjekte sind in ihrer Art einmalig oder besonders wertvolle Beispiele klassischer Siedlungstypen. Als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche sind sie zu erhalten und zu stärken. Eine bauliche Verdichtung ist hier mit besonders hohen Anforderungen verbunden.

Das Ortsbild von regionaler Bedeutung soll erhalten und sorgfältig weiterentwickelt werden: der gesamtheitliche Charakter des Ortszentrums, die schutzwürdige Substanz und Struktur der bezeichneten Baugruppen, die Parkanlagen und Grünflächen mit ihrem wertvollen Baumbestand sowie die schützenswerten Einzelbauten.

### 4.4.2 Karteneinträge

In der Richtplankarte werden die schutzwürdigen Ortsbilder sowie die auf Schutzwürdigkeit zu überprüfenden Gebiete von regionaler und kommunaler Bedeutung dargestellt:

Tab.: Schutzwürdige Ortsbilder und auf Schutzwürdigkeit zu überprüfende Gebiete von kantonaler, regionaler und kommunaler Bedeutung

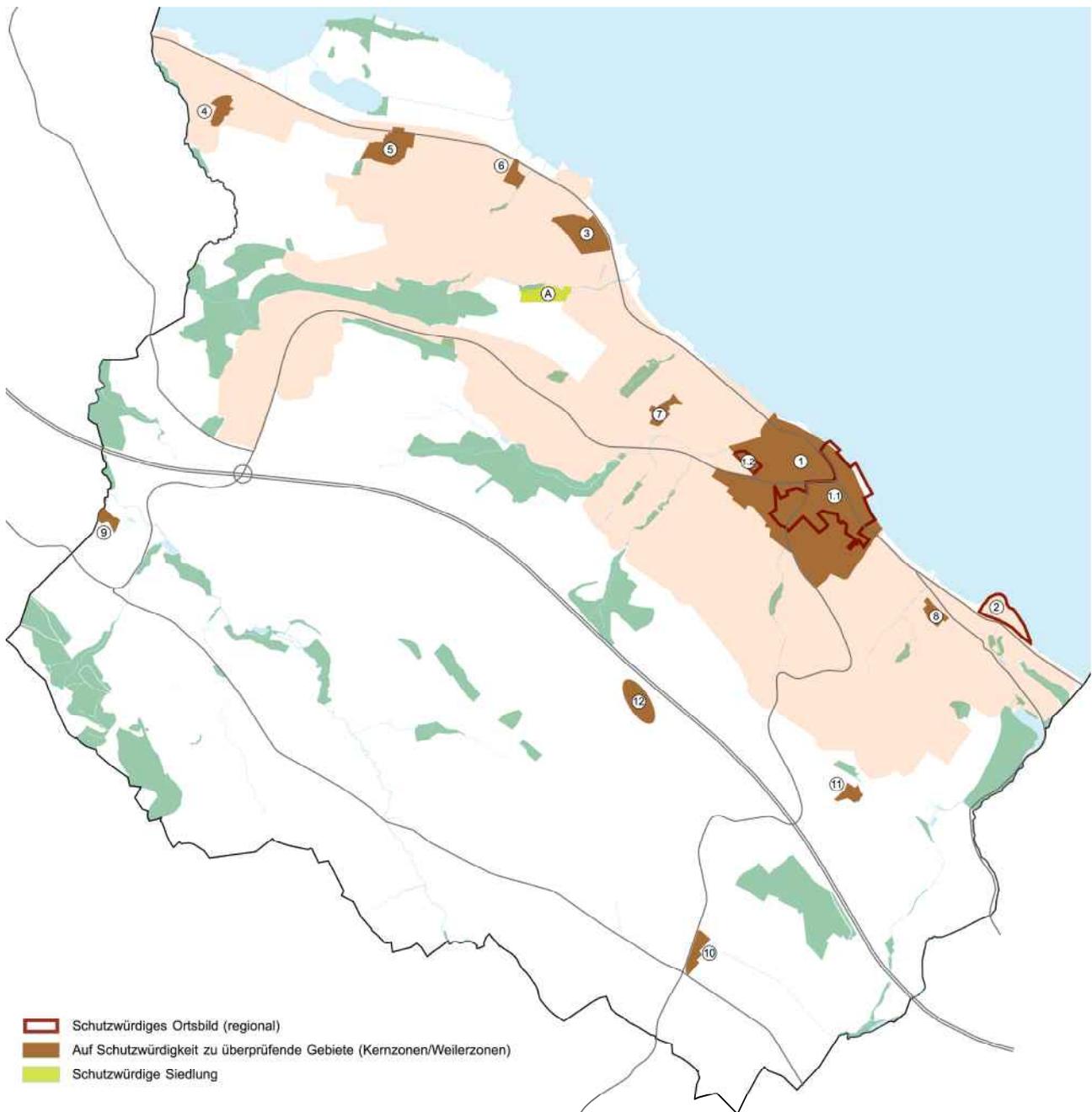
Nr.	Gebiet	Schutzziel und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
1	Zentrum, Kernzonen (enthält nachfolgende Teilgebiete 1.1 und 1.2)	im Kern schutzwürdiges Ortsbild regional (1.1), in angrenzenden Kernzonen Schutzzweck und Abgrenzung überprüfen	Zentrumsgebiet
1.1	Historischer Kern und untere Zugstrasse	schutzwürdiges Ortsbild regional (Gebiet Nr. 8) im Zentrumsbereich ortsangepasste, aktive entwicklungsplanerische Förderung der Verdichtung	BDV Nr. 125 vom 04.02.2002
1.2	Siedlung Glärnisch- / Fabrikstrasse	schutzwürdiges Ortsbild regional, erhaltenswerte Siedlungsstruktur (Gebiet Nr. 10)	BDV Nr. 125 vom 04.02.2002 Bestandteil Kernzonenplan Zentrum
2	Giessen	schutzwürdiges Ortsbild regional (Gebiet Nr. 9)	kein Kernzonenplan, Zielsetzungen mit Gestaltungsplan Giessen gesichert, BDV Nr. 125 vom 04.02.2002

3	Oberort	als schutzwürdige Ortsbilder überprüfen, Schutzzweck abklären	Zentrumsentwicklung, gleichzeitig Kernzone (sensible Lage, Ortskern) Hanglage (angrenzend)
4	Unterort		
5	Brunnenhof		
6	Scheller	als schutzwürdige Ortsbilder überprüfen, Schutzzweck abklären	weilerartige Gebäudekonzentration, keine geschützten Bauten
7	Büelen		
8	Meierhof		
9	Strasshus		
10	Beichlen		
11	Zollingerhüser		
12	Herrlisberg		

In der Richtplankarte Siedlung und Landschaft sind die schutzwürdigen Siedlungen von regionaler Bedeutung dargestellt. Es werden keine kommunalen Ergänzungen festgelegt.

Tab.: Schutzwürdige Siedlungen von regionaler Bedeutung

Nr.	Gebiet	Schutzziel und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
A	Siedlung Gwad / Im Gwad	Erhaltenswerte Siedlungsstruktur, moderate Änderungen zulassen	RRP: regionales Gebiet Nr. 9; Denkmalschutzobjekt regional; SVO "Siedlung Gwad, Wädenswil"



Themenkarte 4.4: Schutzwürdige Ortsbilder und Siedlungen

#### 4.4.3 Massnahmen

- a) Schutzwürdige Siedlungsstruktur** In der Nutzungsplanung ist die Erhaltung der Siedlungsstruktur zu sichern. Die Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungsreserven wird jedoch angestrebt. In geeigneten Gebieten ist eine angemessene bauliche Verdichtung unter qualitätssichernden Auflagen denkbar. Diese kann auch mit Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften erfolgen.
- b) Überprüfung Inventar schützenswerter kommunaler Bauten** Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wird periodisch auf übergeordneter Ebene überprüft und bei Bedarf bereinigt. Die Zielsetzungen des Ortsbildinventars sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden unter Beizug der Denkmalschutzinventare (Substanzschutz) im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision rechtlich umgesetzt werden.
- c) Schutz durch Kernzonen** Anzustreben sind Kernzonen (bzw. Quartiererhaltungszonen), welche die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur gewährleisten, namentlich die ortsbaulich wichtigen, prägenden oder strukturbildenden Gebäude bezeichnen, für mögliche Neubauten auf den Standort abgestimmte Baubereiche ausweisen, die strukturierenden Freiräume ihrer Zielsetzung entsprechend festlegen und die ortsbaulich wichtigen Elemente der Aussenräume (räumliche Begrenzungen, Vorgärten, Vor- und Hofplätze, Bäume, Baumgruppen, Brunnen etc.) kennzeichnen.
- d) Überprüfung Kernzonen** Bei bestehenden Kernzonen ist zu prüfen, ob angemessene Erhaltungs- und Entwicklungsziele vorhanden sind oder ob ggf. eine Entlassung angestrebt wird. Allfällige zusätzliche Kernzonen sind ebenfalls zu prüfen, z.B. Teil Glärnisch-/ Fabrikstrasse, welcher heute ausserhalb der Kernzone liegt. Bei Umzonungen ist der bestehende Schutz der Freiräume mit Festlegungen im Zonenplan als Freihaltezone oder als Zonen öffentliche Bauten und Anlagen bzw. Inventarergänzung zu garantieren.
- e) Weiler Herrlisberg** Der Weiler Herrlisberg erfüllt die bundesrechtlichen Kriterien für eine Weilerkernzone. Herrlisberg ist als Kernzone Weiler festzulegen.

## 4.5 Gebiete mit Nutzungsvorgaben

### 4.5.1 Ziele

Der Erhalt der vielfältigen funktionalen Durchmischung in der Stadt bedingt räumliche Vorsorge. Angesichts der noch verstärkt angestrebten Innenverdichtung gilt es, einerseits Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen zu sichern (vgl. auch Kap. 7) und zum andern Gebiete für wertschöpfungsschwächere, gewerblich-industrielle Nutzungen zu reservieren.

#### Arbeitsplatzbilanz

Der Flächenanteil der heutigen reinen Industrie- und Gewerbegebiete (gemäss BZO 1994 inkl. Nachführungen 2014) reduziert sich zu Gunsten von geplanten Zentrums- und Mischgebieten. Innerhalb des Siedlungsgebietes verlangen stillgelegte Gewerbe- und Industriestandorte die Neuorientierung dieser Flächen. Die Arbeitsplatzbilanz beruht auf einer anteilmässigen Flächenberechnung der heutigen Industrie-, Gewerbe- und der geplanten Mischgebiete. 78% der bisherigen Industrie- und Gewerbeflächen bleiben als Arbeitsplatzgebiete erhalten. Durch das neue regionale Arbeitsplatzgebiet Hintere Rüti / Neubüel kommen 13% neue Arbeitsflächen hinzu. Geplante Arbeitsflächen im Zentrum sind schwierig zu quantifizieren und somit in dieser Bilanz nicht berücksichtigt.

Aus den Flächenberechnungen geht hervor, dass der Anteil der Arbeitsplätze innerhalb des Siedlungsgebietes erhalten bleibt.

### 4.5.2 Karteneinträge

#### Arbeitsplatzgebiete

Die Arbeitsplatzgebiete dienen der langfristigen Sicherung von grossen, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen für produktionsorientierte gewerblich-industrielle Nutzung, Handel, Bildung, Forschung, Logistik, Ver- und Entsorgung, Gütergrossverteiler und Dienstleistungen etc.

Tab.: Arbeitsplatzgebiete

Nr.	Gebiet	Stossrichtung, Ziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
1	Neübüel (neu, regional)	strategisches Arbeitsplatzgebiet für gewerblichen Schwerpunkt und für Technologie / Innovation sichern und etappiert entwickeln städtebauliche Aufwertung der Hauptverkehrszüge, Freiraumgestaltung und bessere Integration der Autobahn (Autobahnvollanschluss, Übergang Strassenraum) als Adressbildung anstreben mind. 50% der realisierten Gesamtnutzfläche sind durch Betriebe des produktiven Gewerbes zu nutzen Logistik in Kombination mit Doppelnutzung zulassen	RRP: Arbeitsplatzgebiet Neubüel (Gebiet Nr. 12) Prüfauftrag: Zweckmässige Regulationsmöglichkeit des Verhältnisses von differenzierten Dienstleistung zu Produktion sind zu prüfen, damit ein Technologie- und Gewerbepark mit hoher baulicher Dichte (haushälterischer Umgang mit dem Boden) und branchengerechten Miet- bzw. Eigentumskonditionen (Förderung einer nachhaltigen Arbeitsplatzstruktur) geschaffen werden kann. Erarbeitung Masterplan: Nutzung, Erschliessung,

Nr. Gebiet	Stossrichtung, Ziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
	Ausschluss von Fachmarkt / Detailhandel (Quartierversorgung zulässig) und reinen Dienstleistungszentren	Etappierung aktuell Landwirtschaftszone; Siedlungsgebiet im KRP Eignungsgebiet für Hochhäuser Gefahren
2 Hintere Rüti (regional)	bestehendes Industrie- / Gewerbegebiet mit Kapazitätsreserven städtebauliche Nachrüstung des bestehenden Gebietes anstreben	RRP: Gewerbegebiet Hintere Rüti (Gebiet Nr. 11) BZO Wädenswil: Ausschluss Wohnnutzung; Einschränkungen für Dienstleistungen (Förderung Gewerbe, Begrenzung MIV) SBV: Bestimmungen für Verkaufsflächen <sup>2</sup> Gestaltungsplan "Werkstadt ZÜRISSEE" Eignungsgebiet für Hochhäuser Gefahren
3 Moosacher (Steinacher) (regional)	bestehendes Industrie- / Gewerbegebiet	RRP: Steinacher (südlich Strasse; Gebiet Nr. 13) BZO Wädenswil: Ausschluss Wohnnutzung; Einschränkungen für Dienstleistungen (Förderung Gewerbe, Begrenzung MIV)
4 Seestrasse - Tiefenhof	bestehendes Gewerbegebiet erhalten städtebauliche Integration der Seestrasse verbessern	RRP: Mischgebiet regional (Gebiet Nr. 26) Gefahren

<sup>2</sup> Das Zürichsee Center (Einkaufszentrum der Migros: 9'221 m<sup>2</sup> VF / 208 PP / Fahrten pro Jahr n.a.) überschreitet die VE-Schwellenwerte. Gemäss dem vorliegenden Richtplanentwurf geniesst die Anlage Bestandesgarantie, darf aber ohne Zustimmung der Region nicht mehr erweitert werden.

- Mischgebiete Mischgebiete eignen sich für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten und sollen langfristig gesichert werden. Mischgebiete tragen tendenziell zu einer Verkehrsverminderung und zu einer gleichmässigeren Auslastung des öffentlichen Verkehrs bei. Sie leisten somit einen Beitrag zur besseren Abstimmung von Siedlung und Verkehr.
- Gewerbeanteil Der minimale Anteil der Flächen für Arbeiten darf in den regionalen Mischgebieten 20% nicht unterschreiten. Gebietsbezogene Festlegungen werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt. In den kommunalen Mischgebieten werden keine Mindestwerte festgelegt.
- Zentrumsgebiete Die beiden Gebiete Stadtzentrum Wädenswil (1) sowie Seestrasse / Bahnhof Au / AuPark (2) weisen als Zentrumsgebiete ebenfalls eine breite Nutzungsvielfalt von Wohnen und Arbeiten auf, werden aber in der Tabelle Zentrumsgebiete in Kapitel 4.3.2 beschrieben.

Tab.: Mischgebiete

Nr. Gebiet	Stossrichtung, Ziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
I Naglikon (kommunal)	bestehendes Mischgebiet städtebauliche Integration der Seestrasse verbessern	Gefahren
II Seestrasse - Tiefenhof (regional)	bestehendes / geplantes Mischgebiet Umzonung in Mischzone prüfen Strategie Nutzungsverteilung entwickeln (Konzentration oder Erdgeschossnutzungen) städtebauliche Integration der Seestrasse verbessern	RRP: Mischgebiet (Gebiet Nr. 26) reine Arbeitsplatzzonen sind zulässig Gefahren
III Zugerstrasse (kommunal)	bestehendes Mischgebiet Strategie Nutzungsverteilung entwickeln (Konzentration oder Erdgeschossnutzungen); Quartiersversorgung	Gestaltung Zugerstrasse
IV Einsiedlerstrasse - Seestrasse inkl. Brauerei-Areal (regional)	bestehendes / geplantes Mischgebiet punktuell Umzonung in Mischzone prüfen Strategie Nutzungsverteilung entwickeln (Konzentration oder Erdgeschossnutzungen)	RRP: Mischgebiet hohe Dichte (Gebiet Nr. 27) Brauerei-Areal Kernzone E definiert Mischnutzung Machbarkeitsstudie "Am Giessbach" laufend Schutzobjekte Gefahren
V Giessen (kommunal)	bestehendes Mischgebiet (aufgrund best. GP)	RRP: schutzwürdiges Ortsbild regional, Nr. 9 Gestaltungsplan Gefahren

Nr. Gebiet	Stossrichtung, Ziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
VI Steinacherstrasse (kommunal)	geplantes Mischgebiet (Mischnutzung statt reine Wohnnutzung) Planung initiieren: Thematik Ortseingang, Einfallsachse, Scharnierwirkung Wohnen-Gewerbe	NP Stand 2014: Bauzonenreserve W3 Entwicklungsgebiete
VII TUWAG-Areal (regional)	bestehendes Industrie- / Gewerbegebiet erhalten und weiterentwickeln, Schwerpunkte Arbeiten, Bildung und Forschung	RRP: Mischgebiet (Gebiet Nr. 28) Gebietsplanung Hochschulstandort Wädenswil Bildung und Forschung Gestaltungsplan Reidbach-Areal (Wohnnutzung zulässig) Eignungsgebiet für Hochhäuser

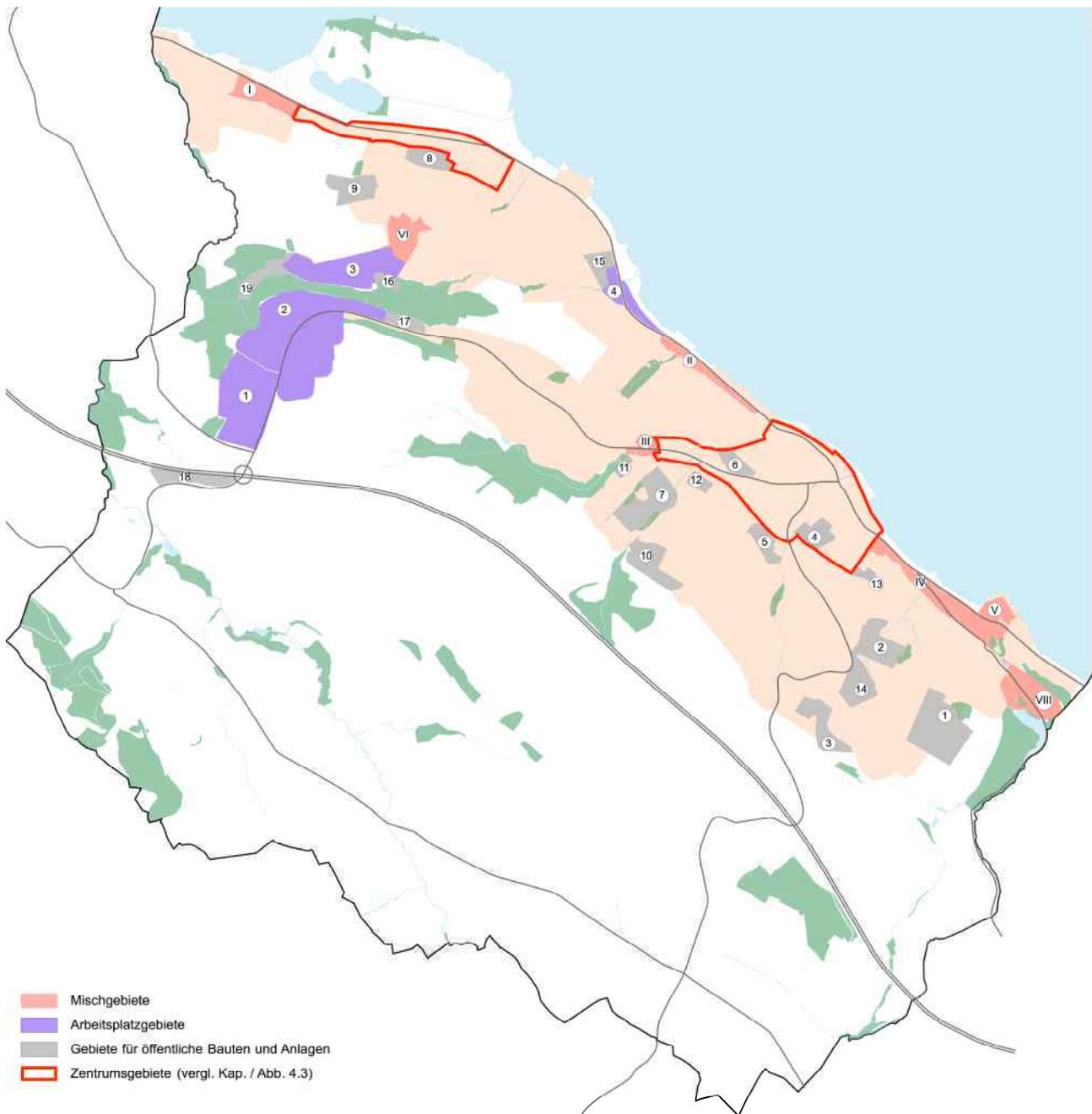
Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen dienen der langfristigen Sicherung von grossen, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen für die Erfüllung vielfältiger öffentlicher Aufgaben. In Kap. 7 werden die öffentlichen Nutzungen genauer bezeichnet bzw. ergänzend zu den flächigen Gebietsfestlegungen in punktuellen öffentlichen Nutzungen verortet.

Tab.: Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Nr. Gebiet	Stossrichtung, Ziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
1 Hochschulstandort Wädenswil Campus Grüental	bestehende Hochschulanlage ZHAW Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Sinne von § 60 Abs. 1 PBG untergeordnete, hochschulaffine Wohn- oder Arbeitsnutzungen sind zulässig	RRP Gebiet OeBA Nr. 30 Gebietsplanung Hochschulstandort Wädenswil Bildung und Forschung
2 Agroscope eidgenössische Forschungsanstalt	bestehende Forschungsanstalt Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Sinne von § 60 Abs. 1 PBG untergeordnete, hochschulaffine Wohn- oder Arbeitsnutzungen sind zulässig	RRP Gebiet OeBA Nr. 29
3 Gerberacher	Schulanlagen	

Nr. Gebiet	Stossrichtung, Ziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
4 Eidmatt	Schulanlage und Verwaltung	
5 Rotweg-Fuhrstrasse	Schulanlagen	
6 Glärnisch	Schulanlagen, Sport- und Kulturhalle	
7 Frohmatt-Untermosen	Schulanlage und diverse öffentliche Nutzungen	
8 Ort	Schulanlagen	
9 Steinacher	Schulanlagen	
10 Rötiboden	Stiftung Bühl	
11 Am Tobelrain	Alterssiedlung Bauprojekt Annexbau geplant	
12 Fuhrstrasse	Wohnzentrum Fuhr Ergänzung Zone OeBA	
13 Bin Rääbe	Alterssiedlung	
14 Waisenhausstrasse	Friedhof	
15 Rietliu	Abwasserreinigungsanlage	Parkierungsanlage Strandbad
16 Appital	Seewasserwerk	
17 Zugerstrasse / Hintere Rüti	Werkgelände	
18 Zugerstrasse	Werkhof Kanton, Auto- bahn-polizei	Bauzone ausserhalb Siedlungsgebiet
19 Alte Steinacherstrasse	OeBA Reserve	



Themenkarte 4.5: Nutzungsvorgaben: Mischgebiete, Arbeitsplatzgebiete und Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

### 4.5.3 Massnahmen

**a) Regionales Arbeits-  
platzgebiet Neubüel**

Die Region Zimmerberg soll als Arbeitsstandort erhalten und moderat entwickelt werden. Das regionale Arbeitsplatzgebiet Neubüel ist grundsätzlich für gewerbliche Nutzung vorgesehen, bestehenden Betrieben soll ein Wachstum ermöglicht werden. Mindestens 50% der realisierten Gesamtnutzfläche sind durch Betriebe des produktiven Gewerbes zu nutzen. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs bis zu einer maximalen Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> sind zulässig. Es soll kein unverträgliches Verkehrsaufkommen generiert werden.

**b) Nutzungsplanung**

Die Arbeitsplatzgebiete sind im Zonenplan als Industrie- oder Gewerbezone auszuscheiden. Dienstleistungsbetriebe sollen zulässig sein, um der Stadt und der Region qualifizierte Arbeitsplätze zu sichern.

## 4.6 Eignungsgebiete für Hochhäuser

### 4.6.1 Ziele

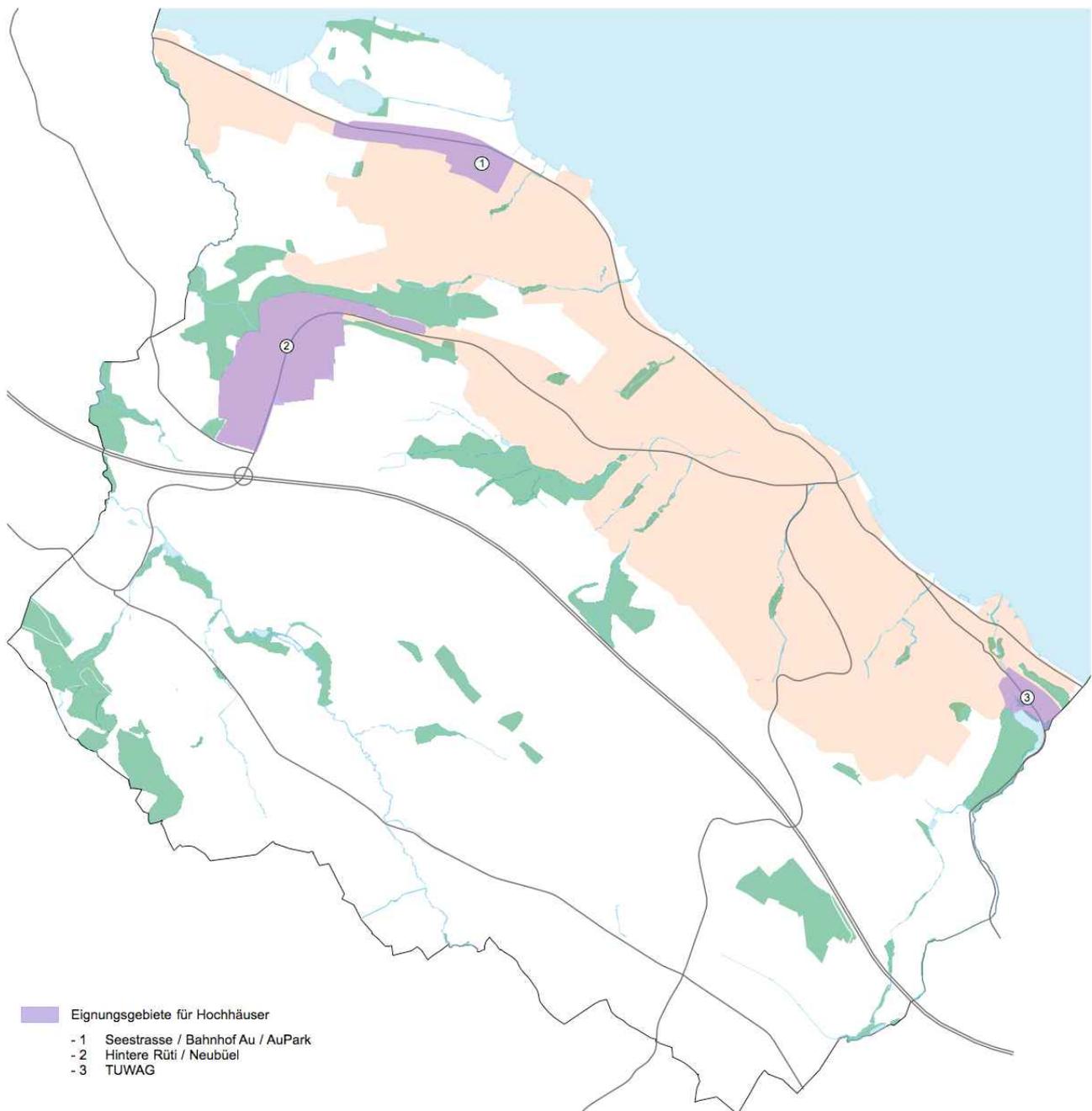
Im Rahmen dieser Gesamtrevision des kommunalen Richtplans hat die Stadt Wädenswil beschlossen, das Thema Hochhaus und höhere Bauten in die Dichteüberlegungen einzubeziehen. Die Hochhausthematik ist in einer separaten Studie untersucht worden ("Stadt Wädenswil – Hochhausstudie" PLANAR, März 2016). Die Studie will die Voraussetzungen zu einer möglichst objektiven Auseinandersetzung mit dem Thema schaffen. Projekte für Hochhäuser sollen nicht allein vom Einzelvorhaben ausgehend, sondern immer integriert in eine Gesamtschau zu Stadt und Landschaft entwickelt und beurteilt werden.

### 4.6.2 Karteneinträge

Die Analyse und Überprüfung ergab drei Eignungsgebiete für Hochhäuser: Bahnhof Au / AuPark, TUWAG und Hintere Rüti / Neubüel. Im Richtplan Siedlung und Landschaft werden die drei Eignungsgebiete dargestellt.

Tab. Hochhausgebiete

Nr.	Gebiet	Stossrichtung, Ziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
	Seestrasse / Bahnhof Au / AuPark	Eignungsgebiet für Hochhäuser Umsetzung GP-Pflicht	Hochhausstudie GP AuPark (in Erarbeitung) Gefahren Auswirkung auf Flachmoor Zentrumsgebiet
2	Hintere Rüti / Neübüel	Eignungsgebiet für Hochhäuser Umsetzung GP-Pflicht	Hochhausstudie Gefahren Arbeitsplatzgebiet
3	TUWAG	Eignungsgebiet für Hochhäuser Umsetzung: Revision rechtskräftiger GP oder zusätzlicher GP	Hochhausstudie GP Reidbach



Themenkarte 4.6: Eignungsgebiete für Hochhäuser

### 4.6.3 Massnahmen

#### a) Anpassung Nutzung- und Sondernutzungsplanung

Bei den Eignungsgebieten für Hochhäuser sind die städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen mit Machbarkeitsstudien zu vertiefen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage für die Anpassung der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung. Je nach Grundzonierung ist eine Umzonung als Ausgangslage für die Sondernutzungsplanung erforderlich.

Sehr hohe Häuser beeinträchtigen die Siedlungsstruktur von Wädenswil und bedeuten einen zu grossen Massstabsprung. In der vorliegenden Studie liegt die maximale Gebäudehöhe für Hochhäuser deshalb bei 40m und erfordert somit keinen Eintrag im regionalen Richtplan.

Die städtebaulichen Ideen und die Umgebungsgestaltung werden in Richtprojekten und in den begleitenden Inhalten umschrieben, sie bilden die Qualitätsvorgabe, an denen die zukünftigen Realisierungsvorhaben zu messen sind.

#### b) Gestaltungsplanpflicht

Allfällige Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Darin sind die städtebaulichen und architektonischen Aspekte wie auch die Nutzweise zu formulieren und grundeigentümergebunden zu regeln. Die öffentlichen Interessen, z.B. Bau- und Freiraumtypologie, bauliche Dichte, Nutzweise, Erschliessung und Etappierung sind entsprechend zu berücksichtigen. Für die Festlegung der planungsrechtlichen Grundlagen eignet sich das Instrument des Gestaltungsplans.

#### c) Konkurrenzverfahren

Die Arealentwicklung und Umsetzung von konkreten Bauvorhaben soll in qualifizierten Verfahren, z.B. mittels Konkurrenzverfahren, auf den Grundlagen von Machbarkeitsstudien erfolgen.

## 5 Landschaft

### 5.1 Gesamtstrategie

Die Stadt Wädenswil ist geprägt vom Zürichsee und die gegen Hirzel und Schönenberg ansteigende Hügellandschaft. Die Stadt verfügt trotz ihres weit verzweigten Siedlungsgebietes über eine ausgedehnte Kulturlandschaft mit traditionellen Landschaftsbildern insbesondere in den Hügellagen oberhalb der Autobahn. Unterhalb der Autobahn fällt die Stadtlandschaft mit dem Siedlungsgebiet und den gliedernden Landschaftszungen bis zum See ab. Zu den Nachbargemeinden hin ist der Landschaftsraum durch unbebaute Abschnitte abgegrenzt. Die Bachtobel von Meilibach und Reidbach mit ihren Wäldern bilden prägende Grünzäsuren und gliedern die Hangkulisse bis zum Ufer des Zürichsees. Weitere Landschaftszungen im Gebiet Langacher-Schönbüel sowie Stoffel sind durch ihre siedlungsnahe Lage prädestinierte Erholungsgebiete. Besonders attraktiv sind die aussichtsreichen Spazierwege, z.B. der Panoramaweg. Zwischen dem Hochschulcampus Grüental und dem Schloss Wädenswil liegen ebenfalls prägende und weitgehend zusammenhängende Grün- und Freiräume. Mit der Halbinsel Au verfügt Wädenswil über eine Landschaftsperle von überregionaler Ausstrahlung.

Das Leitbild Zürichsee 2050, unter Federführung des Kantons und mit Mitwirkung der Gemeinden und Regionen erarbeitet, ist Wegweiser für die zukünftige Entwicklung des Zürichsees und seiner Ufer. Es koordiniert die verschiedenen Nutzungsansprüche und zeigt auf, wo Erholungs- und Naturräume erhalten oder neue Schwerpunkte geschaffen werden sollen.

Auf kommunaler Stufe bildet das Landschaftsentwicklungskonzept als behördenbegleitendes Instrument den Rahmen für die angestrebte Entwicklung sowie die nachhaltige Nutzung der Natur- und Kulturlandschaft und der städtischen Grün- und Freiräume.

#### 5.1.1 Ziele

<b>Freiräume und Erholungsgebiete</b>	Attraktive Freiräume im Siedlungsgebiet und gut erreichbare Naherholungsgebiete ausserhalb des gebauten Stadtkörpers leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität und Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandortes Wädenswil.
<b>Landwirtschaftsgebiet und Wald</b>	Die parkartige Kulturlandschaft mit offenen Gebieten und der multifunktionale Wald werden durch produzierende Betriebe nachhaltig genutzt und Naturräume werden schonend gepflegt.
<b>Wertvolle Biotope, Gewässerräume und Landschaften</b>	Zusammenhängende, unverbaute und naturnahe Räume sind zu schonen und in ihrer Qualität zu fördern. Im Vordergrund stehen der Schutz der freien Landschaft und die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen.
<b>Zürichsee und Ufer</b>	Die Werte der Erholungs- und Kulturlandschaft am Zürichseeufer sind vielfältig erlebbar und langfristig gesichert. Nutzungskonflikte sind entflechtet.

### 5.1.2 Karteneinträge

Der Teilrichtplan Landschaft umfasst sowohl die gesamte offene Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets als auch prägende Freiraumstrukturen innerhalb des Stadtkörpers. Die einzelnen Gebiete werden den Grundnutzungen Landwirtschaft, Naturschutz, Erholung oder Freihaltung zugeordnet. Überlagernd werden weitere Funktionen festgelegt wie Landschaftsschutz oder Landschaftsförderung, Landschaftsverbindungen und Vernetzungskorridore oder Gebiete zur Aufwertung von Fliessgewässern. Der Wald wird als Informationsinhalt dargestellt und im Waldentwicklungsplan Kanton Zürich differenziert. Die Karteneinträge zum Bereich Landschaft werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

### 5.1.3 Massnahmen

#### a) Übergeordnete Vorgaben

Die Stadt wirkt bei der kommunalen Planung auf die im regionalen Richtplan formulierten Ziele hin. Sie nimmt mit der kommunalen Nutzungsplanung Einfluss auf die Gestaltung der Siedlungsränder und des Zürichseeufers und trifft auf die prägende Landschaftstopologie abgestimmte, differenzierte Nutzungsvorgaben für das Siedlungsgebiet. Die Stadt prüft den Handlungsbedarf, der sich aus einer behördenverbindlichen Festsetzung des Leitbilds Zürichsee 2050 oder daraus abgeleiteter Folgeprojekte ergibt.

#### b) Ergänzende Planungsinstrumente

Für die Entwicklung der Freiräume und Naherholungsgebiete unterhält die Stadt Wädenswil geeignete, den Richtplan ergänzende und vertiefende Planungsinstrumente und aktualisiert diese bei Bedarf, namentlich das LEK. Sie unterstützt die Landwirte bei der Erarbeitung bzw. Fortführung des Vernetzungsprojektes.

## 5.2 Erholung

### 5.2.1 Ziele

**Gute Freiraumversorgung / Erholungsräume für alle**

Die Stadt Wädenswil verfügt über vielfältige, attraktive und gut erreichbare Erholungsräume für unterschiedliche Freizeit- und Erholungsaktivitäten für alle Bevölkerungsgruppen sowohl innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebietes. Grössere zusammenhängende Flächen, die vorwiegend der Erholung dienen und die auch langfristig dieser Zweckbestimmung zu erhalten sind, sind entsprechend als Freiräume für allgemeine und zweckgebundene Erholungs- und Freizeitnutzungen zu sichern und wo nötig aufzuwerten. Eine beschränkte bauliche Nutzung ist zulässig, soweit sie für den Erholungszweck erforderlich ist. Wo immer möglich, sind Grün- und Freiflächen vermehrt naturnah zu gestalten.

Bisher als Erholungsgebiete festgelegt sind verschiedene Sport- und Freizeitanlagen, Uferanlagen, Ausflugsorte und Familiengärten.

Neu sollen die Parkanlagen im Zentrum (Rosenmatt- / Neuhofpark), der Spiel- bzw. Uferraum Meilibach sowie der Reidbachpark als Erholungsräume gesichert und aufgewertet werden. Diese Gebiete liegen jedoch innerhalb des Zentrumsgebietes bzw. der Kernzonen (Parkanlagen im Zentrum) oder kleinflächig im Bereich des Mischgebietes TUWAG und werden deshalb im Richtplan nicht als flächige Erholungsgebiete, sondern als Punkteinträge im Kapitel 7.4 festgelegt.

Die Garten- und Parkanlagen im Gebiet Grüental-Agroscope sollen ebenfalls erhalten und als Erholungsraum öffentlich zugänglich bleiben. Diese Gebiete sind jedoch nicht als Erholungsgebiete, sondern als Freihaltegebiete und Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet.

**Attraktive, gut erreichbare Erholungsräume am Wasser**

Die Offenheit und Zugänglichkeit des Zürichsees und seiner Ufer sind zu gewährleisten, zu erhalten und zu stärken. Dabei sind auch ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen (Leitbild Zürichsee 2050). Um dem Nutzungsdruck auf das Seeufer entgegenzuwirken, sind Fliessgewässer unter Berücksichtigung der Interessen des Naturschutzes vermehrt als Erholungsraum öffentlich zugänglich zu machen und mit hohem Erlebnis- und Naturwert zu gestalten.

**Landschafts- und naturverträgliche Erholungsanlagen**

Bauten und Anlagen für die Erholung fügen sich gut ins Landschaftsbild ein. Sie sind möglichst so zu gestalten, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Bei der Planung von Erholungsinfrastrukturen sind Eingriffe in Bodenfruchtbarkeit, Wasserhaushalt usw. minimal zu halten.
- Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass die Aussicht gewährleistet bleibt.
- Der Bedarf für zweckgebundene Erholungsanlagen ist zu überprüfen und planerisch zu sichern.

### 5.2.2 Karteneinträge

Die folgenden Gebiete sind als Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung festgelegt bzw. regional als Durchgangsplatz für Fahrende bezeichnet und hier als Erholungsgebiet umgesetzt:

Tab.: Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung

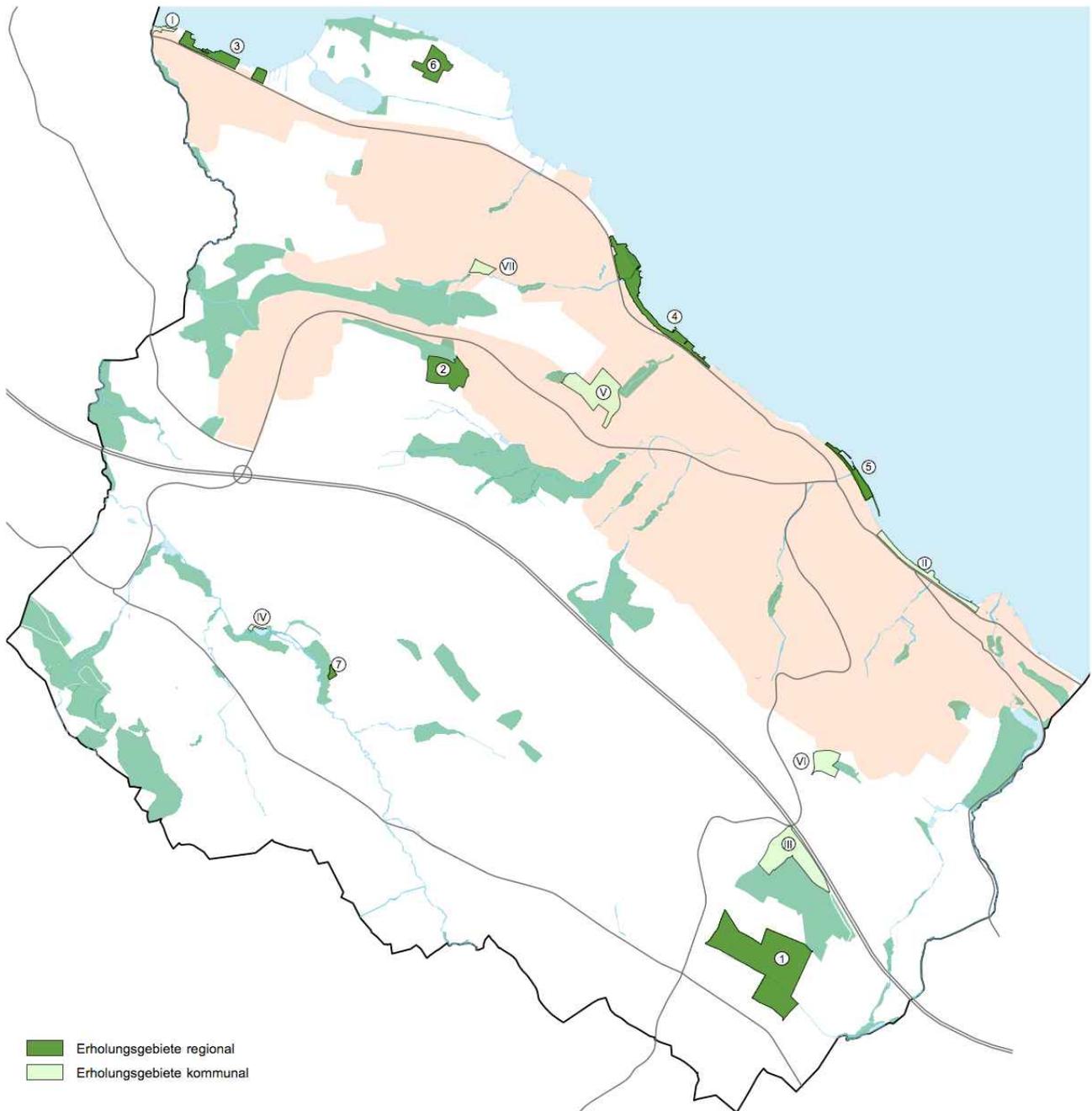
Nr.	Gebiet	Nutzweise und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
1	Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur für Rasenspiele, Schiessen, Golf-Driving-Range, Hundesport	RRP: Erholungsgebiet (Nr. 42), bestehende Hundeschule Beichlen separat genannt (Nr. 49) Regionaler Parkplatz für Erholung Besondere Gebäude gem. § 273 PBG oder Gestaltungsplan Sport, Kultur, Freizeit
2	Schöneegg	Restaurant / Hotel mit Parkplatz, Sport- und Freizeitanlagen Ausbau für Hotel und Anlassräume geplant (Gestaltungsplan)	RRP: Erholungsgebiet (Nr. 47) Sport, Kultur, Freizeit
3	Naglikon	Erholungsgebiet am See Parkanlage: bestehende Erholungs-, Versorgungs- / Gastronomieeinrichtungen Badewiese	RRP: Erholungsgebiet (Nr. 43) Sport, Kultur, Freizeit Parkierung bergseits Seestrasse (ausserhalb Erholungsgebiet)
4	Strandbad - Seegüetli	Erholungsgebiet am See, Strandbad Parkanlage: Erholungs-, Versorgungs- / Gastronomieeinrichtungen Im Winter Strandbad als öffentlich zugänglicher Erholungsraum Seezugang Seegüetli	RRP: Erholungsgebiet (Nr. 45) Regionaler und kommunaler Hafen / Bootliegeplatz Parkierung bergseits Seestrasse vgl. Gebiet ARA / OeBA In Zusammenhang mit Neuorientierung Tiefenhof Sport, Kultur, Freizeit
5	Seeplatz - Giessen	Verknüpfung des bestehenden Seeuferweges Richterswil - Giessen mit Seeplatz Wädenswil prüfen Seebad, Bretterbadi	Teilweise Festlegung RRP: Erholungsgebiet (Nr. 46) Regionaler Hafen / Bootliegeplatz Sport, Kultur, Freizeit
6	Halbinsel Au	Landgasthof mit Hotelzimmern, ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterkünfte für das Personal Nutzungskonzept erstellen	Festlegung RRP: Erholungsgebiet (Nr. 44) Regionaler Parkplatz für Erholung Kommunaler Parkplatz AuPark, geplant

Nr.	Gebiet	Nutzweise und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
7	Waggitalstrasse	Hundesportanlage (bestehende Hundeschule)	RRP: Erholungsgebiet (Nr. 48)

Als Erholungsgebiete von kommunaler Bedeutung festgelegt sind:

Tab.: Erholungsgebiete von kommunaler Bedeutung

Nr.	Gebiet	Nutzweise und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
I	Meilibach	Erholungsgebiet und Spielraum am See Parkanlage: bestehende Erholungs-, Versorgungs- / Gastronomieeinrichtungen	Ergänzung zu RRP Erholungsgebiet Naglikon (Nr. 43) Sport, Kultur, Freizeit Parkierung bergseits Seestrasse (ausserhalb Erholungsgebiet) Kommunaler Hafen / Bootliegeplatz
II	Rothus	Erholungsgebiet am See	Ergänzung zu RRP Erholungsgebiet Seeplatz - Giessen (Nr. 46) Fusswegverbindung regional geplant (Seeweg) Kommunaler Hafen / Bootliegeplatz
III	Gerenholz	Autobahnrastplatz und Durchgangszplatz für Fahrende Reitsportanlagen inkl. Reithalle	RRP: Durchgangszplatz für Fahrende Besondere Gebäude gem. § 273 PBG oder Gestaltungsplan Sport, Kultur, Freizeit
IV	Bachgaden	Badewiese Naturnahe Umgebungsgestaltung fördern	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild Sport, Kultur, Freizeit
V	Hottenmoos	Familiengärten	Bauten und Anlagen im Familiengartenreglement geregelt
VI	Gerberacher	Familiengärten	Bauten und Anlagen im Familiengartenreglement geregelt
VII	Zopf	allgem. Erholungsgebiet	



Themenkarte 5.2: Erholungsgebiete

### 5.2.3 Massnahmen

#### a) Verankerung in der Nutzungsplanung

Die Erholungsgebiete und deren Infrastruktur sind mit den Instrumenten der Nutzungsplanung zu sichern. Die Sicherung erfolgt i.d.R. durch Festlegung von Erholungszonen (ev. Freihaltezonen) bzw. bei Parkanlagen innerhalb von bestehenden Bauzonen als Festlegung von speziell bezeichneten Aussenräumen in den Kernzonenplänen. Die baulich zulässige Nutzung und Entwicklung ist in der Bau- und Nutzungsordnung zu regeln.

#### b) Erholungsanlagen am Zürichsee

Die Gemeinden setzen die regionalen Vorgaben unter Berücksichtigung des Leitbildes Zürichsee 2050 in der Nutzungsplanung fest und konkretisieren die zulässigen Nutzungen. In Ergänzung dazu sind weitere Massnahmen (z.B. vertragliche Regelungen) für Rechte und Pflichten im öffentlichen Interesse zu sichern. Dazu gehören insbesondere:

- Freier Zugang zum See gewährleisten
- Sicht auf See freihalten (Festlegung Erholungs- oder Freihaltezonen oder Sondernutzungsplanung)
- Aufwertung der Uferäume prüfen (Flachufer- / Inselschüttung Naglikon)
- Gewässerrevitalisierung zugunsten naturbezogener Erholungsnutzung unter Berücksichtigung von Ökologie und Vernetzungsfunktion.

#### c) Nutzungskonzept Halbinsel Au

Die Halbinsel Au wird mannigfaltig genutzt, wobei sich das Nutzungsmass zunehmend intensiviert. In einem Nutzungskonzept sollen mit den Grundeigentümern und Interessensgruppen die Entwicklungsvisionen diskutiert, der Schutz der besonderen Landschaft und Naturwerte sichergestellt, die Nutzungsstrategie überprüft und konkretisiert sowie die Verkehrserschliessung und Parkierung thematisiert und koordiniert werden.

## 5.3 Aussichtspunkte

### 5.3.1 Ziele

#### Aussichtspunkte und Aussichtslogen

Mit der Festlegung von Aussichtspunkten im Richtplan ist die Gemeinde angewiesen, eine Beeinträchtigung der geschützten Aussicht z.B. durch Bauten oder Pflanzungen in Abwägung mit privaten und landwirtschaftlichen Nutzungen zu verhindern sowie die Zugänglichkeit der Aussichtspunkte mittels geeigneter Erschliessung zu ermöglichen. Soweit Aussichtspunkte in der Nähe oder in Siedlungsgebieten liegen, verpflichtet die Planfestlegung die Gemeinde, diese durch geeignete planungsrechtliche Massnahmen wie z.B. Bauhöhenbeschränkungen in angrenzenden Bauzonen und Abstandslinien zu schützen.

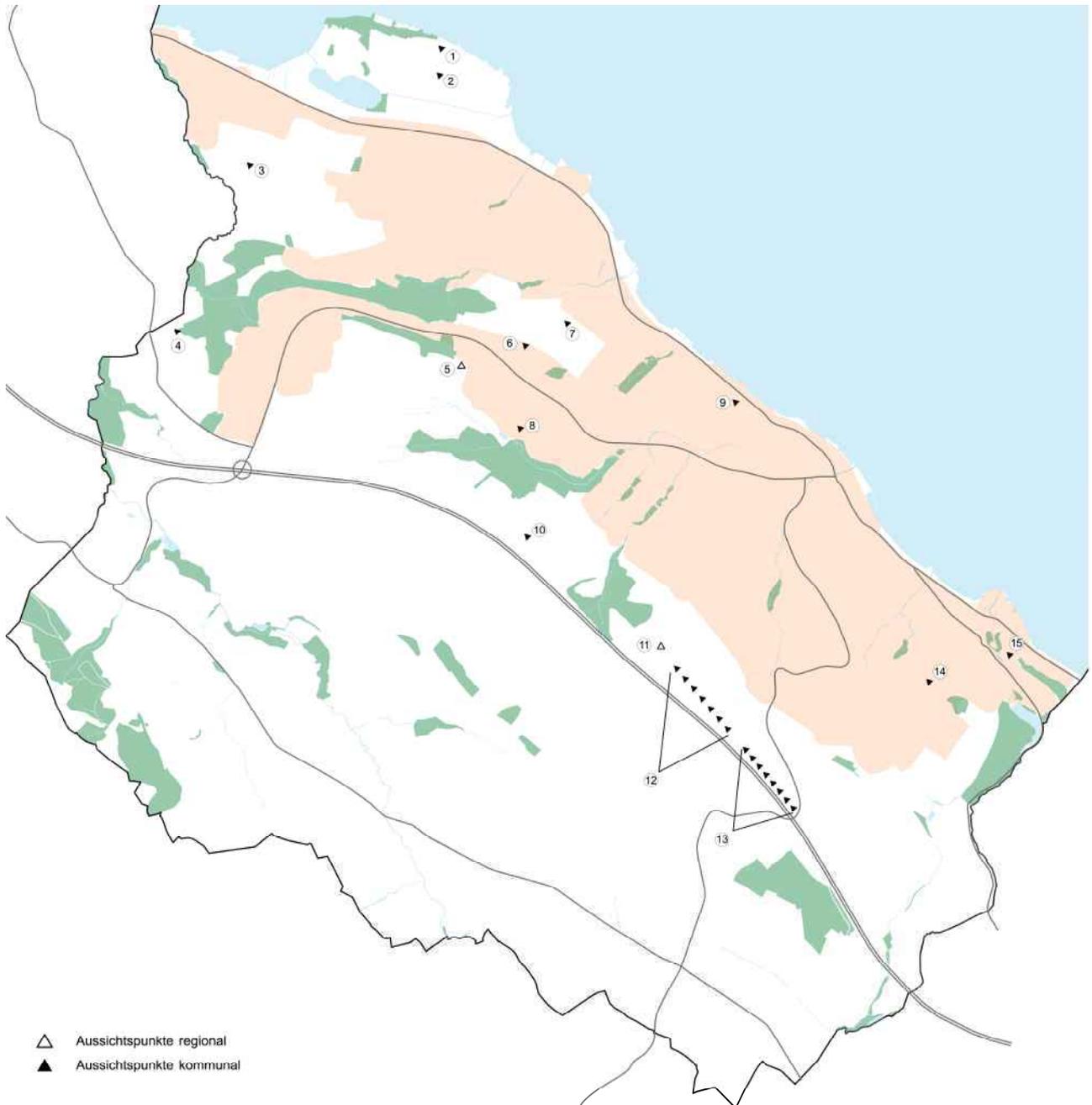
### 5.3.2 Karteneinträge

Als Aussichtspunkte von regionaler und kommunaler Bedeutung festgelegt sind:

Tab.: Aussichtspunkte von regionaler und kommunaler Bedeutung

Nr.	Aussichtspunkt / Ort	Nutzweise / Sicht	Koordinationshinweise
1	Halbinsel Au	See, anderes Seeufer	Wanderwegverbindung regional zur Schiffsstation
2	Halbinsel Au	See, Seeufer Wädenswil, Alpen	Freihaltegebiet
3	Schönbüel	See, anderes Seeufer, Halbinsel Au	Erschliessung via Schul- und Wanderwegverbindung regional geplant
4	Brunnacher am Waldrand	Seebecken, Albiskette, Stadt Zürich	Anbindung an regionalen Wanderweg notwendig
5	Schönegg	Weitsicht Alpen, See, Stadt Wädenswil	RRP: Aussichtspunkt Nr. 13; Erholungsgebiet
6	Stoffel	Seesicht anderes Seeufer	LEK
7	Gwad	See, anderes Seeufer, grosser Radius	Anbindung an kommunalen Wanderweg (Stoffelweg)
8	Schöneggweg-Kanzel	Weitsicht Alpen, See, Stadt Wädenswil	kommunaler Wanderweg
9	Bürglistrasse	See, anderes Seeufer, grosser Radius	
10	Gulmenhof	Weitsicht Alpen, See, Stadt Wädenswil	kommunaler Wanderweg (geplant)
11	Furthof	Panorama-Blick über See, Weitsicht Alpen	RRP: Aussichtspunkt Nr. 12
12	Alpenweg West	Panorama-Blick über See, Weitsicht Alpen	regionaler Wanderweg (Alpenweg)
13	Alpenweg Ost	Panorama-Blick über See, Weitsicht Alpen	regionaler Wanderweg (Alpenweg)

14	Grüntal	See, anderes Seeufer	Freihaltegebiet
15	Staubeweidliweg	See, anderes Seeufer, kleiner Radius	kommunaler Wanderweg



Themenkarte 5.3: Aussichtspunkte

### 5.3.3 Massnahmen

- a) **Übergeordnete Vorgaben RRP** Die Aussichtspunkte sind im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern bzw. Aussichtsschutzpläne als Teil der BZO zu erarbeiten.
- b) **Unterhalt und Pflege** Durch geeignete Wald- und Gehölzpflege ist die Freihaltung der Aussicht zu gewährleisten. Infrastrukturen wie Sitzbänke, Fernrohre, Tafeln und Feuerstellen sind zu unterhalten.
- c) **Zugänge** Wo die Erschliessung noch nicht durch bestehende Strassen oder Wege erfolgt ist, erstellt und unterhält die Stadt wenn verhältnismässig geeignete Zugänge.

## 5.4 Landwirtschaft und Wald

### 5.4.1 Ziele

#### Zukunftsfähige Landwirtschaft

Die zur Verfügung stehenden Bewirtschaftungsflächen ermöglichen eine bodenabhängige, ökologische und zukunftsfähige Landwirtschaft.

#### Multifunktionaler Wald

Der Wald auf Stadtgebiet erfüllt vielfältige Funktionen: Er dient als Lebensraum der einheimischen Flora und Fauna, der Erholung der Bevölkerung sowie der Holznutzung, als Wasserreservoir und Klimaregulator.

### 5.4.2 Karteneinträge

Der Standort für einen Erholungswald im Gebiet des Campus Grüental ist in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft bezeichnet.

### 5.4.3 Massnahmen

#### a) Landwirtschaft

- Landwirtschaftsflächen werden mit den Instrumenten der Nutzungsplanung gesichert (i.d.R. Landwirtschaftszonen oder Freihaltezonen).
- Die nachhaltige Bewirtschaftung wird gemäss kantonalem Ziel gefördert. Auf kommunaler Ebene werden gute Rahmenbedingungen geschaffen (z.B. Unterstützung LEK / Vernetzungsprojekt, abschliessen freiwillige Verträge mit Bewirtschaftern).
- Der Bedarf für Intensivlandwirtschaftszonen ist periodisch zu prüfen. Aktuell sind keine Ausbau-Absichten von Betrieben bekannt, welche eine entsprechende Zonierung verlangen.

#### b) Wald

- Die Funktion des Waldes ist in der Nutzungsplanung zu sichern bzw. das Baugebiet mittels Waldabstandslinien abzugrenzen.
- Es ist anzustreben, den privat installierten Zaun beim Tiefenhofwald zu entfernen.
- Es ist zu prüfen, ob angrenzend an das Gebiet des Campus innerhalb des im kantonalen WEP als "häufig begangene Wälder" bezeichneten Waldgebietes durch die Gemeinde ein speziell auf die Erholungsnutzung ausgerichteter "Waldpark" im Sinne eines Erholungswaldes bezeichnet werden soll (vgl. kantonaler WEP, Themenblatt E3).

## 5.5 Freihaltung und Landschaftsschutz

### 5.5.1 Ziele

#### Freihaltegebiete und Landschaftsschutz

Unverbaute Landschaftskammern, gliedernde Landschaftsstrukturen und wertvolle Uferbereiche sind dauerhaft von raumwirksamen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Der Umgebungsschutz von Gewässern, Waldrändern, Ortsbildern und der Aussichtsschutz sind zu gewährleisten.

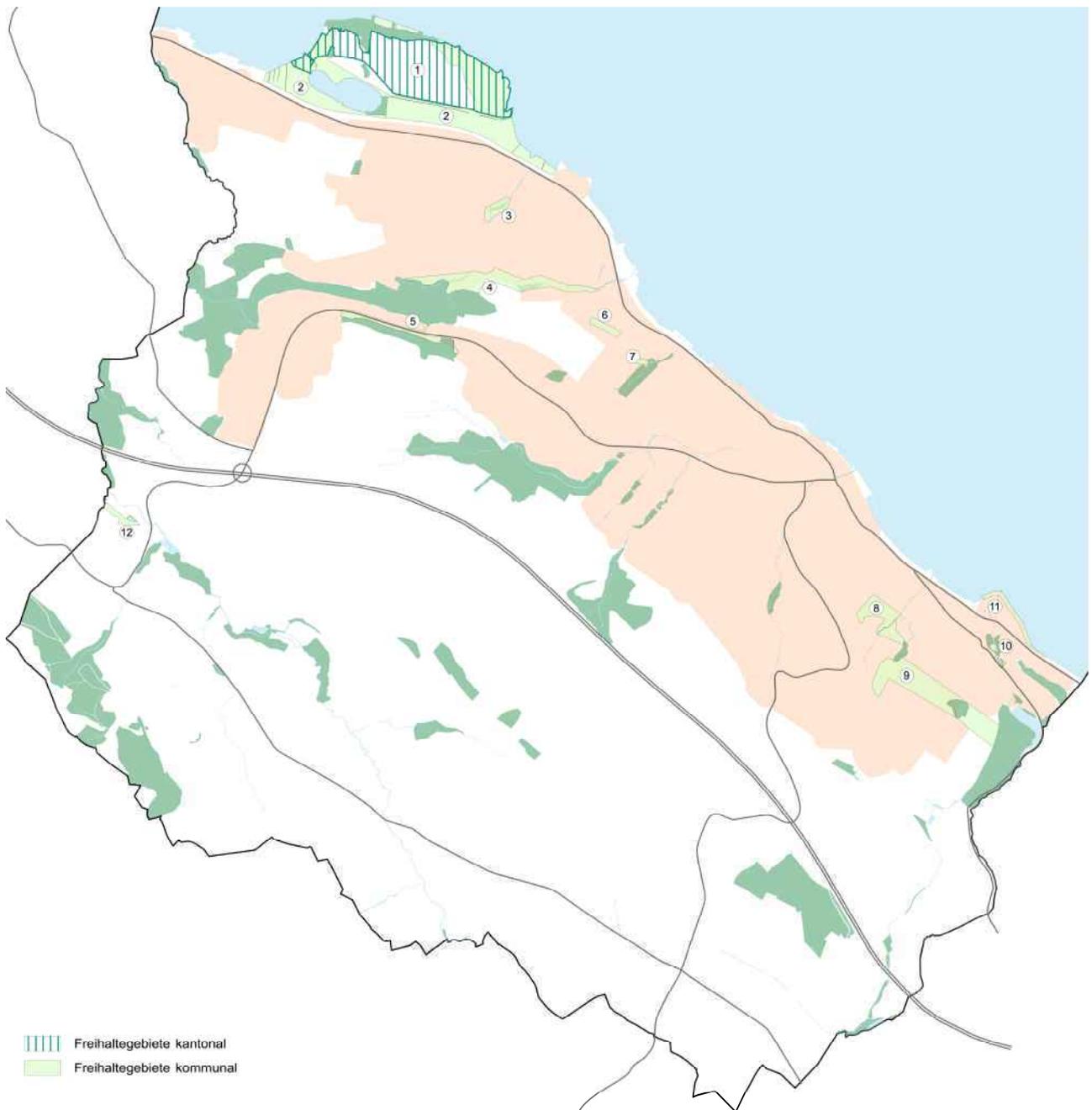
Der Raum für Naturschutzgebiete, Vernetzungskorridore und Erholungsgebiete ist langfristig zu sichern.

### 5.5.2 Karteneinträge

In Wädenswil sind keine Landschaftsschutzgebiete bezeichnet.  
Als Freihaltegebiete festgelegt sind:

Tab.: Freihaltegebiete von  
überkommunaler und  
kommunaler Bedeutung

Nr.	Gebiet	Schutzziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
1	Halbinsel Au	Landschaftsbild Zürichsee, Uferschutz	KRP: Erholungsgebiet (Nr. 17).
2	Ausee, Auried	Kantonales Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiete
3	Mittelortbach	Umgebungsschutz Gewässer und Wald	
4	Appital, Zopfbach	Naturschutzgebiet, Umgebungsschutz Gewässer und Wald	
5	Waldrand Schöneegg	Umgebungsschutz Wald	
6	Stoffel	Freihaltung Siedlungsrand	
7	Tiefenhof	Umgebungsschutz Gewässer und Wald	
8	Schloss	Umgebung Schloss	
9	Müller-Thurgau- Strasse / Grüentalweg	Hangkante, Aussicht, Siedlungsgliederung, Vernetzung, Erholungsgebiet	Aussichtspunkt Nr. 19
10	Reidbach / Giessbach- Wasserfall	Umgebungsschutz Gewässer und Wald	
11	Giessen	Uferschutz	
12	Strasshus, Aamühle	Umgebung Kernzone	



Themenkarte 5.5: Freihaltegebiete

### **5.5.3 Massnahmen**

#### **a) Nutzungsplanung**

Die Gebiete sind im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern (in der Regel Freihaltezonen).

## 5.6 Landschaftsförderungsgebiete

### 5.6.1 Ziele

**Landschaftsfördergebiete als überlagernde Festlegung**

Als Landschaftsförderungsgebiete werden zusammenhängende Landschaftsräume mit hohem Identifikationswert bezeichnet, die aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart, ihrer biologisch-ökologischen Vielfalt und ihres Erholungswertes in ihrem Charakter erhalten oder weiterentwickelt werden sollen.

Landschaftsförderungsgebiete sind eine "überlagerte" Festlegung, welche die Grundnutzung (Landwirtschaft, Wald, Erholungsgebiet etc.) grundsätzlich nicht einschränkt; typische Landschaftselemente hingegen sollen erhalten bleiben.

**Ergänzung Zielsetzungen und Massnahmen**

Die übergeordneten Festlegungen zur Landschaft – kantonale und regionale Landschaftsförderungsgebiete – werden übernommen, wo sinnvoll auf lokaler Ebene ergänzt und bezüglich Zielsetzungen und Massnahmen verfeinert. Insbesondere sind die ökologischen Qualitäten der hügelbegleitenden Freiraumstrukturen mit Wiesen, Weiden, Hecken, Obstgärten, naturnahen Waldrändern und Uferzonen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

**Erholungsraum für die Bevölkerung**

Landschaftsförderungsgebiete haben eine grosse Bedeutung als Erholungsraum. Von besonderer Bedeutung für die Naherholung in Wädenswil sind die stadtnahen, in das Siedlungsgebiet hineinragenden "Landschaftszungen".

### 5.6.2 Karteneinträge

Als Landschaftsförderungsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung festgelegt sind:

Tab.: kantonale und regionale Landschaftsförderungsgebiete

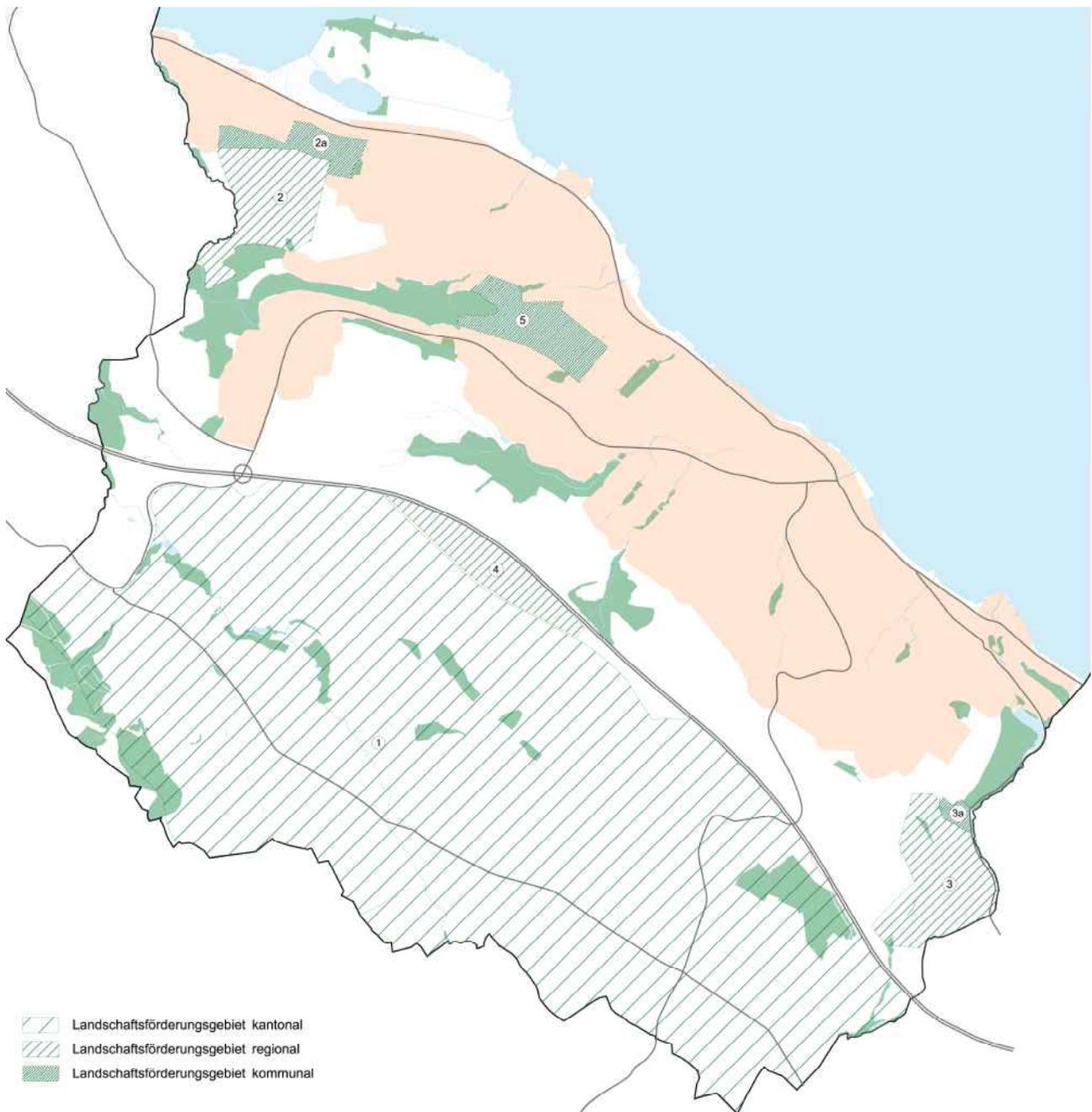
Nr.	Gebiet	Förderschwerpunkte bzw. Nutzweise und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
1	Hirzel – Zimmerberg – Schönenberg – Wädenswil	Naturschutz: Einzugsgebiet Sihl aufwerten, Moore fördern  Landschaftsbild: Obstgärten erhalten, Charakter der Moränen- landschaft erhalten, traditionelle Kulturland- schaft und ihre Siedlungsstruktur erhalten	KRP: Landschaftsför- derungsgebiet (Nr. 5); BLN 1307
2	Landschaftsraum Badenmatt – Längiberg – Rietwies – Schönbüel – Langacher	Grössere Freifläche, welche zur Gliederung des sonst fast durch- gehenden Siedlungs- bandes am linken Seeufer grosse landschaftliche Bedeutung hat	RRP: Landschaftsför- derungsgebiet (Nr. 2), gemeinsam mit Horgen
3	Landschaftsraum Hanglage Neuguet – Felsen – Eichhof	Landschaftskammer	RRP: Landschaftsför- derungsgebiet (Nr. 3), Grenze zu Richterswil

Nr.	Gebiet	Förderschwerpunkte bzw. Nutzweise und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
4	Landschaftsraum Untere Ödischwand	Ergänzung des kantonalen Landschaftsförderungsgebiets für Erhalt der Kulturlandschaft oberhalb der Autobahn	RRP: Landschaftsförderungsgebiet (Nr. 4)

Ergänzend werden folgende Landschaftsförderungsgebiete von kommunaler Bedeutung festgelegt:

Tab.: kommunale Landschaftsförderungsgebiete

Nr.	Gebiet	Förderschwerpunkte bzw. Nutzweise und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
2a	Kommunale Ergänzung zu Nr. 2 Landschaftsraum Badenmatt – Längiberg – Rietwies – Schönbüel – Langacher	Erhalt bäuerliche Kulturlandschaft, Erholungsgebiet, Siedlungsgliederung	Landschaftsverbindung Halbinsel Au
3a	Kommunale Ergänzung zu Nr. 3 Landschaftsraum Hanglage Neuguet – Felsen – Eichhof	Erhalt bäuerliche Kulturlandschaft, Umgebung weilerartige Siedlung	
5	Landschaftsraum Stoffel	Landwirtschaftsgebiet als siedlungsgliedernde Landschaftszunge, Erholungsgebiet	



Themenkarte 5.6: Landschaftsförderungsgebiete

### **5.6.3 Massnahmen**

#### **a) Landschaftsentwick- lungskonzept LEK**

Alle landschaftswirksamen Tätigkeiten sind im Sinne der Zielsetzungen zweckmässig zu koordinieren. Die Grundlagen auf den Gebieten Land- und Forstwirtschaft sowie Natur- und Landschaftsschutz und Erholung sind zu verbessern und die Zusammenarbeit der verschiedenen mit landschaftswirksamen Aufgaben betrauten Behörden und Amtsstellen gezielt zu fördern. Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Stadt Wädenswil dient hierzu als behördenleitendes Koordinationsinstrument.

## 5.7 Naturschutz

### 5.7.1 Ziele

Als Naturschutzgebiete sind Standorte von Lebensgemeinschaften für besondere Tier- und Pflanzenarten (Biotope) bezeichnet, in denen ein bestimmter Zustand erhalten oder gefördert werden soll. Schutz und Pflege der bestehenden, wertvollen Lebensräume bzw. Biodiversitätshotspots sind sicherzustellen. Grundlage für die Ausscheidung dieser Gebiete sind die entsprechenden Inventare.

Ergänzende Naturwerte können im Landwirtschaftsgebiet von Landwirten durch freiwillige Massnahmen geschaffen werden (z.B. Biodiversitätsförderflächen).

Im Siedlungsgebiet sollen Massnahmen zugunsten von Arten und Lebensräumen gemäss LEK geprüft werden, z.B. durch gezielte Beratung.

### 5.7.2 Karteneinträge

Als Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung festgelegt sind:

Tab.: Überkommunale Naturschutzgebiete

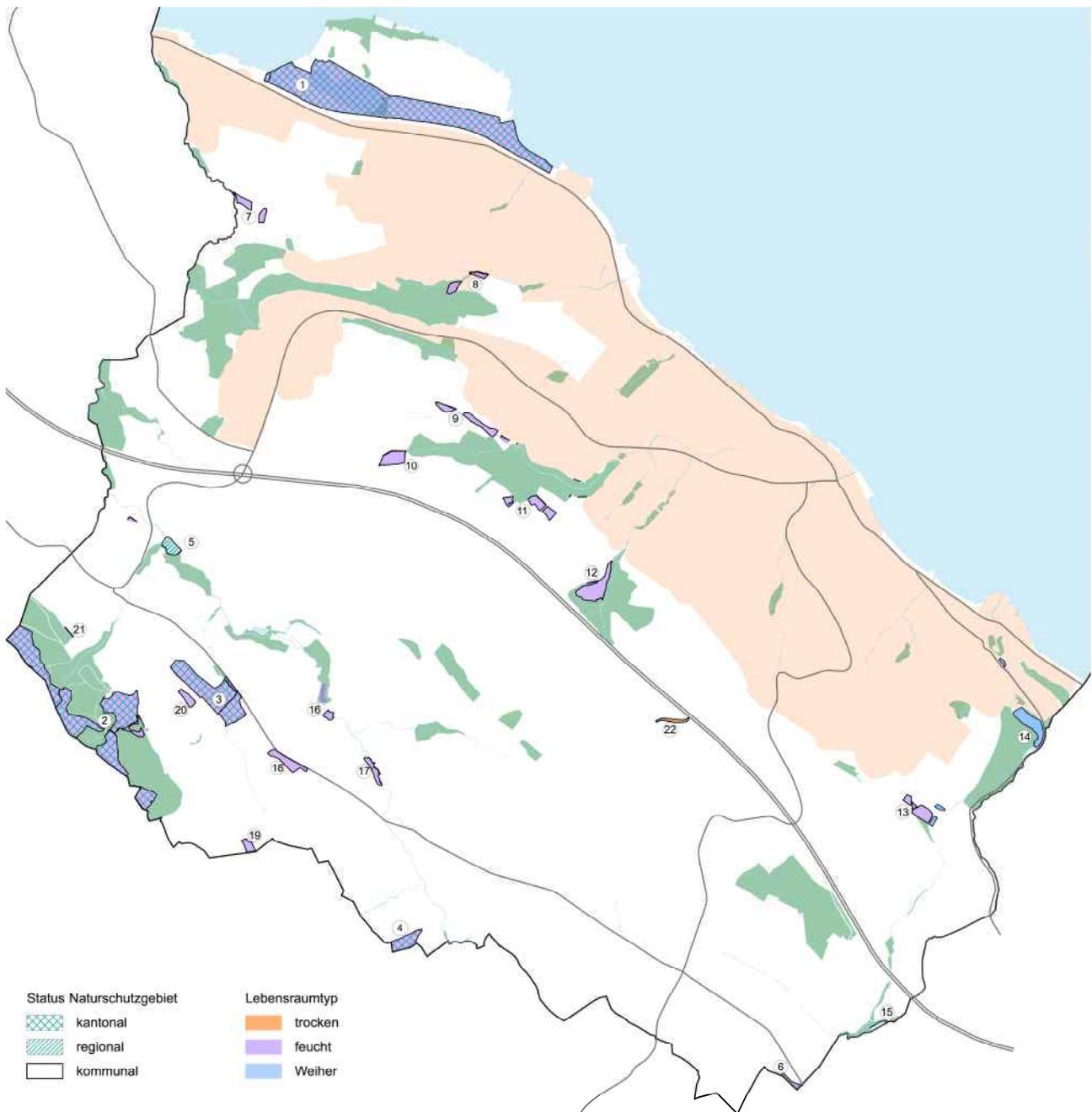
Nr.	Gebiet	Schutzziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
1	Ausee-Auried	See, Feuchtgebiet	NSG kantonal, nationale Bedeutung
2	Geeristeg-Stockenweidli	Feuchtgebiet	NSG kantonal, nationale Bedeutung
3	Chottenweg	Feuchtgebiet	NSG kantonal, nationale Bedeutung
4	Steinweid-Chaltenboden	Feuchtgebiet	NSG kantonal, nationale Bedeutung
5	Chüferweiher	Weiher	RRP: NSG (Nr. 32)
6	Ried Moos-Erni	Feuchtgebiet	RRP: NSG (Nr. 23)

Ergänzend als Naturschutzgebiete von kommunaler Bedeutung bezeichnet sind:

Tab.: Kommunale Naturschutzgebiete

Nr.	Gebiet	Schutzziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
7	Langacher	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 10, 11
8	Zopf / Gwad / Winterbergholz	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 12, 13
9	Büelenebnet	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 14, 15, 16
10	Unter Chalchtaren	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 17
11	Gulmenhof	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 25,26,27
12	Rötibodenholz	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 27
13	Eichmüli / Unterfelsen	Feuchtgebiete und Weiher	Komm. Inv. Obj. 29,30,31

Nr.	Gebiet	Schutzziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
14	Reidbachweiher	Weiher	Komm. Inv. Obj. 18
15	Usser Sennweid	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 19
16	Waggital	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 32, 33
17	Hessen	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 34
18	Mugerenweg	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 35, 36
19	Vordere Mugerren	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 24
20	Sennhus	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 37
21	Schumel	Feuchtgebiet	Komm. Inv. Obj. 23
22	Herrlisberg	Trockenstandort, Schutzstatus prüfen	



Themenkarte 5.7: Naturschutzgebiete

### **5.7.3 Massnahmen**

**a) Schutz gewährleisten**

Naturschutzgebiete sind den jeweiligen Schutzzielen entsprechend mittels Schutzverordnung, Schutzverfügung oder Pflegevertrag zu sichern bzw. aufzuwerten. In der Nutzungsplanung werden die Gebiete in der Regel der Landwirtschafts- oder Freihaltezone zugewiesen. Der Zustand der Gebiete ist durch die Gemeinde regelmässig zu überprüfen, und bei Bedarf sind entsprechende Pflegemassnahmen anzuordnen.

## 5.8 Vernetzungskorridore

### 5.8.1 Ziele

Vernetzungskorridore sichern die wichtigsten grossräumigen "Verkehrswege" für Wildtiere zwischen den Lebensraum-Kerngebieten innerhalb und ausserhalb des Stadtkörpers. Sie zeigen auf, in welchen Gebieten die Lebensbedingungen für gefährdete Tiere und Pflanzen in erster Linie erhalten und verbessert werden sollen, damit aus Biotopinseln wieder zusammenhängende Lebensräume werden. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittsteinbiotope und weisen möglichst wenige Hindernisse auf. Von grosser Bedeutung ist auch die Freihaltung der Vernetzungskorridore von Bauten und Anlagen bzw. einer starken Durchgrünung innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die Darstellung im Plan ist eine generelle Signatur mit grossem Anordnungsspielraum. Die Umsetzung einer solchen Festlegung soll nach dem Prinzip der Partnerschaft, der Subsidiarität und des wirtschaftlichen Anreizes im Sinne einer weichen Massnahme angestrebt werden.

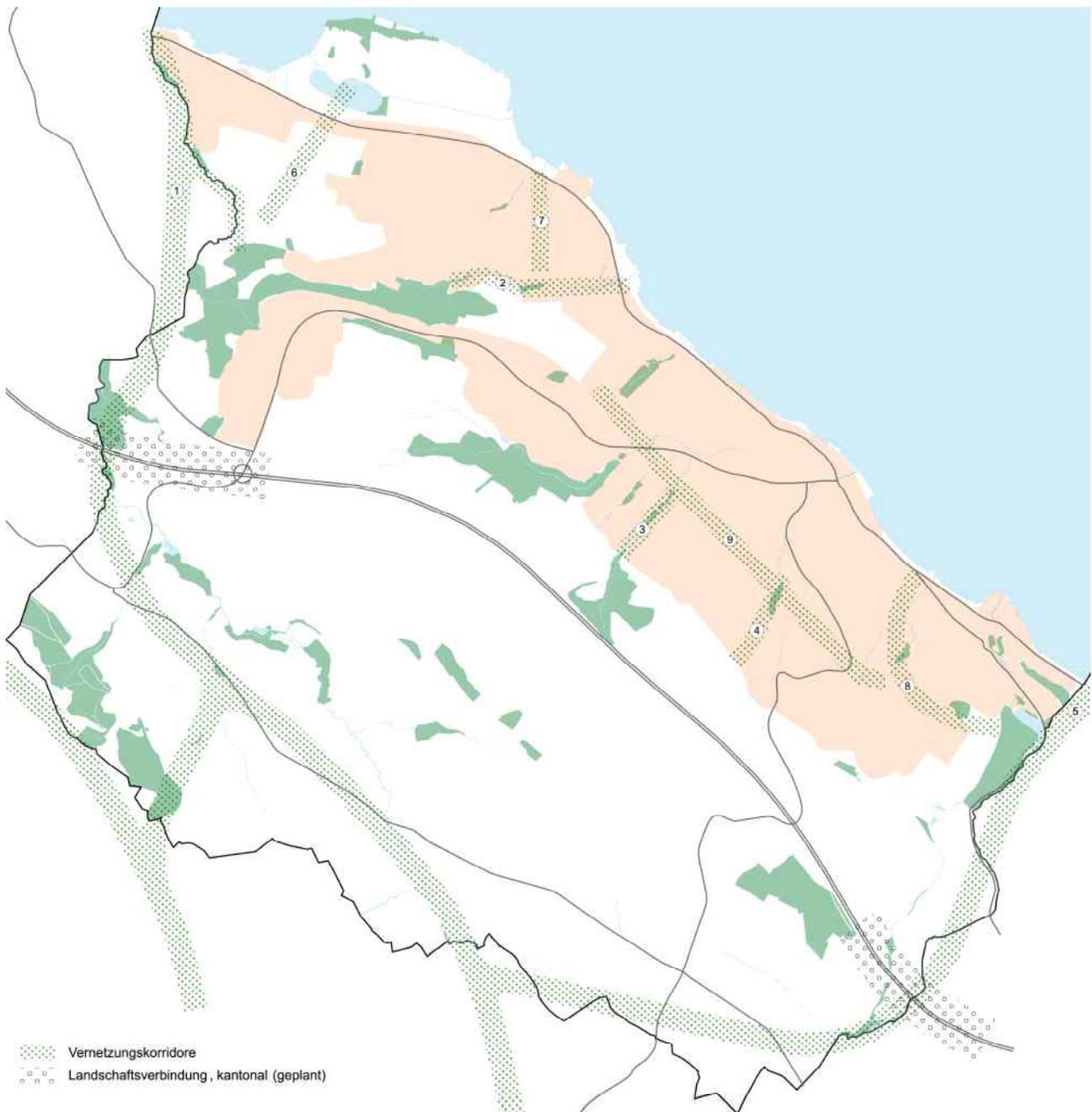
### 5.8.2 Karteneinträge

Als regionale und kommunale Vernetzungskorridore festgelegt sind:

Tab.: Vernetzungskorridore von regionaler und kommunaler Bedeutung

Nr.	Gebiet	Ziele und Handlungsbedarf	Koordinationshinweise
1	Meilibach (Aabach-Au) als Grenze zu Horgen	Raumsicherung und ökologische Aufwertung Bachraum sowie Waldrand	RRP Nr. 12 vgl. Revitalisierung Fließgewässer Nr. 9
2	Zopfbach	Freiraum und guter ökologischer Zustand des Zopfbachs sichern, auch zur Gliederung des Siedlungsgebiets sowie als siedlungsnahes Erholungsgebiet	RRP Nr. 13
3	Untermosenbach	Guter ökologischer Zustand und naturnahe Uferbestockung sichern Korridor dient auch als Fusswegverbindung	RRP Nr. 14 vgl. Revitalisierung Fließgewässer Nr. 10
4	Tobelweg-Grundhofweg (Sandhof-Töbelibach)	Freihaltung Gebiet Sandhof prüfen bzw. bei Einzonung Aufwertung und Durchlässigkeit sicherstellen Freiraum und ökologische Qualitäten im angrenzenden Siedlungsgebiet erhalten und aufwerten Korridor dient auch als Fusswegverbindung	RRP Nr. 15
5	Reidbach	Sichern des guten ökologischen Zustandes des Reidbachs bzw. Revitalisierung	RRP ohne Nr. (bzw. Nr. 12)

Nr.	Gebiet	Ziele und Handlungsbedarf	Koordinations- hinweise
		<p>Teilabschnitt Lichter, naturnaher, artenreicher Uferbestand und Wald erhalten bzw. fördern Aufwertung Weihervegetation Kleintierdurchlass Strasse &amp; Bahn</p>	
6	Schönbüel-Steinacher - Halbinsel Au	<p>Freihaltung Böcklerrain / Haldenhof Aufwertung und Durchlässigkeit Gewerbe- / Industriegebiet Kleintierdurchlass Strasse &amp; Bahn</p>	<p>Landschafts- verbindung gem. Erholungsland- schaft Zürichsee</p>
7	Stoffel-Seeufer Auried	<p>Freihaltung Areale Scheller und Oberort prüfen bzw. bei Einzonung Aufwertung und Durchlässigkeit sicherstellen Ökologische Aufwertung Siedlungsgebiet im Bereich Vernetzungskorridor Kleintierdurchlass Strasse &amp; Bahn</p>	LEK
8	Reidholz-Grüental- ACW-Seeufer	<p>Campus Grüental und Schloss: Sicherung Freiräume und ökologisch wertvolle Strukturen Freihaltung Rebhang ACW (Meierhof, Schloss) prüfen Ökologie und Strukturvielfalt in angrenzenden Wohngebieten fördern</p>	LEK
9	ACW-Stoffel	<p>Vernetzung über Gartenstadtquartiere: Durchgrünung, Durchlässigkeit und locker bebaute Kerngebiete erhalten und fördern, insbesondere auch bei öffentlichen Bauten und Anlagen</p>	LEK



Themenkarte 5.8: Vernetzungskorridore und Landschaftsverbindungen

### 5.8.3 Massnahmen

- a) Kulturlandschaft** In der Kulturlandschaft sollen im Rahmen des LEK und des Vernetzungsprojektes folgende Massnahmen geprüft werden:
- Ausscheiden von Vorranggebieten für eine extensive Bewirtschaftung
  - Ausscheiden von Gebieten, die ökologisch aufzuwerten sind
  - Renaturierung von Wasserläufen
  - Pflanzen neuer Hecken
  - Anlage neuer Hochstammobstbestände
  - Hindernisse durchgängig machen
- b) Siedlungsraum** Vernetzungskorridore innerhalb des Siedlungsraumes können sowohl durch flächenbezogene Nutzungsanweisungen als auch durch überlagernde Festlegungen umgesetzt werden (Strukturierung vorzugsweise mittels Master- / Entwicklungsrichtplan; Auszonungen sind ausdrücklich nicht Bedingung). Die Vernetzung ist mittels geeigneter Festlegungen in der Nutzungsplanung zu sichern.
- c) Bauliche Massnahmen** Die Durchlässigkeit der Seestrasse ist durch bauliche Massnahmen in den Gebieten Meilibach, Böcklerrain / Aabach-Au, Auried, Reidbachtobel zu fördern.

## 5.9 Renaturierung Fließgewässer

### 5.9.1 Ziele

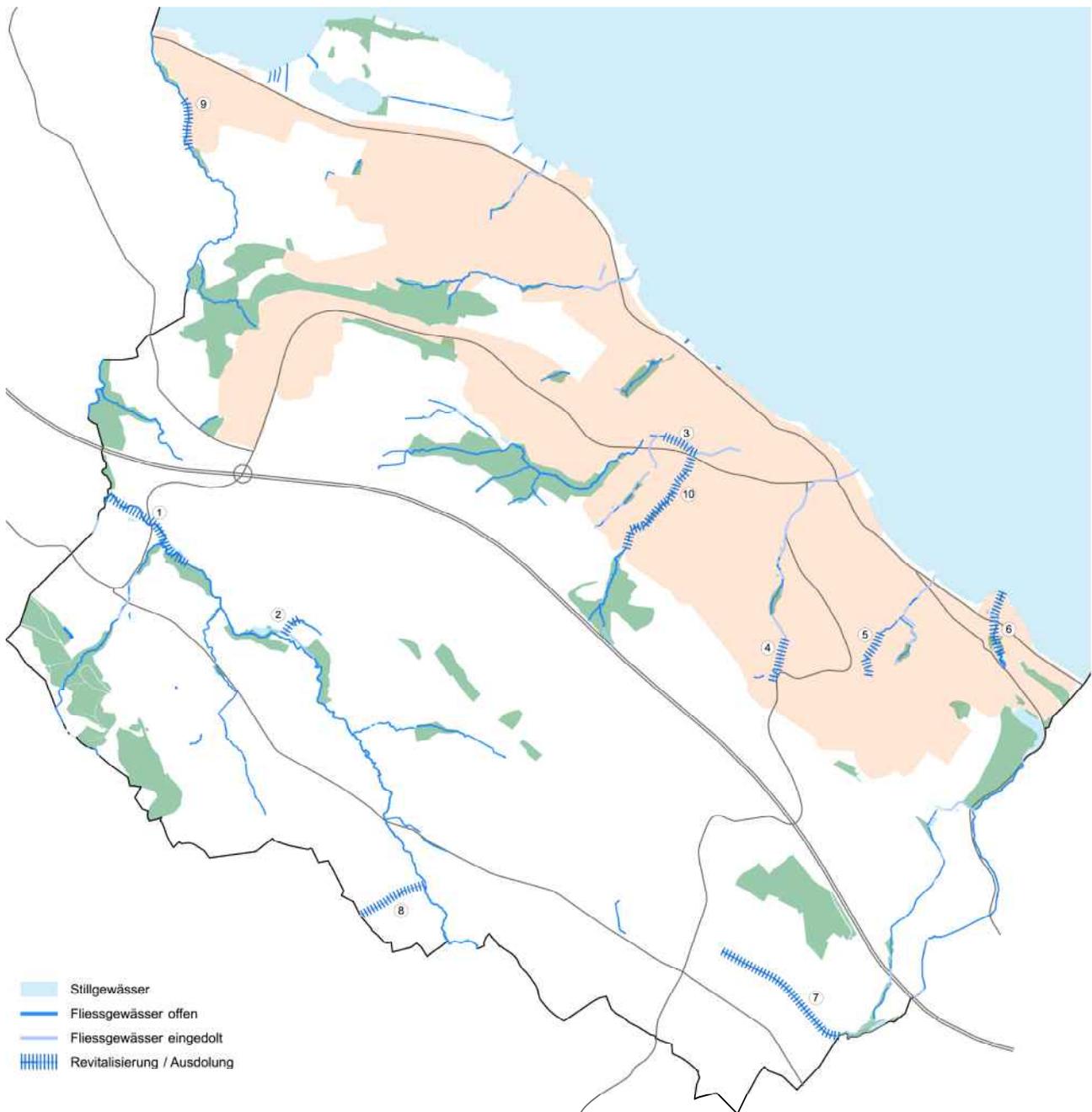
Fließgewässer leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und dienen gleichzeitig der Erholungsnutzung. Der Revitalisierung von Fließgewässern kommt eine hohe Bedeutung für die Aufwertung des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu. Gemäss Gewässerschutzgesetz sind Revitalisierungsabschnitte von erster Priorität zu bezeichnen, welche bis 2030 realisiert werden sollen. Objekte der zweiten Priorität können vorrücken, wenn Objekte in erster Priorität nicht oder später realisiert werden.

### 5.9.2 Karteneinträge

Die kommunalen Gewässerabschnitte sind bereits im regionalen Richtplan bezeichnet. Es werden zwei ergänzende kommunale Abschnitte gemäss LEK festgelegt sowie Koordinationshinweise zum LEK und weiteren Richtplanthemen angefügt.

Tab.: Revitalisierung  
Fließgewässer  
\* Priorität gem. Revitalisie-  
rungsplanung Fließgewäs-  
ser AWEL

Nr.	Gebiet	Massnahmen / Priorität*	Koordinationshinweise
1	Aabach	Strukturaufwertung; 2. Priorität	
2	Stockenbach	Ausdolung; 2. Priorität	
3	Gulmenbach	Aufweitung und Verlegung Gerinne in Zusammenhang mit Neubau Zugerstrasse Areal; 2. Priorität	Mischgebiet (Zugerstras- se), Zentrumsgebiet
4	Töbelibach	Ausdolung und Aufweitung; 2. Priorität Bachöffnung und Revitali- sierung prüfen	Vernetzungskorridor Nr. 4 LEK
5	Schlossbach	1. Priorität Details sind im Revitalisie- rungsprojekt zu klären	RRP: Gewässerabschnitt regional (Nr. 8)
6	Reidbach	Ausdolung und Aufweitung; 2. Priorität	Vernetzungskorridor Nr. 5 LEK
7	Beichlenkanal	Aufweitung und Struktur- aufwertung; 2. Priorität	
8	Risi- / Chalten- bodenbachbach	1. Priorität	RRP: Gewässerabschnitt regional (Nr. 5) gemeinsam mit Schönen- berg
9	Meilibach, Abschnitt "Meilibachdörfli"	Revitalisierung prüfen	Vernetzungskorridor Nr. 1 LEK Koordination mit Horgen
10	Untermosen- bach	Bachöffnung und Revitali- sierung prüfen (ganzer Bach)	Vernetzungskorridor Nr. 3 LEK



Themenkarte 5.9: Revitalisierung Fließgewässer

### 5.9.3 Massnahmen

**a) Gewässerrevitalisierungsprojekte**

Die Stadt strebt für die priorisierten Abschnitte eine Revitalisierung in den nächsten 20-30 Jahren an (Zeithorizont gem. regionalem Richtplan sowie Gewässerrevitalisierungsplanung Kanton Zürich, Jahr 2030). Dazu erarbeitet sie Gewässerrevitalisierungsprojekte, welche durch das AWEL festgesetzt und mitfinanziert werden.

**b) Zugänglichkeit verbessern**

Bachläufe sollen vermehrt öffentlich zugänglich gemacht und als Erholungsräume am Wasser gestaltet werden. Dabei sind auch Synergien zu Hochwasserprojekten zu nutzen und die Interessen des Naturschutzes bzw. des Gewässers als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

## 5.10 Gefahren

Grundlage Gefahrenkarte  
und Chemierisikokataster

Die Gefahrenkarte für Wädenswil ist aktuell in Revision. In der Risikokarte Hochwasser lässt sich eine erhebliche Gefährdung der ufernahen Bauten entlang des Zürichsees sowie der hangentwässernden Fließgewässer feststellen. Bereits ein Hochwasser mit einer statistischen Eintretenswahrscheinlichkeit von 30 Jahren hat Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet. Im Zuge des Klimawandels ist zu erwarten, dass die Gefährdung künftig eher zunehmen wird.

Störfälle, d.h. Unfälle mit erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung oder auf die Umwelt sind zwar selten, können aber in dicht besiedelten Gebieten katastrophale Folgen haben. Diesbezüglich wird auf den Chemierisikokataster des Kantons Zürich verwiesen. Gefahren gehen aus von den grossen Transportrouten (Autobahn, Durchgangsstrasse Richtung Zug, Eisenbahn) sowie bezeichneten Chemie-Betrieben.

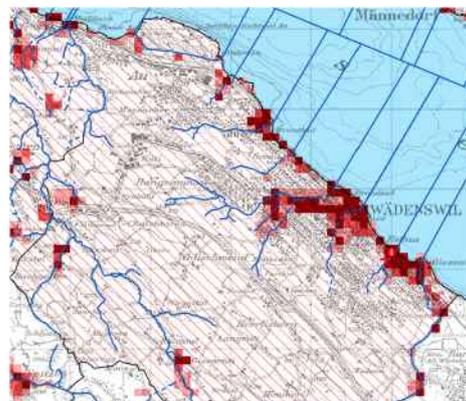


Abb. 12: Risikokarte, Quelle: GIS-ZH

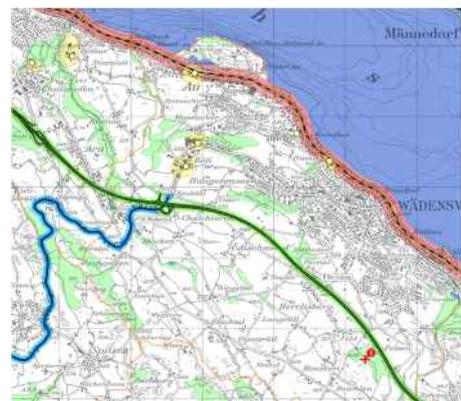


Abb. 13: Chemierisikokataster, Quelle: GIS-ZH

### 5.10.1 Ziele

Schützen und Risiko  
senken

Eine vorausschauende Planung steuert die Siedlungsentwicklung und die Nutzung von Arealen im Sinne des Schutzes vor Naturgefahren und trägt der Störfallvorsorge Rechnung. Menschen, wirtschaftlich oder kulturhistorisch wertvolle Sachgüter sowie die Umwelt sind vor schädigenden Einwirkungen so weit als möglich zu bewahren, bzw. ist das Risiko auf ein tragbares Mass zu senken.

### 5.10.2 Karteneinträge

Grundlage Gefahrenkarte  
und Chemierisikokataster

Die Stadt Wädenswil verzichtet auf Einträge bezüglich Gefahren im kommunalen Richtplan und verweist an dieser Stelle auf die oben genannten Grundlagen.

### 5.10.3 Massnahmen

a) Integrales Risikoma-  
nagement

Die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegungen beruht auf den Grundsätzen des integralen Risikomanagements und bezieht den Kanton und die Gebäudeversicherung Zürich in die Umsetzung ein.

**b) Organisatorische Massnahmen**

Die Gemeinde Wädenswil trifft geeignete organisatorische Massnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Schäden durch Hochwasser, Rutschungen etc. Zudem sorgt sie für eine verbesserte Versickerung der Niederschläge, für die Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer, für die Realisierung von kleineren Rückhaltebecken in der Gemeinde, für den Unterhalt und den Hochwasserschutz an den öffentlichen Oberflächengewässern, soweit dies nicht vom Kanton übernommen wird.

**c) Planungs- und Bauvorhaben**

Bei Planungs- und Bauvorhaben sorgt die Stadt Wädenswil dafür, dass die Gefahrenkarte sowie der Chemierisikokataster des Kantons Zürich berücksichtigt und allfällige Risiken auf ein tragbares Mass beschränkt werden. In relevanten Fällen sind die zuständigen kantonalen Fachstellen (AWEL, Abteilung Wasserbau und AWEL, Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, Fachstelle Störfallvorsorge) sowie die Gebäudeversicherung Zürich zu konsultieren.

**d) Nutzungsplanung**

Bei der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung / BZO müssen Störfallrisiken und die von Naturereignissen ausgehenden Risiken in die umfassende Interessenabwägung einfließen und im Raumplanungsbericht dokumentiert werden.

Bei Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanung im Konsultationsbereich von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, zieht die Stadt Wädenswil frühzeitig die kantonale Vollzugsbehörde bei. Aufzonungen bedürfen des Nachweises, dass das Risiko dank zweck- und verhältnismässigen Schutzmassnahmen nicht erheblich erhöht wird. Eine lokale Erhöhung des Risikos kann zulässig sein, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann und das Risiko die geltenden Schutzziele nicht überschreitet.

## 6 Verkehr

### 6.1 Gesamtstrategie

#### 6.1.1 Ziele

##### Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Entwicklung von Siedlung und Verkehr ist aufeinander abzustimmen. Es ist ein siedlungs- und umweltverträglicher sowie für alle Teilnehmenden sicherer Verkehr anzustreben. Alle Ortsteile sind dabei aufgrund ihrer Lage und Zonierung entsprechend zu erreichen. Verkehrsintensive Einrichtungen sind mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) gut zu erschliessen.

##### Siedlungsverträgliche Verkehrsplanung

Bei der Strassenraumgestaltung sind unter anderem auch akustische Prinzipien zu berücksichtigen.

##### Abstimmung über- und nebengeordneter Planungen

Ziel ist es, den kommunalen Richtplan Verkehr auf den regionalen Richtplan Verkehr und mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

##### Sicherung der Verkehrs- flächen

Die Festlegungen im kommunalen Richtplan Verkehr sichern die notwendigen Flächen und wahren die langfristigen Handlungsspielräume.

##### Ergänzung auf kommunaler Stufe

Die kommunalen sollen die übergeordneten Festlegungen ergänzen und somit zu einem möglichst lückenlosen Verkehrsnetz führen.

#### 6.1.2 Massnahmen

##### a) Grundlage für weitere Planungen

Die Stadt Wädenswil berücksichtigt die Ziele des kommunalen Richtplanes Verkehr bei der Erarbeitung weiterer kommunaler Planungsinstrumente (z.B. Bau- und Zonenordnung, Sondernutzungspläne, Erschliessungspläne, Parkierungsverordnung, Parkraumplanung).

## 6.2 Strassenverkehr

Das Strassennetz dient einerseits dem motorisierten Individualverkehr. Andererseits stellt es die Infrastruktur für den strassengebundenen öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fussverkehr dar. Daraus ergeben sich überlagernde Funktionen, welche das Strassennetz erfüllen soll.

### 6.2.1 Ziele

<b>Strassennetz</b>	Das Strassennetz ist in der Stadt Wädenswil weitgehend erstellt. In Längsrichtung sind vor allem die Seestrasse und die Autobahn sehr gut ausgelastet. Die Zugerstrasse bildet in der Querrichtung das wichtigste Bindeglied zwischen den beiden Längsachsen. Neben der Zugerstrasse sind auch die Schönenbergstrasse und die Steinacherstrasse wichtige Querverbindungen. Kapazitätsengpässe bestehen an den beiden Knoten See- / Zugerstrasse und Steinacher- / Zugerstrasse. Diese Engpässe sind mit geeigneten Massnahmen zu entlasten.
<b>Lückenschluss Sammelstrassennetz Tiefenhofstrasse</b>	Die Lücke des Sammelstrassennetzes im Bereich Tiefenhof ist zu schliessen und dabei der Abschnitt der Tiefenhofstrasse für die bessere Erschliessung der angrenzenden Quartiere zu ergänzen. Damit erhalten die Quartiere eine direkte Erschliessung ab der Seestrasse. Dies führt auch zu einer Entlastung des Knotens See- / Zugerstrasse.
<b>Erschliessung Neubüel</b>	Zur Erschliessung des neu geplanten regionalen Arbeitsplatzgebietes Neubüel bestehen noch keine konkreten Studien. Die im Gesamtplan dargestellten Erschliessungsoptionen gewährleisten einen grösseren Entwicklungsspielraum.
<b>Zufahrt Hochschulareal Grüental</b>	Die Zufahrt zum Hochschulareal Grüental ist aktuell nur über eine Quartierstrasse möglich. Zur Erschliessung des Hochschulareals bestehen noch keine konkreten Studien; es sollen verschiedene Varianten geprüft werden.
<b>Verkehrssicherheit</b>	Heute gilt bereits auf vielen Quartierstrassen Tempo 30 oder Begegnungszone. An diesem Verkehrsregime ist festzuhalten. Die Verkehrssicherheit ist besonders für den Langsamverkehr weiter zu optimieren. Durch die Temporeduktion sinkt auch die Lärmemission, und die Wohnquartiere werden aufgewertet.
<b>Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung in Ortszentren</b>	Viele Ortsdurchfahrten der regionsübergreifenden Hauptverkehrs- und Verbindungsstrassen sind für den Langsamverkehr unattraktiv. Die meisten dieser Strassenabschnitte werden durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr genutzt und sind mit Tempo 50 signalisiert, im Umfeld des Ortszentrums teilweise auch Tempo 30. Sie sind in der Gesamtkarte dargestellt und sollen siedlungsverträglich bzw. siedlungsorientiert gestaltet werden. Unter einer siedlungsorientierten Gestaltung werden sichere Querungen an wichtigen Stellen, attraktive Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr und eine stete Befahrbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr verstanden.  Die übergeordneten Festlegungen "Umgestaltung Strassenraum" mit ihrer Klassierung, ihrer Kategorisierung aufgrund der Kriterien Analyse Verträglichkeit AFV und ihrem entsprechenden Realisierungshorizont sind dem regionalen Richtplan zu entnehmen. Auf einigen ergänzenden Abschnitten entlang der Seestrasse sowie entlang der Zugerstrasse im Gebiet Hintere Rüti / Neubüel sollen ebenfalls die Prinzipien einer siedlungsorientierten Strassenraumgestal-

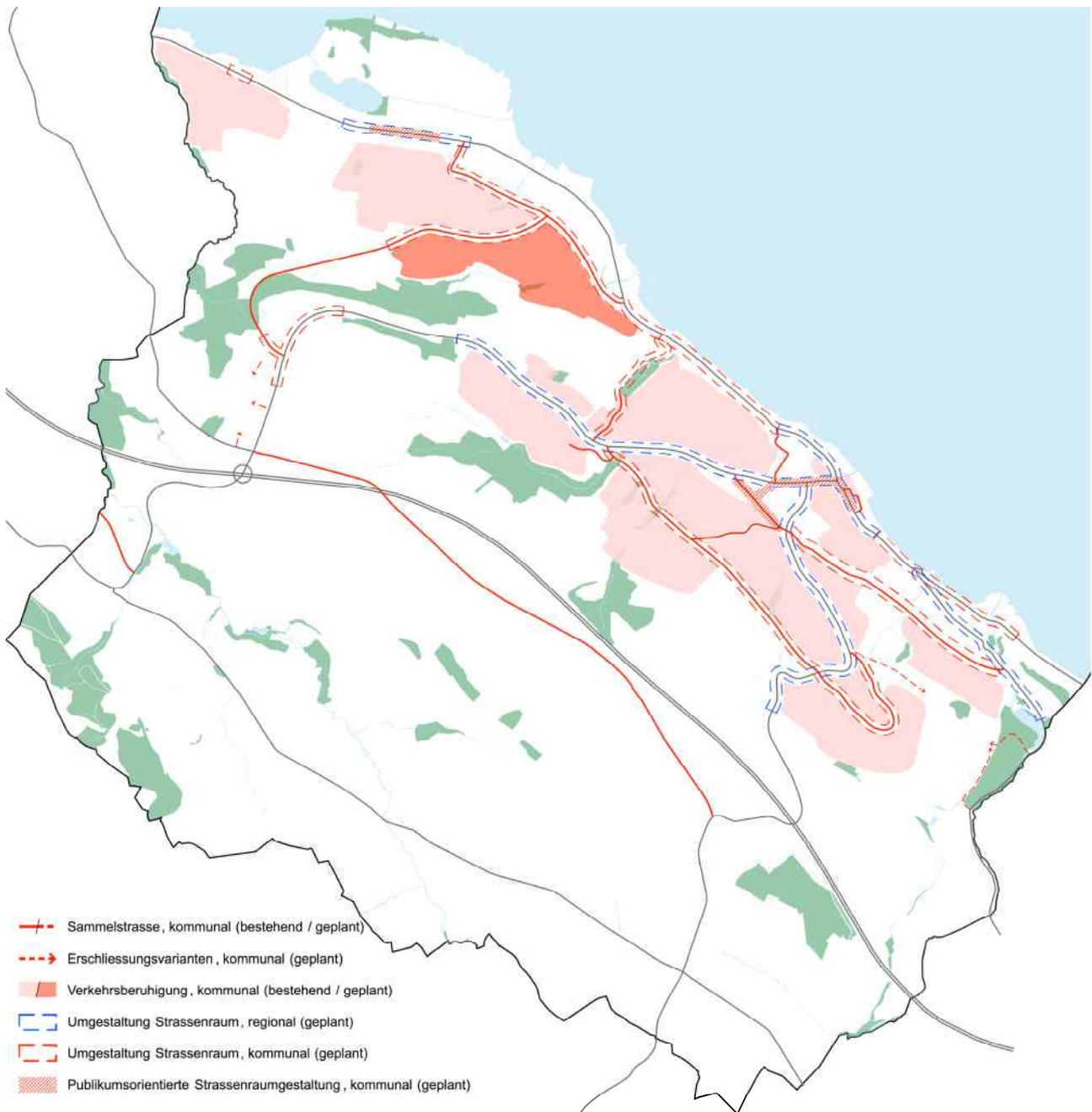
tung zur Anwendung kommen. Für die kommunalen Abschnitte entlang der kommunalen Sammelstrassen ist die Gemeinde zuständig. Aus den ergänzenden kommunalen Festsetzungen können keine finanziellen Ansprüche an den Kanton abgeleitet werden.

**Publikumsorientierte  
Strassenraumgestaltung**

Für beschränkte Teilgebiete in den Zentren Wädenswil und Au soll die Strassenraumgestaltung auf eine erhöhte Publikumsnutzung ausgerichtet werden ("publikumsorientierte Strassenraumgestaltung", vgl. IES). Diese Festlegung soll das Geschäftszentrum Wädenswil in seiner regionalen und lokalen Bedeutung stärken. Der Strassenraum wird als öffentlicher Raum mit Verweilcharakter, mit direktem Bezug zu den Gebäuden, platzartigen Orten, sicheren Querungsstellen und attraktiven Verbindungen geschaffen. Sowohl für den Individualverkehr wie auch für den öffentlichen Verkehr wird eine optimale Nutzung angestrebt.

### **6.2.2 Karteneinträge**

In der Richtplankarte sind auch die übergeordneten Inhalte (Strassennetz, Umgestaltung Strassenraum, Autobahnanschluss, Autobahnraststätte) abgebildet. Für Planung, Bau und Finanzierung der kommunalen Festlegungen ist die Stadt Wädenswil zuständig.



Themenkarte 6.2: Strassenverkehr

### 6.2.3 Massnahmen

- a) Strassennetz** Zur Sicherung der Verkehrsflächen sind die raumrelevanten Karteneinträge mittels Baulinien grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Der geplante Abschnitt der Tiefenhofstrasse ist bei weiteren Planungsvorhaben zu realisieren.  
Die Erschliessungsoptionen sind mit der Entwicklung des jeweiligen Siedlungsgebietes (vgl. Kap. 4) zu koordinieren. Die Entwicklung des Areals Neubüel West darf den Knoten Steinacher- / Zugerstrasse nicht zusätzlich belasten. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist nachzuweisen.
- b) Verkehrssicherheit** Für die Optimierung der Verkehrssicherheit sind die im Richtplan gekennzeichneten Verkehrsberuhigungen kurzfristig umzusetzen.
- c) Strassenraumgestaltung** Die im Teilrichtplan Verkehr bezeichneten Strassenabschnitte sind für eine gute Siedlungs- und Aufenthaltsqualität umzugestalten. Je nach Klassierung und weiteren parallelen Festlegungen sind diese zu koordinieren und die notwendigen Stellen einzubeziehen. Ebenso sind die Strassenprojekte (z.B. Zugerstrasse) mit den Gestaltungszielen abzustimmen.

## 6.3 Öffentlicher Personenverkehr

### 6.3.1 Ziele

#### Grundtakt

Gemäss dem regionalen Richtplan ist im Bereich der urbanen Wohnlandschaften ein Grundtakt des öffentlichen Personenverkehrs von 15/30 Minuten zu erreichen.

Bei den Ortsteilen Au und Wädenswil Ost, welche zur urbanen Wohnlandschaft zählen, besteht teilweise ein Grundtakt von 30 Minuten (Bus). Bei diesen Gebieten ist der ÖV (Bus) mit Taktverdichtungen zu optimieren. Im Gebiet Wädenswil Ost ist eine Bahnhaltestelle geplant, womit die Erreichbarkeit erheblich verbessert wird. Der Busfahrplan ist möglichst gut auf den Takt der Bahn abzustimmen.

Die zentralen Siedlungsgebiete sind mit einem Grundtakt von 15 Minuten zu erschliessen.

#### Vertikale Verbindungen

In Wädenswil gibt es Siedlungsgebietsteile, welche unterschiedliche Terrainneigungen aufweisen. Diese Hanglagen sind besonders für den Fussverkehr nicht einfach erreichbar. Im regionalen Richtplan sind deshalb im Ortsteil Au und im Gebiet Speerstrasse geplante vertikale Verbindungen gekennzeichnet.

Durch die Erstellung von vertikalen Verbindungen bei den Quartieren Hangenmoos und Hochschule wird die Verbindung zum Zentrum und zum Bahnhof verbessert. Dies wertet den Fussverkehr auf.

#### Erschliessung Erholungsgebiete

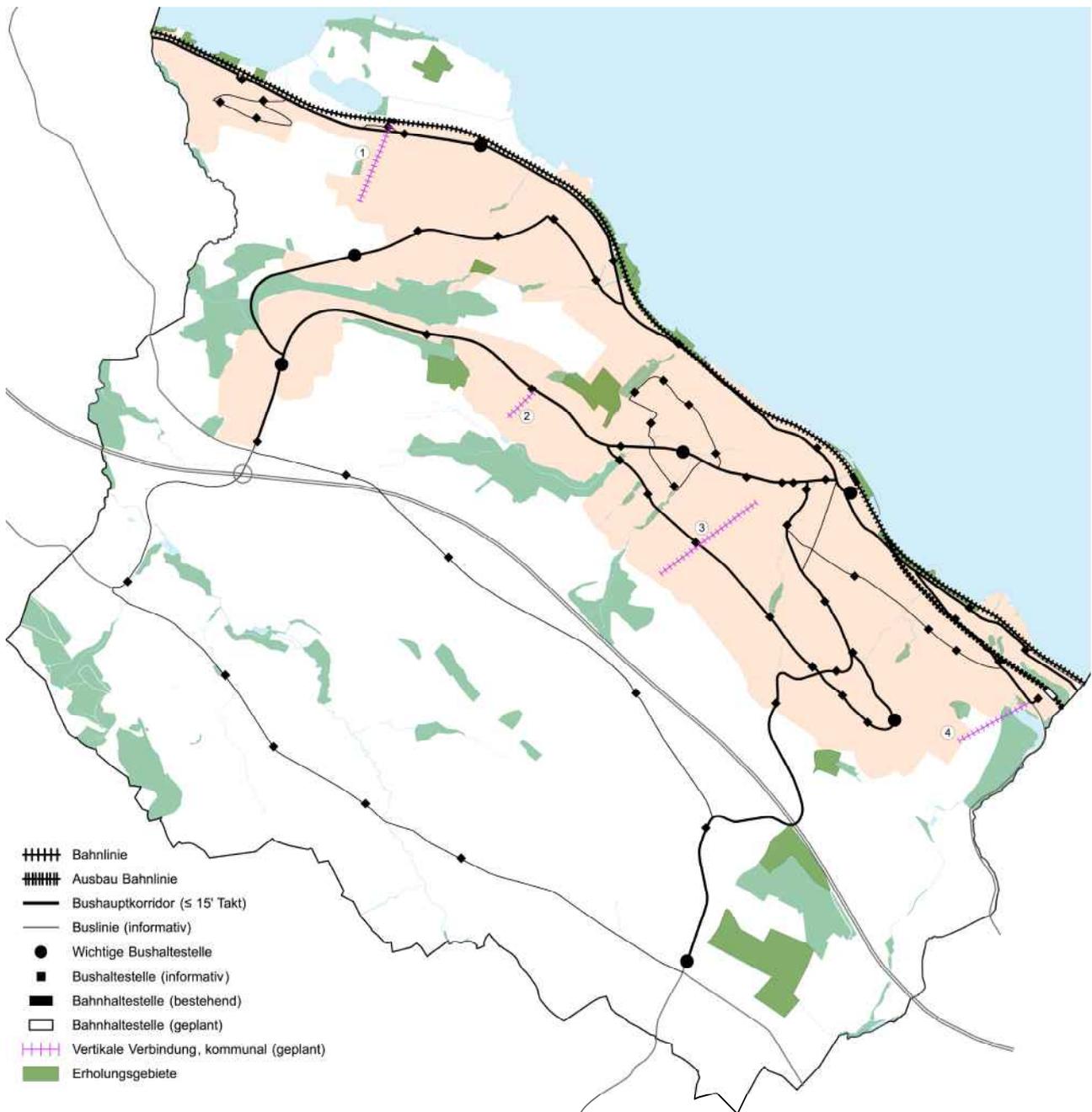
Erholungsgebiete sind mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen. Obwohl nicht alle Erholungsgebiete gleich gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, reicht dies aufgrund der Lage und der Zielgruppen der einzelnen Erholungsgebiete aus.

### 6.3.2 Karteneinträge

In der Richtplankarte sind auch die übergeordneten Anlagen und Verbindungen dargestellt (Bahnlinie, Bustrasse, wichtige Bushaltestelle, Bahnlinie, Güterumschlag, Depot, Schifffahrtslinie und Hafen / Bootliegeplatz).

Bei den vertikalen Verbindungen (alle Festlegungen kommunal) ist die Stadt Wädenswil für Planung, Bau und Finanzierung zuständig.

Nr.	Gebiet	Massnahmen / Priorität	Koordinationshinweise
1	Au	Erstellung vertikale Verbindung, Trasseesicherung / langfristig	kommunale Festlegung
2	Hangenmoos	Erstellung vertikale Verbindung, Trasseesicherung / langfristig	kommunale Festlegung
3	Speerstrasse	Erstellung vertikale Verbindung, Trasseesicherung / langfristig	kommunale Festlegung
4	Hochschule	Erstellung vertikale Verbindung, Trasseesicherung / langfristig	kommunale Festlegung



Themenkarte. 6.3: Öffentlicher Personenverkehr

### 6.3.3 Massnahmen

- a) **ÖV-Grundtakt** Die Erreichbarkeit der Ortsteile Au und Wädenswil Ost ist mit einem höheren ÖV-Grundtakt zu optimieren und beim ZVV zu beantragen.
- b) **Bushauptkorridore** Die wichtigsten Busverbindungen sind in der Themenkarte (vgl. Abb. 6.3) als Bushauptkorridore eingetragen. Für diese ist bei der Festlegung des ÖV-Angebots im Rahmen der jährlich durchgeführten Fahrplanverfahren beim Verkehrsrat ein Grundtakt von 15 Minuten zu beantragen.
- c) **Vertikale Verbindung** Die genaue Linienführung der vertikalen Verbindungen ist im Richtplan noch nicht exakt festgelegt und ist zu einem späteren Zeitpunkt zu konkretisieren. Sollte Wald betroffen und eine Rodung notwendig sein, müsste die Standortgebundenheit nachgewiesen werden (gemäss Art. 5 Abs. 2 WaG).
- Die geplante vertikale Verbindung zur Fachhochschule ist mit den Erschliessungsoptionen Sammelstrasse sowie dem Fusswegnetz abzustimmen (vgl. Kap. 6.2 und 6.4).

## 6.4 Fuss- und Veloverkehr

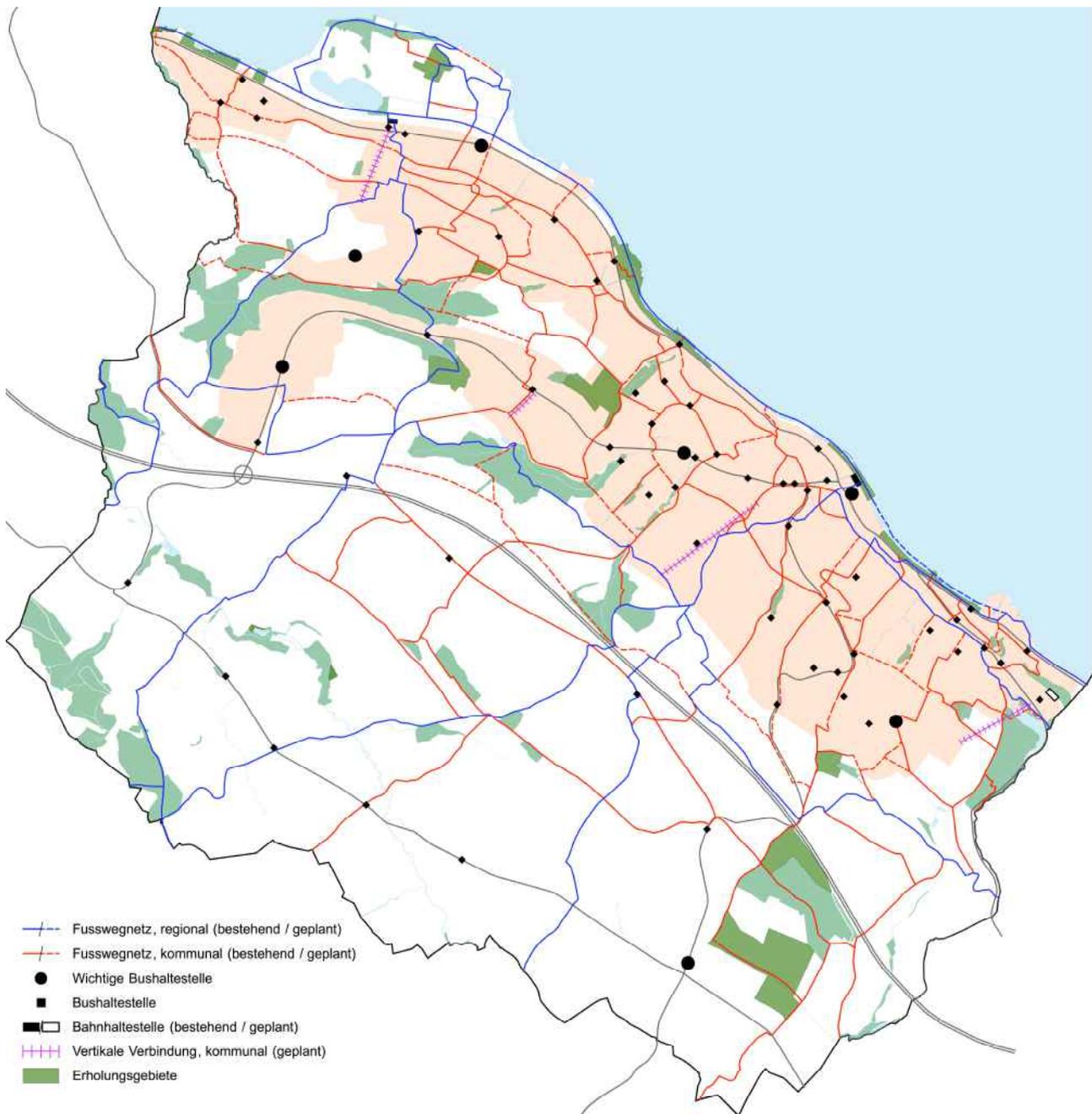
### 6.4.1 Ziele

<b>Fussverkehr</b>	<p>Das Fuss- und Wanderwegnetz ist grösstenteils erstellt. Einige Verbindungen fehlen im kommunalen, und der Alpenweg im regionalen Fusswegnetz.</p> <p>Die Verbindungslücken sind zu schliessen, damit ein durchgängiges, attraktives und sicheres Fusswegnetz für den Alltags- und Freizeitverkehr gewährleistet ist.</p> <p>Der hindernisfreie Wanderweg ist Teil des bestehenden Fuss- und Wanderwegnetzes.</p> <p>Wo möglich und mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar, soll der Zürichseeweg direkt am Wasser geführt werden.</p>
<b>Schulweg</b>	<p>In der Nähe von Schulhäusern und Kindergärten sowie an exponierten Stellen (Kreuzungen, Übergängen) ist eine übersichtliche und einheitliche Gestaltung anzustreben. Dabei sollen Netzlücken zwischen Wohnquartieren und Schulgebäuden geschlossen und kindgerechte, sichere Querungsmöglichkeiten erstellt werden.</p>
<b>Veloverkehr</b>	<p>Die Radrouten dienen dem Alltags- und Freizeitverkehr. Das Netz weist noch einige Lücken auf, besonders im südlichen und südwestlichen Stadtgebiet. Die Schliessung der meisten dieser Radverbindungs-lücken ist auf regionaler Ebene geplant.</p> <p>Es ist ein durchgängiges und möglichst direktes Veloverkehrsnetz zu gewährleisten. Auf kommunaler Stufe sind netzergänzende Radrouten vorzusehen.</p>
<b>Veloparkierungsanlagen</b>	<p>In der Nähe von Weilern, an peripheren Lagen oder wichtigen Bezugsorten, welche mit einer regionalen Radroute und einer Buslinie erschlossen sind, ist die Bushaltestelle-Infrastruktur mit einer Veloparkierungsanlage zu ergänzen. Damit wird die Verbindung der ÖV-Netze und Radrouten sichergestellt.</p>
<b>Erschliessung Erholungsgebiete</b>	<p>Obwohl nicht alle Erholungsgebiete gleich gut mit dem Fuss- und Veloverkehr erschlossen sind, reicht dies aufgrund der Lage und der Zielgruppen der einzelnen Erholungsgebiete aus.</p>

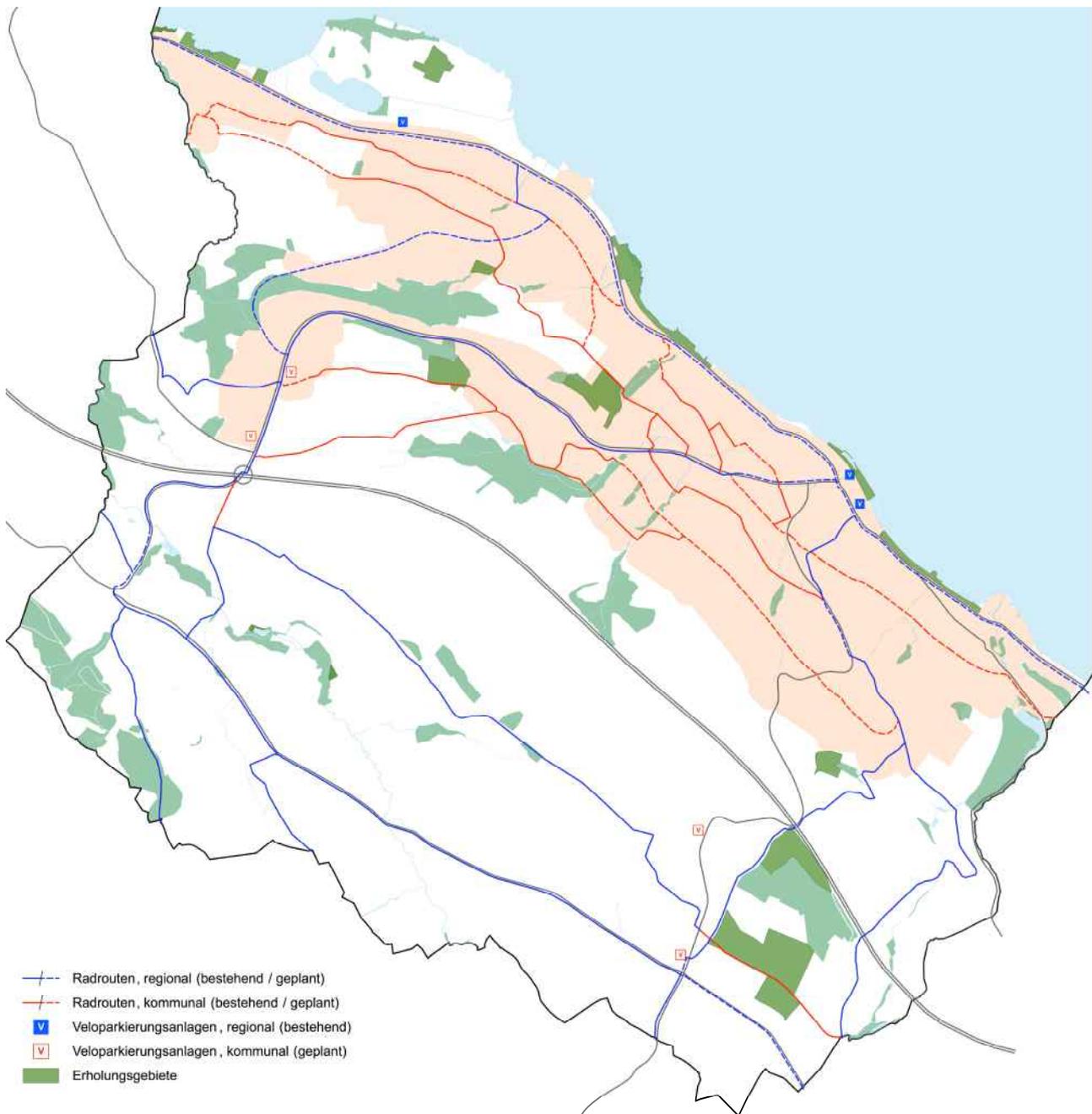
### 6.4.2 Karteneinträge

In der Richtplankarte sind auch die übergeordneten Anlagen und Verbindungen (Veloparkierungsanlage, Radroute, Fuss- und Wanderweg) dargestellt. Für Planung, Bau und Finanzierung der kommunalen Festlegungen ist die Stadt Wädenswil zuständig.

Zur Nachvollziehbarkeit der kommunalen Festlegungen werden nachfolgend zwei Themenkarten abgebildet. Sie zeigen auf, dass das Fuss- und Radrou-tennetz durchgängig ist und Wald- und Erholungsgebiete erschliesst.



Themenkarte 6.4a: Fussverkehr



Themenkarte 6.4b: Veloverkehr

### **6.4.3 Massnahmen**

**a) Separate Fuss- und Velonetzplanung**

Die kommunalen Fuss- und Radrouten sowie die Veloparkierungsanlagen sind gemäss den Einträgen im Richtplan umzusetzen. Dabei ist eine separate Fuss- und Velonetzplanung zu erarbeiten. Diese Planung soll Massnahmen zu Planungshorizont, Priorisierung und Ausbaustandard zu den einzelnen Fuss- und Veloverbindungen enthalten.

**b) Separate Schulwegplanung**

Für die Schulwegsicherung ist eine Konzeptplanung durchzuführen und sukzessive umzusetzen. Dabei sind Experten, Lehrpersonen und ausgewählte Schulklassen beizuziehen.

## 6.5 Parkierung MIV und Schifffahrt

### 6.5.1 Ziele

Die Parkierungsanlagen MIV dienen dem Alltags- und Erholungsverkehr. Das Verkehrsaufkommen soll durch Bewirtschaftung und Parkierungsbeschränkungen der Kunden- und Besucherparkplätze im Zentrum flächendeckend beeinflusst werden (insbesondere Zentrumsnutzungen und Park+Ride).

Im Bereich Schifffahrt dient die Festlegung von Hafenanlagen und Bootliegeplätzen der Konzentration der Nutzungen und somit der Verminderung von Nutzungskonflikten mit anderen Nutzungen im Uferbereich. Mit der Standortssicherung der regionalen Landeanlagen wird der Betrieb der Schifffahrtslinien durch den ZVV ermöglicht.

### 6.5.2 Karteneinträge

#### Parkierung

In der Richtplankarte sind auch übergeordnete Parkierungsanlagen dargestellt. Für Planung, Bau und Finanzierung der kommunalen Parkierungsanlagen ist die Stadt Wädenswil zuständig.

Nr.	Bezeichnung	Funktion	Realisierungs- horizont	Koordinationshinweise
1	Bahnhof Au	Zentrumsnutzung und P+R	bestehend	RRP: Parkierungsanlage (Nr. 17)
2	Parkplätze in der Au	Erholungsverkehr	bestehend	RRP: Parkierungsanlage (Nr. 19)
3	Parkplatz beim Strandbad	Erholungsverkehr	bestehend	RRP: Parkierungsanlage (Nr. 20)
4	Untermosen	Freizeit	bestehend	-
5	Glärnisch	Zentrumsnutzung, Freizeit	bestehend	-
6, 9	Bahnhof	Zentrumsnutzung und P+R	bestehend	RRP: Parkierungsanlage (Nr. 18)
7	Lindenstrasse	Zentrumsnutzung	bestehend, Tiefgarage geplant	-
8	Sustplatz	Zentrumsnutzung	bestehend	-
10, 11	Parkplatz Beichlen	Erholungsverkehr	bestehend	RRP: Parkierungsanlage (Nr. 23)
12	Parkplatz Kapelle St. Anna	Erholungsverkehr	bestehend	RRP: Parkierungsanlage (Nr. 22) Begründung: Wallfahrtsort mit schlechter ÖV-Erschliessung
13	Parkplatz Neubüel	Erholungsverkehr	bestehend	RRP: Parkierungsanlage (Nr. 21)

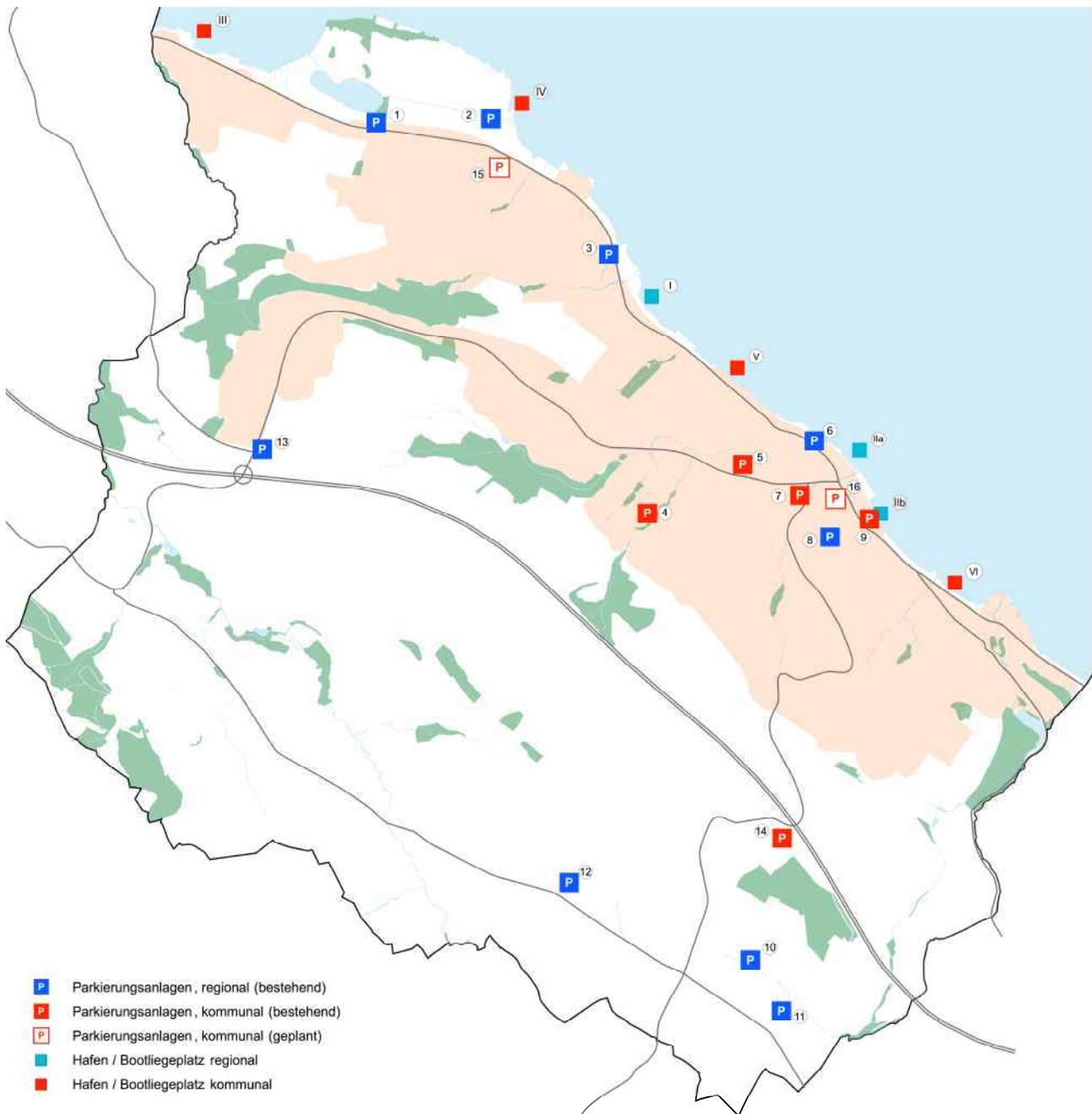
14	Gerenu	Parkplatz Hochschule	bestehend	
15	AuPark	Zentrumsnut- zung, Erholungsverkehr	geplant	GP AuPark (in Erarbeitung)
16	Gerbeplatz	Zentrumsnutzung	geplant (mittelfristig)	

### Schifffahrt

In der Richtplankarte sind ergänzend zu den übergeordneten regionalen Einträgen die für die private Schifffahrt notwendigen Hafenanlagen und Bootliegeplätze von kommunaler Bedeutung festgelegt.

Nr.	Bezeichnung	Funktion	Realisierungs- horizont	Koordinationshinweise
I	Hafen beim Strandbad	Anlage für die Schifffahrt	bestehend	RRP: (Bez. "k")
II a)	Hafen / Bootliegeplatz Wädenswil	Anlage für die Schifffahrt; Teil öffentliche Schifffahrt <sup>3</sup>	bestehend	RRP: (Bez. "l")
II b)	Hafen / Bootliegeplatz Wädenswil	Anlage für die Schifffahrt; Teil Seepolizei*	bestehend	RRP: (Bez. "l")
III	Hafen / Bootliegeplatz Meilibach	Anlage für die Schifffahrt	bestehend	Festlegung kommunal
IV	Hafen / Bootliegeplatz Vorder Au	Anlage für die Schifffahrt	bestehend	Festlegung kommunal
V	Hafen / Bootliegeplatz Seegüetli	Anlage für die Schifffahrt	bestehend	Festlegung kommunal
VI	Hafen / Bootliegeplatz Rothus	Anlage für die Schifffahrt	bestehend	Festlegung kommunal

<sup>3</sup> Aufgrund der detaillierteren Betrachtung unterscheidet der kommunale Richtplan im Bereich Zentrum Wädenswil zwei Standorte, während der regionale Richtplan diese beiden Standorte in einem Standort zusammenfasst.



Themenkarte 6.5: Parkierung MIV und Schifffahrt

### **6.5.3 Massnahmen**

#### **Parkierung MIV**

**a) Parkraumplanung**

Die Stadt Wädenswil erarbeitet ein Konzept für die Parkplatzbewirtschaftung. Dabei sind die öffentlichen und die privat zugänglichen Parkfelder zu bewirtschaften. Ebenfalls sind in diesem Konzept die Anzahl der Parkfelder festzulegen.

#### **Schifffahrt**

**b) Hafenanlagen und Bootliegeplätze**

Die Anlagen der Schifffahrt werden in ihrem Potenzial für den Alltags- und Erholungsverkehr ausgeschöpft. Die Gemeinde Wädenswil fördert im Rahmen ihrer Möglichkeiten die konzentrierte Anordnung der Anlagen für die private Schifffahrt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

## **7 Öffentliche Bauten und Anlagen**

### **7.1 Gesamtstrategie**

Die Ausstattung der Gemeinde mit öffentlichen Bauten und Anlagen (Schulen, Alters- und Pflegeheime, Gesundheitswesen, Verwaltungs-, Sicherheits- und Unterhaltsdienste) ist wichtig für die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort. Zur langfristigen Sicherung der notwendigen Handlungsspielräume werden ergänzend zu den übergeordneten kantonalen und regionalen Einträgen die Bauten und Anlagen von kommunaler Bedeutung festgelegt. Für geplante Bauten und Anlagen bildet die Standortfestlegung im Richtplan die Rechtsgrundlage für allfällige Bauten ausserhalb der Bauzonen sowie für die Landsicherung mittels Werkplan (vgl. § 114 ff. PBG) oder Gestaltungspläne.

#### **7.1.1 Ziele**

Wädenswil stellt seiner Bevölkerung ausreichende, zeitgemässe und bedarfsgerechte Infrastrukturen zur Verfügung.

Die bestehenden Infrastrukturen werden effizient genutzt und Synergien ausgeschöpft. Der langfristige Unterhalt von öffentlichen Bauten und Anlagen ist sichergestellt. Wo sinnvoll, wird zur Erreichung der Ziele die überkommunale Zusammenarbeit (z.B. Zweckverbände) angestrebt, aktiv initiiert und gepflegt.

#### **7.1.2 Karteneinträge**

Der Eintrag von öffentlichen Bauten und Anlagen kann sowohl über eine flächige Nutzungsvorgabe im Siedlungsplan (Kap. 4.5) als auch über eine Signatur im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen erfolgen. Eine Gebietsausscheidung erfolgt, wenn eine strategische Flächensicherung nötig ist oder wenn die Bauten und Anlagen mit ihrer Fläche eine erhebliche Ausstrahlung auf die angrenzende Siedlungs- und Freiraumstruktur haben. In allen übrigen Fällen werden öffentliche Bauten und Anlagen mit einer Signatur bezeichnet.

## 7.2 Bildung und Forschung

### 7.2.1 Ziele

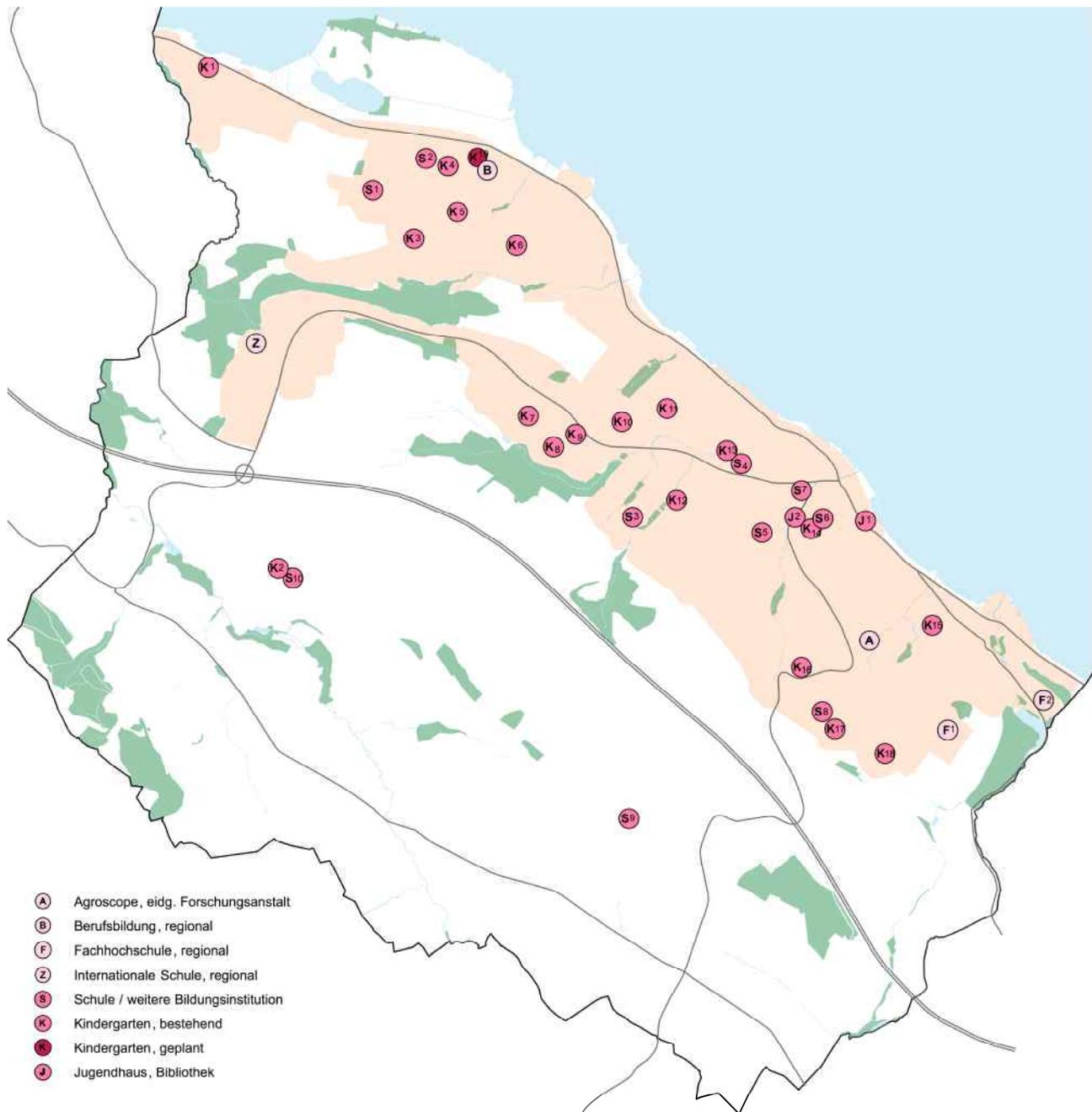
Wädenswil zeichnet sich als Bildungs- und Forschungsstadt aus und verfügt über zeitgemässe, gut unterhaltene und gut erreichbare Schulanlagen. Das Angebot an Bildungseinrichtungen leistet einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Entwicklung.

### 7.2.2 Karteneinträge

Nr.	Gebiet / Name	Bezeichnung / Vorhaben / Realisierungshorizont	Koordinationshinweise
A	Agroscope eidgenössische Forschungsanstalt	bestehende Forschungs- anstalt Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Sinne von § 60 Abs. 1 PBG untergeordnete, hochschul- affine Wohn- oder Arbeits- nutzungen sind zulässig	RRP: Gebiet OeBA Nr. 30 Gebiete mit Nutzungsvorga- ben: OeBA
F1	Hochschulstandort Wädenswil Campus Grüental	bestehende Hochschulanla- ge ZHAW, Ausbau geplant Erfüllung öffentlicher Aufgaben im Sinne von § 60 Abs. 1 PBG untergeordnete, hochschul- affine Wohn- oder Arbeits- nutzungen sind zulässig	KRP: Nr. 9 RRP: Gebiet OeBA Nr. 31 Gebietsplanung Hochschul- standorte Wädenswil Gebiete mit Nutzungsvorga- ben: OeBA
F2	Hochschulstandort Wädenswil Campus Reidbach	bestehende Hochschulanla- ge ZHAW (in Mischgebiet), Ausbau geplant untergeordnete, hochschul- affine Wohnnutzungen sind zulässig	KRP: Nr. 9 RRP: Mischge- biet (Gebiet Nr. 28) Gebietsplanung Hochschul- standorte Wädenswil Gebiete mit Nutzungsvorga- ben: Mischgebiet
Z	Internationale Schule (ZIS)	bestehend	RRP: 6.2.2. Nr. 2 RRP: Arbeits- platzgebiet NP: Gestal- tungsplan
B	Berufsbildungsschu- le	bestehend	Festlegung kantonal Gefahren

Nr.	Gebiet / Name	Bezeichnung / Vorhaben / Realisierungshorizont	Koordinationshinweise
10.5	Steinacher	Schulhaus Ober-, Primar- und Sonderstufe bestehend Schulhaus Bauprojekt, Aufstockung pendent	
S2	Ort	Primarschulhaus bestehend Abbruch Pavillon, Bauprojekt pendent	
S3	Froh matt-Untermosen	Primarschulhaus bestehend Bauprojekt, Gesamt-sanierung pendent	
S4	Glärnisch	Primarschulhaus bestehend	
S5	Rotweg-Fuhrstrasse	Oberstufenschulhaus bestehend Rotweg: Bauprojekt läuft	
S6	Eidmatt	Primarschulhaus bestehend	
S7	Lindenstrasse	Kleingruppenschule bestehend	
S8	Gerberacher	Schulhaus mit Turnhalle bestehend	
S9	Langrüti	Schulhaus bestehend	ausserhalb Siedlungsgebiet
S10	Stocken	Primarschulhaus bestehend	ausserhalb Siedlungsgebiet
K1	Seeguet	Kindergarten bestehend	Gefahren
K2	Stocken	Kindergarten bestehend	ausserhalb Siedlungsgebiet
K3	Appital	Kindergarten bestehend	
K4	Ort	Kindergarten bestehend	ev. Ergänzung Zone OeBA prüfen
K5	Toblerweg	Kindergarten bestehend Bauprojekt, Aufstockung pendent	
K6	Zopf	Kindergarten bestehend Bauprojekt, Aufstockung und Sanierung pendent	
K7	Hangenmoos	Kindergarten bestehend	
K8	Holzmoosrüti	Kindergarten bestehend	
K9	Hangenmoos	Kindergarten bestehend	
K10	Büelen	Kindergarten bestehend	
K11	Lätten	Kindergarten bestehend	

Nr.	Gebiet / Name	Bezeichnung / Vorhaben / Realisierungshorizont	Koordinationshinweise
K12	Froh matt-Untermosen	Kindergarten bestehend	
K13	Glärnisch	Kindergarten bestehend Bauprojekt Kinderkrippe geplant, Bauprojekt Kindergarten, Hort	
K14	Eidmatt	Kindergarten bestehend	
K15	Meierhof	Kindergarten bestehend Bauprojekt, Anbau und Sanierung pendent	
K16	Baumgarten	Kindergarten bestehend Bauprojekt wird aufgegleist	
K17	Gerberacher	Kindergarten bestehend	ev. Ergänzung Zone OeBA prüfen
K18	Eichweid	Kindergarten bestehend	
<del>K20</del> K19	AuPark	Kindergarten geplant	Gefahren
J1	Seestrasse	Jugendhaus Sust bestehend	Gefahren
J2	Schönenbergstrasse	Stadtbibliothek bestehend	ev. Ergänzung Zone OeBA prüfen



Themenkarte 7.2: Bildung und Forschung

### **7.2.3 Massnahmen**

- a) Schulraumplanung** Die Gemeinde sichert die erforderlichen Flächen für das kommunale Bildungsangebot. Der Bedarf wird periodisch überprüft.
- b) Nutzungsplanung** Es ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu klären, ob weitere Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen notwendig sind.
- c) Zusammenarbeit** Die Gemeinde pflegt die gute Zusammenarbeit mit den Trägern der Bildungs- und Forschungsinstitutionen.

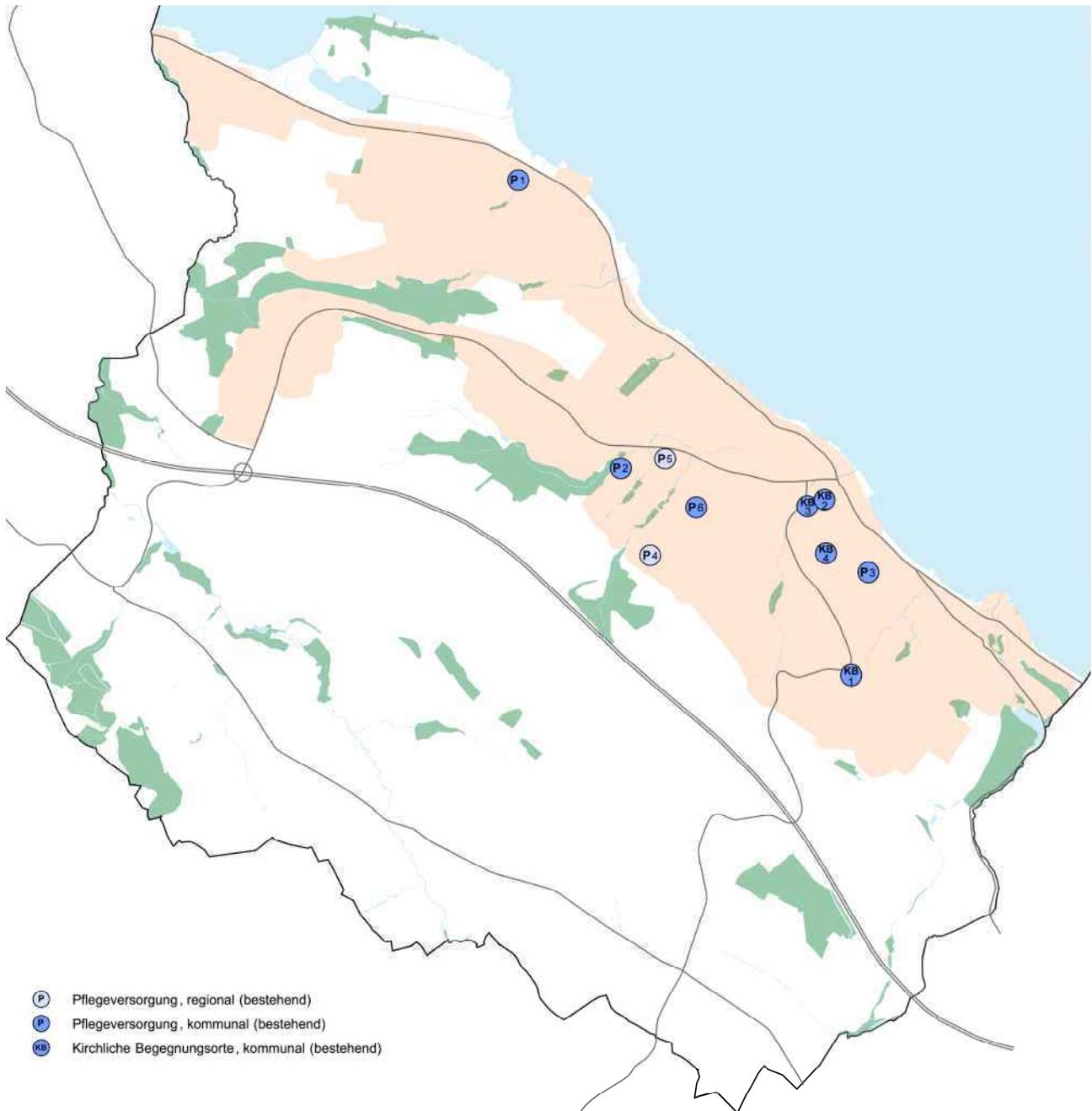
## 7.3 Gesundheit und Soziales

### 7.3.1 Ziele

Die Gemeinde und weitere Träger fördern und unterhalten ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Betreuungs- und Pflegeplätzen sowie Begegnungsorten.

### 7.3.2 Karteneinträge

Nr.	Gebiet / Name	Bezeichnung / Vorhaben / Realisierungshorizont	Koordinationshinweise
P1	Alters- und Pflegeheim Au	bestehend	Gefahren
P2	Am Tobelrain	Alterssiedlung bestehend Annexbau, Bauprojekt voraussichtlich 2019	
P3	Bin Rääbe	Alterssiedlung bestehend energetische Sanierung voraussichtlich 2019	
P4	Rötiboden Stiftung Bühl	Kinderheim und Anlernwerkstätte bestehend	RRP: 6.3.2 Nr. 8
P5	Frohmat-Untermosen	Alters- und Krankenhaus bestehend	RRP: 6.3.2. Nr. 7
P6	Fuhrstrasse	Wohnzentrum Fuhr bestehend	ev. Ergänzung Zone OeBA prüfen
KB1	Waisenhausstrasse	Friedhof mit Kapelle und Gärtnerei bestehend	
KB2	Kirchgemeindehaus evangelisch-reformiert	bestehend	
KB3	Kirche und Pfarrhaus evangelisch-reformiert	bestehend	
KB4	Kirche und Pfarrhaus römisch-katholisch	bestehend	



Themenkarte 7.3: Gesundheit und Soziales

### **7.3.3 Massnahmen**

#### **a) Gesundheit und Soziales**

Die Gemeinde stellt die nötigen Bauten und Institutionen zur Pflegeversorgung zur Verfügung und schliesst sich bei Bedarf zu einem Verbund mit weiteren Gemeinden zusammen. Sie unterstützt mit planerischen Mitteln private Initiativen in diesem Bereich, soweit diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen.

## 7.4 Sport, Kultur und Freizeit

### 7.4.1 Ziele

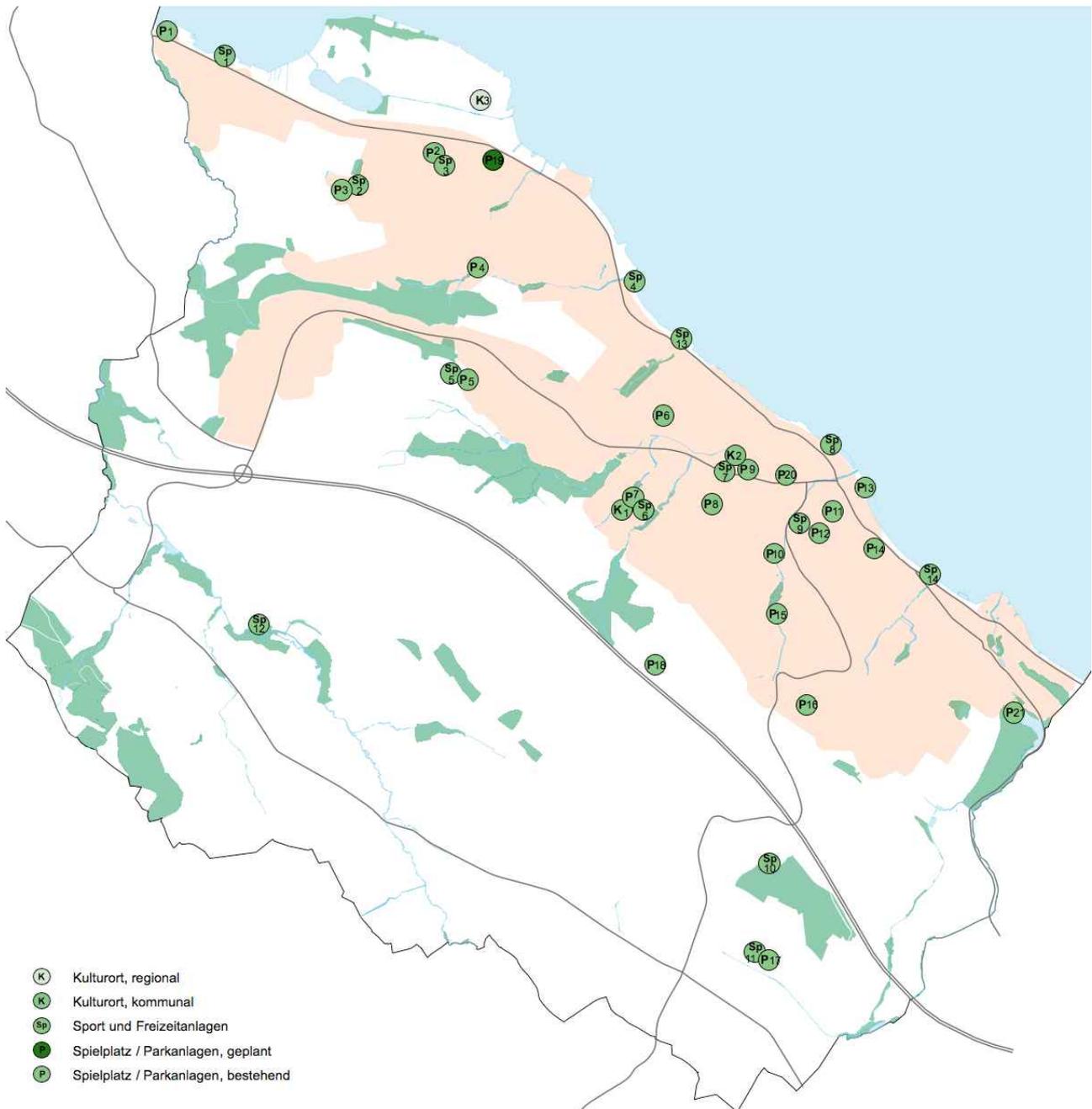
Wädenswil verfügt über attraktive, vielfältig nutzbare und gut erreichbare Sport- und Freizeitanlagen. Der Bedarf wird periodisch überprüft und Anpassungen werden rechtzeitig geplant und umgesetzt.

### 7.4.2 Karteneinträge

Nr.	Gebiet / Name	Bezeichnung / Vorhaben / Realisierungshorizont	Koordinationshinweise
P1	Meilibach	Spielraum bestehend	Erholung
P2	Ort	Spielplatz Schulhaus Ort bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
P3	Steinacher	Spielplatz Schulhaus Steinacher bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
P4	Zopf	Spielraum bestehend	Erholung
P5	Schönegg	Spielraum bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 47
P6	Weststrasse	Spielraum bestehend	
P7	Frohmat-Untermosen	Spielplatz Schulhaus Untermosen bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
P8	Fuhr	Spielraum bestehend	
P9	Glärnisch	Spielplatz Schulhaus Glärnisch bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
P10	Rotweg-Fuhrstrasse	Spielplatz Schulhaus Fuhr bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
P11	Rosenmattpark	Parkanlage Zentrum Spielraum bestehend	Erholung
P12	Eidmatt	Spielplatz Schulhaus Eidmatt bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
P13	Seeplatz	Spielraum bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 46
P14	Walfischweg	Spielraum bestehend	
P15	Unterer Baumgarten	Spielraum bestehend	
P16	Gerberacher	Spielplatz Schulhaus Gerberacher bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Nr.	Gebiet / Name	Bezeichnung / Vorhaben / Realisierungshorizont	Koordinationshinweise
P17	Beichlen	Spielraum bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 42
P18	Herrlisberg	Spielraum bestehend	
P19	AuPark	Spielraum geplant	
P20	Neuhofpark	Parkanlage Zentrum	innerhalb Zentrumsgebiet
P21	Reidbachpark	Erholungsgebiet Campus Reidbach: unter Berücksichtigung Naturschutzgebiet Reidbachweiher entwickeln	Naturschutzgebiete
Sp1	Naglikon	Badewiese bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 43
Sp2	Steinacher	Lernschwimmbecken, Turnhalle bestehend Bauprojekt, Sanierung	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
Sp3	Ort	Turnhalle Abbruch geplant, Bauprojekt noch pendent	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
Sp4	Rietliau	Strandbad bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 45
Sp5	Schönegg	Freizeitanlage bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 47
Sp6	Frohmat-Untermosen	Hallenbad / Sporthalle, Sportwiese bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
Sp7	Glärnisch	Sporthalle bestehend Bauprojekt	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
Sp8	Bretterbadi	Seebad bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 46
Sp9	Eidmatt	Turnhalle, Sportwiese bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
Sp10	Geren	Reithalle bestehend	kommunales Erholungsgebiet
Sp11	Beichlen	Sportplatz / Schiessanlage bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 42
Sp12	Bachgadenweiher	Badeweiher bestehend	kommunales Erholungsgebiet

Nr.	Gebiet / Name	Bezeichnung / Vorhaben / Realisierungshorizont	Koordinationshinweise
Sp13	Seegüetli	Seezugang, Freizeitanlage bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 45
Sp14	Rothaus	Seezugang bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 46
K1	Frohmat-Untermosen	Gemeinschafts- und Freizeitzentrum bestehend Bauprojekt, Gesamtsanierung pendent	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
K2	Glärnisch	Kulturhalle bestehend	Gebiete mit Nutzungsvorgaben
K3	Halbinsel Au	Weinbaumuseum bestehend	RRP: Erholungsgebiet Nr. 44 RRP 6.4.2 Nr. 3



Themenkarte 7.4: Sport, Kultur und Freizeit

### **7.4.3 Massnahmen**

#### **a) Sport, Kultur und Freizeit**

Die Gemeinde sorgt für ein gutes kommunales Angebot an Räumen und Flächen für Sport, Kultur und Begegnung. Sie setzt sich dafür ein, dass das Angebot möglichst flexibel genutzt werden kann. Nach Möglichkeit arbeitet sie mit anderen Gemeinden zusammen.

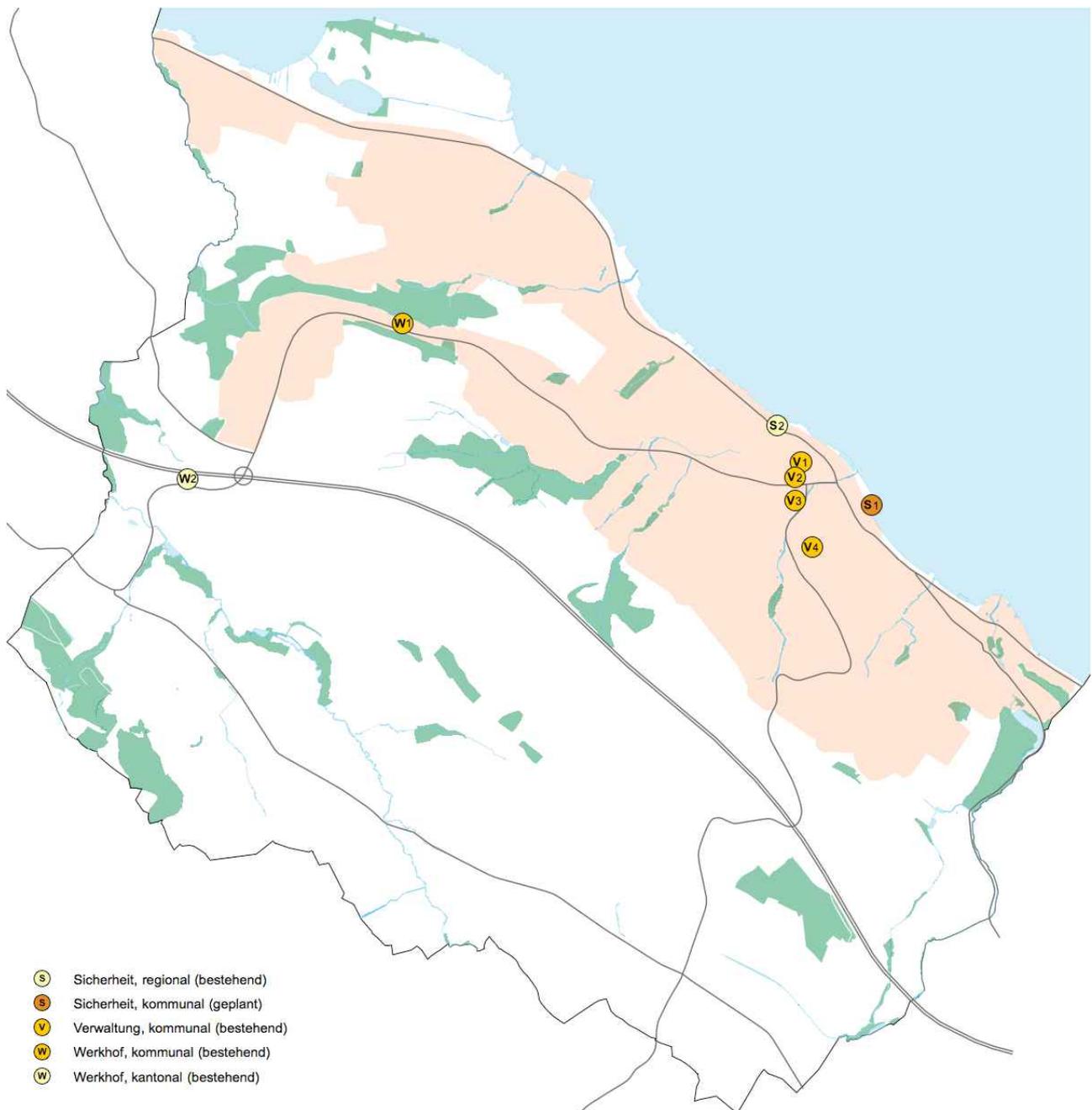
## 7.5 Weitere öffentliche Dienstleistungen

### 7.5.1 Ziele

Wädenswil verfügt über ein zweckmässiges Angebot an weiteren öffentlichen Dienstleistungen, zum Beispiel in den Bereichen Sicherheit oder Strassen- und Gewässerunterhalt.

### 7.5.2 Karteneinträge

Nr.	Bezeichnung	Vorhaben / Realisierungs- horizont	Koordinations- hinweise
W1	Zugerstrasse / Hintere Rüti	Werkhof Stadt bestehend	
W2	Zugerstrasse	Werkhof Kanton, Autobahn- polizei	rechtskräftige Bauzone ausserhalb Siedlungsgebiet
S1	Seerettungsdienst	bestehend Projekt Seeuferweg, Bauprojekt	Bereich regionales Erholungsgebiet
S2	Feuerwehr	bestehend	RRP: 6.5.2. Nr. 5
V1	Stadtverwaltung Freihof	Hauptverwaltung	
V2	Stadtverwaltung Neuhof	Planen und Bauen	
V3	Stadtverwaltung Lindenstrasse	Betriebsamt, Fundbüro, Stadtpolizei, Soziale Dienste Schulverwaltung	
V4	Eintrachtstrasse	städtische Werke	



Themenkarte 7.5: Weitere öffentliche Dienstleistungen

### **7.5.3 Massnahmen**

#### **a) Weitere öffentliche Dienstleistungen**

Die notwendigen Standorte und Flächen für weitere öffentliche Dienstleistungen sind durch die Gemeinde zu sichern. Wo sinnvoll, arbeitet sie mit anderen Gemeinden zusammen.

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Gesamtstrategie

Eine gut ausgebaute und leistungsfähige Infrastruktur in den Bereichen Versorgung und Entsorgung trägt massgeblich zur hohen Lebens- und Standortqualität bei. Die Anlagen zur Versorgung mit Wasser, Energie und Rohstoffen, die Einrichtungen zur Siedlungsentwässerung, Abwasserreinigung und Entsorgung des Abfalls sowie ein modernes und leistungsfähiges Kommunikationsnetz bilden wesentliche Bestandteile davon. Diese Infrastrukturen zu pflegen, zu erneuern, auszubauen und wirtschaftlich und umweltverträglich zu betreiben, erfordert eine gute räumliche Koordination und Abstimmung mit der Siedlungsplanung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung.

Die Konzeption und Koordination raumrelevanter Massnahmen in den verschiedenen Bereichen der Versorgung und Entsorgung erfolgt auf kommunaler Stufe mittels zentraler Planungsinstrumente. Es sind dies:

- für die Wasserversorgung das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP)
- für die Siedlungsentwässerung die generelle Entwässerungsplanung (GEP)
- für die räumliche Koordination der Wärmeversorgung die Energieplanung

Auf eine vollständige Erfassung sämtlicher kommunaler Infrastrukturen im kommunalen Richtplan wird deshalb verzichtet.

#### 8.1.1 Ziele

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>a) Wasserhaushalt</b>    | Der wichtigsten Ressource Wasser wird Sorge getragen. Die Stadt sorgt für eine ausreichende, sichere Trinkwasserversorgung sowie für den Schutz des Grund- und Oberflächenwassers. Öffentlich zugängliche Brunnen bereichern den öffentlichen Raum. Die Abwasserbehandlung ist effizient organisiert und auf dem neuesten Stand der Technik.   |
| <b>b) Entwässerung</b>      | Die Entwässerung wird auf die Ziele des GEP abgestützt weiterentwickelt. Dabei wird in Zukunft sowohl im Trenn- wie auch im Mischsystem entwässert. Somit werden das verschmutzte und das nicht verschmutzte Abwasser wo sinnvoll in zwei voneinander getrennten Kanalnetzen abgeleitet.   |
| <b>c) Materialgewinnung</b> | Im Wädenswil befinden sich keine Materialgewinnungsgebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung, der Kiesabbau findet deshalb heute kaum mehr statt. Durch Verwendung von Sekundärbaustoffen aus Rückbauten wird ein sparsamer Verbrauch von Rohstoffen gewährleistet (urban mining). Die Aufbereitung erfolgt im Idealfall vor Ort und die Wiederverwendung in der näheren Umgebung.  |
| <b>d) Energie</b>           | Im Masterplan Energie 2020+ der Stadt Wädenswil von 2015 sind Ziele und Massnahmen für eine langfristig ausgerichtete, gesamtheitliche Entwicklung für die Zeiträume 2020, 2035 und 2050 detailliert beschrieben. Hauptziele des Masterplans Energie 2020+ sind die Reduktion der CO <sub>2</sub> - und weiterer Treibhausgas-Emissionen, die Senkung des Primärenergieverbrauchs und die Erhöhung der Energieeffizienz. Im Energieplan 2009 sind die Prioritäten der Energieversorgung für Baugebiete festgelegt und Versorgungsgebiete bezeichnet, die sich für die Nutzung von Abwärmequellen eignen. |

**e) Kommunikation**

Es bestehen keine kantonalen oder regionalen Festlegungen zu Kommunikationssystemen. In Bezug auf Mobilfunk-Antennen gelten die Richtlinien und Empfehlungen des Bundes.

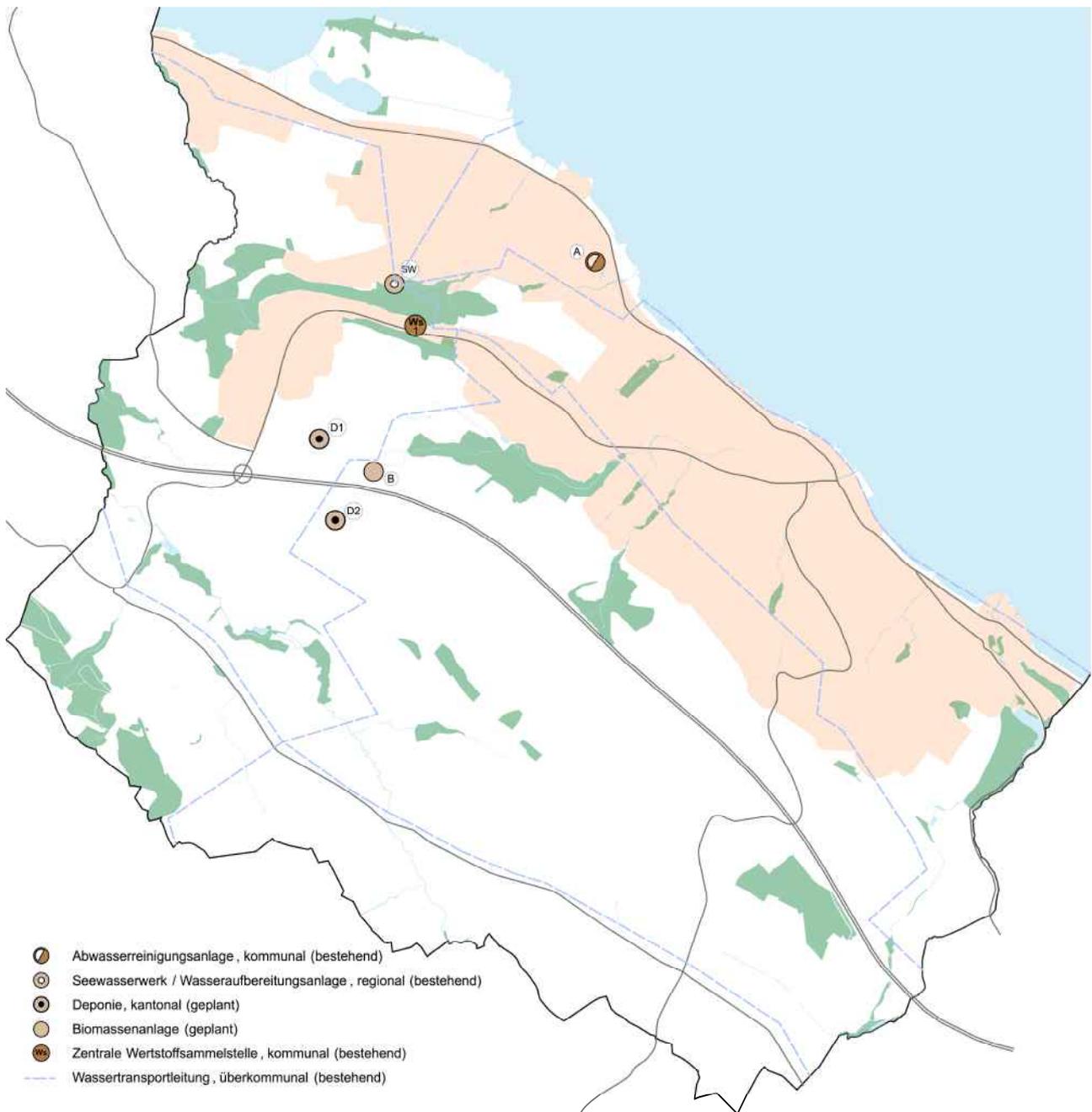
**f) Entsorgung**

Die Gemeinde stellt eine leistungsfähige und umweltgerechte Infrastruktur für das Sammeln und Verwerten von Abfällen zur Verfügung. Durch das getrennte Sammeln von Abfällen werden Wertstoffe gewonnen, welche der Wiederverwertung zugeführt werden.

**8.1.2 Karteneinträge**

Nr.	Bezeichnung	Vorhaben / Realisierungshorizont	Koordinationshinweise
A	Rietliau	Abwasserreinigungsanlage bestehend	Parkierungsanlage Strandbad
Sw	Appital	Seewasserwerk und Wasseraufbereitungsanlage bestehend	RRP: Festlegung regional
B	Biomassenanlage, Gebiet Chalchtaeren	geplant (allfällige Nachfolgelösung für die Kompogasanlage in Samstagen, welche 2018 stillgelegt oder am heutigen Standort mit einer grösseren Vergärungsanlage ersetzt werden soll)	Antrag zur Festlegung im RRP
D1	Deponie-Standort Gebiet Neubüel	geplant	KRP: Nr. 12+13; Koordination mit Horgen, Längiberg
D2	Deponie-Standort Gebiet Luggenbüel	geplant	(jeweils nur 1 Standort in Betrieb)
Ws1	Zugerstrasse / Hintere Rüti	Hauptsammelstelle/ Werkgelände bestehend	

Hinweis: In der Karte werden übergeordnete Wassertransportleitungen aus dem kantonalen und regionalen Richtplan mit dargestellt (ohne Tabelleneintrag).



Themenkarte 8.1 Ver- und Entsorgung

### 8.1.3 Massnahmen

- a) Wasserhaushalt** Die Gemeinde stellt die Wasserversorgung auf dem Gebiet sicher, wobei der Trinkwasserqualität, der Versorgungssicherheit, dem langfristigen Erhalt der Anlagen und der Versorgung in Notlagen besondere Beachtung zu schenken ist. Für eine koordinierte langfristige Planung der Wasserversorgung erarbeitet und aktualisiert sie generelle Wasserversorgungsprojekte. Sie erstellt auch ein Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen. Zum Schutz der Trinkwasserfassungen scheidet die Gemeinde bei Bedarf Grundwasserschutzzonen aus.
- b) Materialgewinnung** Wo immer möglich, sollen Sekundärbaustoffe anstelle von Primärbaustoffen eingesetzt werden. Bei öffentlichen Bauvorhaben agiert die Gemeinde vorbildlich.
- c) Energie** Bei gemeindeeigenen Bauten und Anlagen misst die Gemeinde der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien einen hohen Stellenwert bei. Im Rahmen der Nutzungsplanung und bei Baubewilligungsverfahren wird den Prioritätsgebieten des Energieplans 2009 Rechnung getragen. Mit geeigneten Bestimmungen wird ein effizienter und ressourcenschonender Umgang mit der Energie gefördert. Die Massnahmen gemäss Masterplan Energie 2020+ werden umgesetzt.
- d) Kommunikation** Beim Bau von Antennenanlagen durch Dritte greift die Gemeinde lenkend ein und setzt die Richtlinien des Bundes durch.
- e) Entsorgung** Die Gemeinde betreibt eine zweckmässige Hauptsammelstelle und unterhält die dezentralen Entsorgungsstellen gemäss dem Entsorgungskonzept. Die Anlagen sind sachgerecht und entsprechend den Grundsätzen des kantonalen Massnahmenplanes zur Abfall- und Ressourcenwirtschaft zu betreiben und bei Bedarf entsprechend auszubauen.
- f) Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung** Die Gemeinde erarbeitet und aktualisiert den Generellen Entwässerungsplan (GEP) und setzt diesen um. Sie sorgt für einen ordnungsgemässen Unterhalt und eine zeitgerechte Erneuerung der Bauten und Anlagen für die Siedlungsentwässerung. Sie kontrolliert regelmässig die privaten Kanalisationen und ordnet erforderliche Sanierungen an. Sie sorgt dafür, dass unverschmutztes Meteorwasser in erster Priorität lokal versickern kann und macht bei Neubauten und Gebäudesanierungen entsprechende Auflagen.

## 9 Grundlagen und Literatur

### a) Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich, 1975, Nachführungsstand 1. Juli 2015
- Verordnung über die einheitliche Darstellung der Richtplanungen, 8. Dezember 1976

### b) Kantonale und regionale Richtplanungen

- Kantonaler Richtplan Zürich, Festsetzung 18. März 2014, Genehmigung 18. September 2015
- Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK), 8. September 2011
- Regionaler Richtplan Zimmerberg, verabschiedet von der Delegiertenversammlung der ZPZ am 24. November 2016

### c) Richtplanungen Nachbargemeinden

- Kommunaler Richtplan Verkehr Hirzel, 28. Februar 2012 (Genehmigung Baudirektion)
- Kommunaler Richtplan Verkehr Horgen, 20. September 2007 (Festsetzung Gemeindeversammlung)
- Kommunaler Richtplan Richterswil, 28. April 2015 (Genehmigung Baudirektion)
- Kommunaler Richtplan Schönenberg, Stand Entwurf 25. März 2014 (Kantonale Vorprüfung)

### d) Kommunale Grundlagen Stadt Wädenswil

- Beschluss Stadtrat Wädenswil zur Revision des Regionalen Richtplanes Zimmerberg, 13. Juli 2015
- Kommunaler Richtplan Wädenswil, 1982
- Kommunaler Richtplan Verkehr Wädenswil, 20. April 2006 (Genehmigung Baudirektion)
- Bauordnung und Zonenplan Stadt Wädenswil, 1994, Nachführungsstand Juli 2014
- Kernzonenpläne Stadt Wädenswil, 1994
- Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Wädenswil, 16. April 2012
- Innenentwicklungsstrategie (IES) Wädenswil, Schlussbericht Dezember 2014
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Wädenswil, AquaTerra / ZHAW, 4. September 2012
- ÖQV-Vernetzungsprojekt Horgen / Wädenswil, zweite Etappe 2010, Schlitner Landschaftsplanung
- Arbeitspapier "Entwurf regionaler Richtplan Zimmerberg (Stand 5. Februar 2015) – Vergleich mit Innenentwicklungsstrategie (IES) Wädenswil, 2. März 2015", Metron
- Stadtplan Stadt Wädenswil, 2010
- Bauinventar Stadt Wädenswil, Datenauszug 2015
- Bauprojektpläne Rietwiesstrasse Wädenswil, 4. April 2014
- Privater Gestaltungsplan "AuPark", Entwurf September 2014, Planpartner AG

- Arbeitspapier Machbarkeitsstudie "Am Giessbach", Planpartner AG, 2013
- Öffentlicher Gestaltungsplan Giessen, Stadt Wädenswil, 1997
- Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz, Stadt Wädenswil, Entwurf April 2015, Ernst Basler Partner
- Öffentlicher Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee, Stand kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage November 2014, Suter von Känel Wild AG
- Begegnungszonen Wädenswil, Stand Oktober 2012
- Tempo 30-Zonen Wädenswil, Stand Januar 2015
- Kommunale Energieplanung, Bericht zum Energieplan, 2009
- Spielraumkonzept Wädenswil, ZHAW, 2015
- Strategiepapier "Bildungs- und Forschungsstadt", Wädenswil, 2011
- Bildungs- und Forschungsstadt am Zürichsee, Wädenswil, 2013
- Mittelschule Au-Wädenswil, Bewerbung für die Mittelschule Zimmerberg, Stadt Wädenswil, 2015
- Bericht zum kommunalen Natur- und Landschaftsschutz-Inventar und zur Schutzverordnung Wädenswil, FORNAT, 1989
- Aussichtspunkte, Arbeitspapier Stadt Wädenswil, 2015
- Familiengärten, Planauszug Stadt Wädenswil, 2015
- Arbeitspapier "Bedürfnis kommunaler Richtplan – Immobilien Stand Mai 2015", Stadt Wädenswil
- Datensatz kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte, Stadt Wädenswil, 2015
- Energieleitbild 2009
- Masterplan Energie 2020+, 2015
- "Stadt Wädenswil – Hochhausstudie" PLANAR, März 2016
- Zusammenstellung Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften, Nachführungsstand 11. Juli 2014, Stadt Wädenswil

#### e) Weitere Grundlagen

- Online Karten, GIS-ZH ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch))
- Bauzonen-Statistik Gemeinde Wädenswil, Datenstand 2013/2014, Auswertung 2015, ARE Kt. Zürich
- Faktenblatt Gemeinde Wädenswil, ARE Kt. Zürich, Stand 2015
- Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04 2015, ARE Kt. Zürich
- Die Siedlung nach innen umsetzen, Leitfaden 04 2015, ARE Kt. Zürich
- Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung – Kreisschreiben, Kt. Zürich, 4. Mai 2015
- Gewerblich-industrielle Areale im Kanton Zürich: Bestandesaufnahme und Handlungsempfehlungen, ARE Kt. Zürich / EBP, 2013
- Revitalisierungsplanung der Fliessgewässer im Kanton Zürich, AWEL, 2014; insb. Plan 2: Priorisierung der Revitalisierungen (Umsetzungshorizont 20 Jahre)
- Zürichsee 2050, Leitbild und Handlungsansätze für die langfristige Entwicklung des Zürichsees, Kt. Zürich, 2013
- Planen und Bauen am Zürichseeufer, ARE Kt. Zürich, 2015
- Erholungslandschaft Zürichsee, Zürichsee Landschaftsschutz (ZSL) / Institut für Landschaft und Freiraum, HSR (ILF), 2014
- ISOS, Objektblatt ZH 6 Wädenswil, Fassung 1977
- Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), Dokumentation ZH12 (1999) und ZH116.1 (1995)
- Kantonaler Chemie-Risikokataster ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch))
- Naturgefahrenkarten: Hochwasser, Massenbewegungen ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch))
- Risikokarte Hochwasser ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch))
- Waldentwicklungsplan Kanton Zürich

## **Anhang**

### **Teilrichtpläne**

- Siedlung und Landschaft 1:7'500
- Verkehr 1:7'500
- Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung 1:7'500

### **Ergänzende Dokumente**

- Faktenblatt Weilerkernzonen

## Anhang Abkürzungen

– ARA	Abwasserreinigungsanlage
– ARE	Amt für Raumentwicklung
– AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
– AZ	Ausnützungsziffer
– BDV	Baudirektionsverfügung
– BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
– BZO	Bau- und Zonenordnung
– E+B/ha BZ	Einwohner und Beschäftigte pro Hektare überbaute Bauzone
– GIS-ZH	Geographisches Informationssystem des Kantons Zürich
– GP	Gestaltungsplan
– GEP	Generelle Entwässerungsplanung
– GSchV	Gewässerschutzverordnung
– GWP	Generelles Wasserversorgungsprojekt
– HSR	Hochschule Rapperswil
– IES	Innenentwicklungsstrategie
– ILF	Institut für Landschaft und Freiraum
– IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
– IVS-GIS	"Historische Verkehrswege" auf <a href="http://map.geo.admin.ch">map.geo.admin.ch</a>
– Komm. Inv.	Kommunales Inventar
– KPB	Kommission für Planung und Bau
– LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
– MIV	Motorisierter Individualverkehr
– NP	Nutzungsplanung
– NSG	Naturschutzgebiet
– ÖV	Öffentlicher Verkehr
– OeBA	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
– PBG	Planungs- und Baugesetz
– Regio-ROK	Regionales Raumordnungskonzept
– ROK ZH	Kantonales Raumordnungskonzept
– RES	Räumliche Entwicklungsstrategie
– RPG	Raumplanungsgesetz
– RPV	Raumplanungsverordnung
– RRP	Regionaler Richtplan
– SBV	Sonderbauvorschriften
– StEK	Stadtentwicklungskommission
– SVO	Schutzverordnung
– VF	Verkaufsfläche
– WaG	Waldgesetz
– ZPZ	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg
– ZSL	Zürichsee Landschaftsschutz
– ZVV	Zürcher Verkehrsverbund