

# Privater Gestaltungsplan «AuPark»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Entwurf 9. November 2017



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18, Postfach 1601, 8031 Zürich  
vertreten durch:

- Christian Baldinger, Intershop Management AG,  
Leiter Bau und Entwicklung, Mitglied Geschäftsleitung

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:

- Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH, FSU / REG A
- Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raumplaner TH

### **Titelbild**

Projekt «AuPark», Meier Hug Architekten AG, Zürich  
mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

28006\_05A\_Abbildungen

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gestaltungsplan</b>	<b>7</b>
2.1	Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben	7
2.2	Ziele	11
2.3	Richtprojekt	11
2.4	Etappierung	20
2.5	Option Mittelschule	21
2.6	Mass der Nutzung	22
2.7	Art der Nutzung	23
2.8	Preisgünstiges Wohnen	24
2.9	Gestaltung	25
2.10	Wohnqualität	25
2.11	Denkmalschutz	25
<b>3</b>	<b>Aussenraum</b>	<b>28</b>
<b>4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>32</b>
4.1	Erschliessung (MIV)	32
4.2	Parkierung	33
4.3	Langsamverkehr	34
4.4	Öffentlicher Verkehr	35
<b>5</b>	<b>Umwelt</b>	<b>36</b>
5.1	Umweltgutachten	36
5.2	Grundwasser, Baugrund, Entwässerung	36
5.3	Bodenbelastungen, Altlasten	37
5.4	Nachhaltigkeit, Energie	37
5.5	Lärm	38
5.6	Gefahrenvorsorge	39
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>42</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung	42
6.2	Ablauf und Termine	42
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>44</b>
A1	Richtprojekt	44
A2	Verkehrsgutachten	44
A3	Umweltgutachten	44
A4	Lärmgutachten	44

## 1 AUSGANGSLAGE

- Stadt Wädenswil** Die Stadt Wädenswil mit ca. 21'000 Einwohnern sieht sich als vitale Kleinstadt mit erheblichen Entwicklungspotenzialen. Die Bevölkerung hat in den letzten Jahren zugenommen. Gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Wädenswil wird eine Positionierung von Wädenswil als dritte Kraft am Zürichsee, neben Zürich und Rapperswil, angestrebt.
- Lage des Areals «AuPark»** Das Areal «AuPark» (ehemaliges Alcatel-Areal resp. AuCenter-Areal) liegt im Quartier Au-Wädenswil zwischen der Halbinsel Au und rückwärtig angrenzenden Wohngebieten, mit direktem Anschluss an die Seestrasse. Das Areal ist über den nahe gelegenen Bahnhof Au an die Bahnlinie Zürich – Thalwil – Ziegelbrücke – Chur angebunden. Das Zentrum von Wädenswil liegt ca. 2.5 km in süd-östlicher Richtung entfernt.



Abb. 1: Lage Areal AuCenter / AuPark, Wädenswil-Au

- Eigentümerin** Das Areal «AuPark», Parzelle Kat.-Nr. 12211 an der Seestrasse 295, Wädenswil, mit einer Fläche von 42'965 m<sup>2</sup> befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil in der Industriezone C und ist im Besitz der SGI, Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, mit Sitz in Zürich.
- Planungsgebiet** Der Perimeter des Gestaltungsplans entspricht der Parzelle Kat.-Nr. 12211 (vgl. nachfolgende Abbildungen 2 und 3).



Abb. 2: Planungserimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Orthofoto

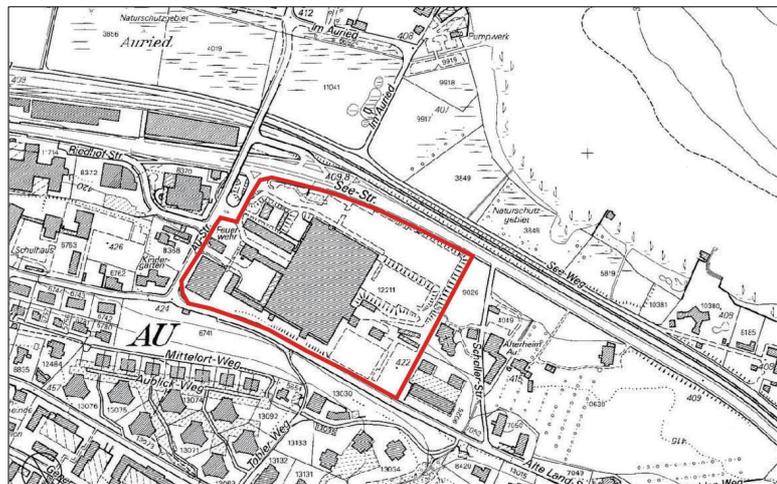


Abb. 3: Planungserimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Übersichtsplan

**Bestand** Auf dem Areal befindet sich der Gebäudekomplex AuCenter. Das AuCenter wird heute für Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen genutzt, weist jedoch einen erheblichen Leerstand auf. Die Gebäudehülle und die Haustechnik entsprechen nicht mehr den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Eine Umnutzung des AuCenters (Baujahr 1959, Erweiterungsbau 1970) wurde mittels Machbarkeitsstudie 2009 geprüft, jedoch als nicht zweckmässig erachtet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Gebäudestruktur mit den tiefen Grundrissen und die

Belichtung für künftige Nutzungen ungeeignet sind und erheblichen Investitionen erforderlich wären.

- Absicht Die Eigentümerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude des AuCenters mittelfristig abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage mit Seesicht und dem nahe gelegenen Natur- und Erholungsgebiet Au hat das Areal als «Landmark» und «Tor zu Wädenswil» Entwicklungspotenzial. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen angestrebt.
- Architekturwettbewerb Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Eigentümerin 2012/13 ein zweistufiges Studienauftragsverfahren durch. Es wurden 6 fachlich qualifizierte Architekturbüros<sup>1</sup> für das Verfahren eingeladen. In der Jury nahmen ausgewiesene Fachleute<sup>2</sup> Einsitz.
- Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen, wirtschaftlichen und umsetzbaren Bebauungskonzepts. Die Teilnehmer sollten mit den vorgegebenen Nutzungen auf dem Areal die städtebaulich und wirtschaftlich optimale Bebauungsdichte aufzeigen. Einerseits sollten hohe architektonische und aussenräumliche Qualitäten sichergestellt werden, andererseits war als Grundlage für eine wirtschaftliche Lösung eine entsprechende Ausnutzung zu erreichen. Im Juli 2013 wurde von der Jury die Studie «AuPark» von Meier Hug Architekten, Zürich und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich als Siegerprojekt ausgewählt und zur weiteren Bearbeitung empfohlen.
- Projektoptimierung Das Siegerprojekt wurde 2013 - 2016 von Meier Hug Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten weiterbearbeitet und optimiert. Das weiterentwickelte Projekt dient als Grundlage für den Gestaltungsplan.
- Gestaltungsplan, Änderung Nutzungsplanung Der private Gestaltungsplan gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Sicherstellung der städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des Projekts und stellt die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der künftigen Neubebauung dar. Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in eine zweckmässige Mischzone vorgesehen.

<sup>1</sup> Bauart Architekten, Zürich; Fischer Architekten, Zürich; hugenbergfries Architekten, Zürich; Jäger Zäh Architekten, Zürich; Meier Hug Architekten, Zürich; Adrian Streich Architekten, Zürich

<sup>2</sup> Jakob Steib, Jakob Steib Architekten; Roberto Pelizzari, Dachtler Partner; Marie-Noëlle Adolph, Manoa Landschaftsarchitekten; Christian Baldinger, Intershop Management AG, Leiter Bau und Entwicklung; Cyrill Schneuwly, Intershop Management AG, CEO; Andreas Wirz, Intershop Management AG, Leiter Portfoliomanagement; Gilbert Brossard, Stadt Wädenswil, Leiter Bauen und Planen.

## 2 GESTALTUNGSPLAN

### 2.1 Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben

Gestaltungsplan überlagert allgemeine Nutzungsplanung	Der Gestaltungsplan «AuPark» überlagert als Sondernutzungsplanung die allgemeine Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil, d.h. grundsätzlich gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Situationsplan, Vorschriften). Für Inhalte, für die der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gelten die Vorschriften der allgemeinen Nutzungsplanung.
Vorrang übergeordnetes Recht	Bestimmungen durch übergeordnetes (kantonales, eidgenössisches oder internationales) Recht gehen Bestimmungen auf kommunaler Ebene vor, d.h. bei abweichenden Bestimmungen gilt vorrangig vor den Bestimmungen des Gestaltungsplanes das übergeordnete Recht (vgl. Vorschriften Art. 3).  Insbesondere ist hierbei das kantonale Planungs- und Baurecht zu beachten. Die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind einzuhalten. Baulinien sind zu beachten. Der kantonale Mindestgrenzabstand gegenüber Nachbarparzellen beträgt 3.5 m (zzgl. allfälligem Mehrhöhenzuschlag gemäss PBG § 270 Abs. 2).
Baubegriffe und Messweisen gemäss bisherigem Recht	Von dem Grundsatz, dass das übergeordnete Recht in der jeweils aktuellen Fassung gilt, weicht Art. 28 GP-Vorschriften ab. Demnach gelten die Baubegriffe und Messweisen des PBGs vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen. Dies ist aufgrund einer Übergangsfrist möglich. Demzufolge gelten für das AuPark-Areal die Baubegriffe und Messweisen gemäss PBG vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 1. Juli 2015, ABV vom 22. Juni 1977 mit Änderungen bis zum 1. Juli 2009, BBV I vom 6. Mai 1981 mit Änderungen bis zum 1. März 2015 und die BBV II vom 26. August 1981 mit Änderungen bis zum 1. November 2009.
Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)	In der «Räumlichen Entwicklungsstrategie» (RES) der Stadt Wädenswil sind grundsätzliche, raumstrategische Ziele für ganz Wädenswil formuliert. Das RES stellt die konzeptionelle Grundlage für eine Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung dar.  Für den Ortsteil Au wird im RES u.a. die künftige Positionierung von publikumsorientierten Nutzungen an der Seestrasse zwischen dem Bahnhof Au und dem AuCenter angeregt. Zudem wird eine siedlungsorientierte Gestaltung der Seestrasse im Bereich der gesamten Ortsdurchfahrt von Au forciert. Es

wird ausserdem empfohlen, auf dem AuCenter-Areal weiterhin auch Arbeitsnutzungen vorzusehen. Das Areal wird zudem als «Ort für Umstrukturierung» aufgeführt, also einem Ort, an dem stadtbildprägende Umstrukturierungen / Umnutzungen stattfinden können. Zudem wird das Areal als möglicher Standort für neue Bildungseinrichtungen wie z.B. eine Mittelschule genannt.

Innenentwicklungsstrategie (IES) Als Konkretisierung der RES hat die Stadt Wädenswil 2013 - 2014 eine «Innenentwicklungsstrategie» (IES) erarbeiten lassen, die Erneuerungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet untersucht. Ziel der IES ist eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen. Es wird aufgezeigt, wo und wie in Wädenswil Innenentwicklung stattfinden soll und welche Nutzungsspielräume und Qualitätsanforderungen daran geknüpft werden.

Die Entwicklung und Transformation des AuCenter-Areals wird in der IES als Chance für das Quartier Au genannt (z.B. zwecks Durchmischung und um attraktive Freiräume zu schaffen). Das Areal wird des weiteren als Gebiet für Nachverdichtung und als Gebiet, dessen Weiterentwicklung besondere qualitative Anforderungen stellt, ausgewiesen. Für das Areal wird gemäss IES ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung und eine hohe Dichte von mehr als 160 Einwohner + Beschäftigte pro Hektar angestrebt. Die angestrebte Nutzungsdichte liegt damit höher als der heutige Bestand und kann mit der bestehenden Ausnützung gemäss gültiger BZO nicht erreicht werden. Eine der IES entsprechende Nutzungsdichte kann nur über eine andere Zone mit höherer baulicher Dichte erreicht werden.

Gesamtrevision Kommunale Richtplanung Im kommunalen Richtplan Siedlung, festgesetzt vom Gemeinderat am 15. März 1982, ist das AuPark-Areal dem Industriegebiet zugewiesen. Das über 30 Jahre alte Planungsinstrument wird den gestellten Anforderungen gemäss PBG nicht mehr gerecht. Nach Genehmigung der Innenentwicklungsstrategie hatte daher der Stadtrat 2015 beschlossen, als nächsten Schritt im Hinblick auf eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung die in die Jahre gekommene kommunale Richtplanung gesamthaft zu revidieren.

Im aktuellen Entwurf der kommunalen Richtplanung<sup>3</sup> sieht der Kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft für das AuPark-Areal ein Zentrumsgebiet vor.

Der Kommunale Richtplan Verkehr weist die Seestrasse als Hauptverkehrsstrasse mit Radroute und die Au-Strasse / Alte Landstrasse als Sammelstrassen aus. Au-Strasse und Alte

<sup>3</sup> Stand: Öffentliche Auflage und 2. kantonale Vorprüfung, 11.05.2017

Landstrasse sind überlagert mit der Festlegung «Umgestaltung Strassenraum» und entlang diesen Strassen ist ein Fussweg ausgewiesen. Von der Alten Landstrasse zur Seestrasse ist quer durch das Areal ein kommunaler Fussweg festgelegt (Absicht Stadt Wädenswil). Ausserdem wird im AuPark-Areal eine Parkieranlage ausgewiesen. Die Bushaltestelle an der Seestrasse wird als «Wichtige Bushaltestelle» vermerkt.

Im Kommunalen Richtplan Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung wird der AuPark durch eine Wassertransportleitung gequert und auf dem Areal werden eine Berufsbildungseinrichtung (bestehend), ein Kindergarten (K19, geplant) und Spielplatz / Parkanlagen (P19, geplant) ausgewiesen.

Das Gebiet um Bahnhof und Zentrum Au, zu dem auch der AuPark gehört, wird als stark verändertes Wohn- und Arbeitsplatzgebiet an zentraler Lage bezeichnet, mit der Entwicklungsmöglichkeit die Nutzungsdichte zu erhöhen und / oder die Nutzungsart durch eine Umzonung zu ändern. Dem AuPark-Areal wird eine anzustrebende Nutzungsdichte von min. 150 Köpfe pro ha Bauzone zugewiesen. Diese Dichte wird mit dem Richtprojekt AuPark, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt und das mit der geplanten Umzonung ermöglicht werden soll, in allen Varianten erreicht.

Als kommunales Zentrumsgebiet soll der Ortsteil Au gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen verdichtet werden. Zu diesem Ziel werden eine hohe Dichte, städtische Strukturen, Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, Erhalt bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgung angestrebt. Dazu gehören auch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und eine gute Anbindung an die Bahnhöfe Wädenswil und Au. Es ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20% anzustreben.

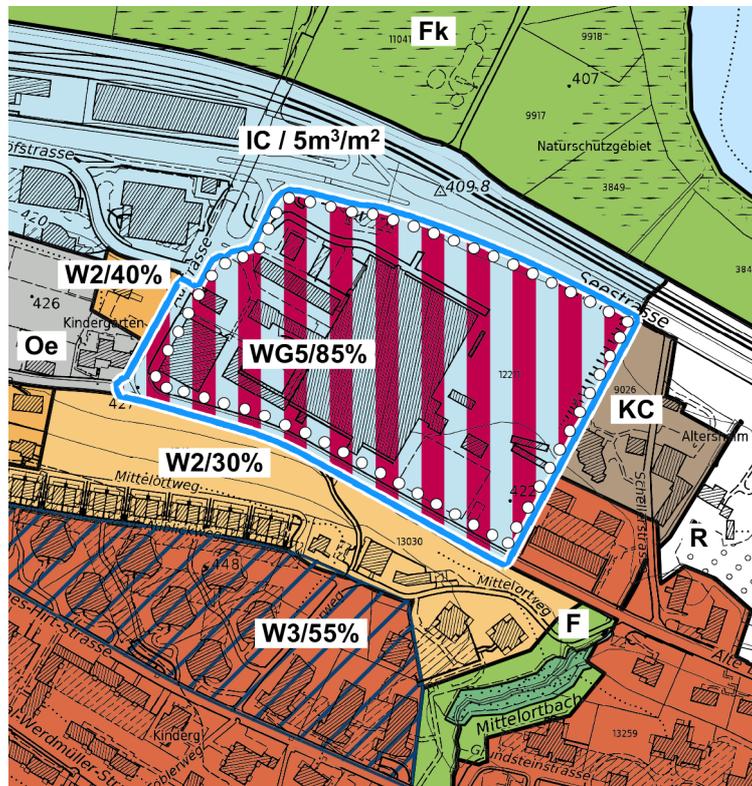
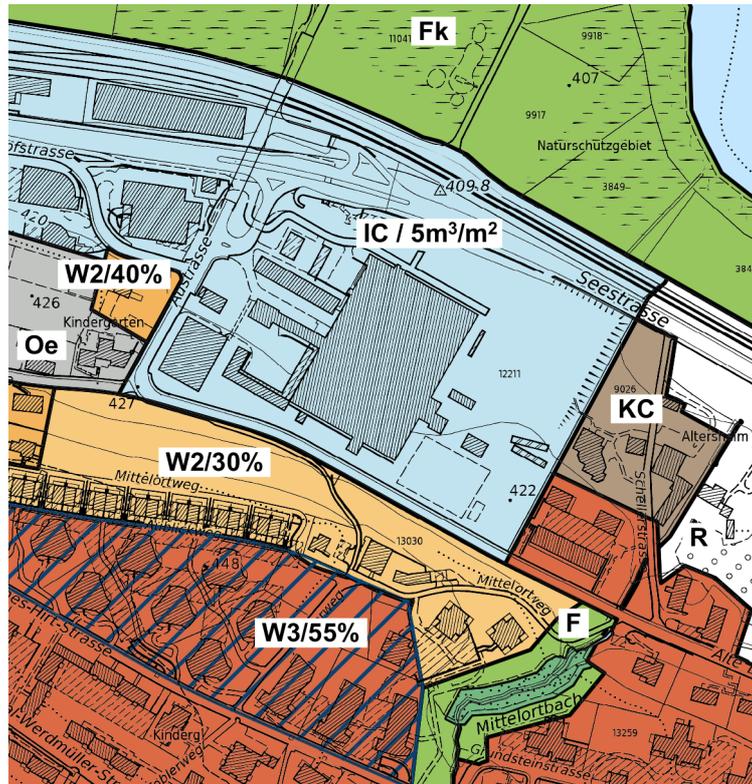
Allgemeine Nutzungsplanung /  
Zonenplan

Abb. 4: oben: Ausschnitt aus rechtskräftigem Zonenplan / unten: Ausschnitt aus revidiertem Zonenplan. Die weiss punktierte Umrandung schreibt eine Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle des Au-Centers vor.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Areal heute in einer Industriezone C. Parallel zum Verfahren des Gestaltungsplans läuft ein Verfahren zur Umzonung des Areals von der Industriezone C in eine Mischzone WG5 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, um Wohn- und Schulnutzungen als neue Nutzungen auf dem Areal zu ermöglichen.

## 2.2 Ziele

Ziele Mit dem Gestaltungsplan werden die Ziele gemäss BZO Art. 26a Abs. 2 verfolgt. Diese Ziele sind:

- Sicherstellung eines Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten, Bildung), mit geeigneter räumlicher Anordnung und mit mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten
- Ermöglichung einer hohen Nutzungs- / Bebauungsdichte und einer haushälterischen Bodennutzung
- Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude und Aussenräume)
- Sicherstellung einer guten Durchwegung des Areals mit Anbindung an die Nachbarquartiere
- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals

## 2.3 Richtprojekt

Gestaltungsplan als rechtlicher Rahmen für die Bebauung	Der Gestaltungsplan setzt einen Rahmen für die künftige Bebauung und Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. 12211, auf Grundlage des weiterbearbeiteten Wettbewerbsprojekts (Richtprojekt). Mit der Festlegung von Baubereichen und Mantellinien, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen, Wegeverbindungen, etc. werden die städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des Wettbewerbsprojekts sichergestellt. Der Gestaltungsplan soll einen angemessenen Anordnungsspielraum unter Berücksichtigung des Richtprojektes bei der künftigen Entwicklung des Areals zulassen.
Wegleitender Charakter des Richtprojekts	Das Richtprojekt wird vorbehältlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung als genehmigungsfähig und zur Sicherstellung der Gestaltungsqualität der Bebauung und der Aussenräume als begleitend erachtet (vgl. Art. 13). Es hat Richtcharakter und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage im Rahmen

des Bewilligungsverfahrens. Es kann davon abgewichen werden, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 12 Abs. 1 («besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung») erfüllt sind.

- Richtprojekt mit Varianten Generell sind mehrere Varianten für die Arealentwicklung denkbar, die sich vor allem in den Nutzungen, in den Bauvolumen und in der Gestaltung der Aussenräume in den Baubereichen D1 und F unterscheiden. Um die verschiedenen Entwicklungsoptionen (z.B. kleinere oder grössere Mittelschule, allenfalls Gewerbe / Wohnen) zu ermöglichen, wird ein angemessener Spielraum und eine hohe Flexibilität vorgesehen.
- Überbauung: Grundidee, Gebäudesetzung, Funktionen Das Richtprojekt sieht anstelle des grossflächigen Gewerbekomplexes des AuCenters eine neue, durchlässige Siedlungsfigur mit sieben Hauptbaukörpern vor, deren Zentrum eine weiträumige Parkanlage bildet. Durch die Ausbildung eines Sockelbauwerks zum neuen Au-Platz an der Seestrasse stehen die Gebäude in erhöhter Lage zur Strasse und Bahnlinie, mit freier Sicht auf die Seelandschaft und den Rebhügel der Halbinsel Au. Während sich die Bebauungsstruktur an den Rändern und zum See hin öffnet, bilden drei Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse den südlichen Abschluss des Areals. Die reduzierte Geschossigkeit an den Rändern, insbesondere die gestaffelten Stirnseiten, führen zu einer angemessenen Einbindung der angrenzenden Bebauungsstrukturen und Aussenräume. Die Gebäudevolumen wurden sorgfältig in das Gelände gesetzt, wobei auch die heutige und künftige Seesicht der Umgebung berücksichtigt wurde (vgl. hierzu Abbildungen 14 und 15). Die sensible Setzung der Baukörper schafft eine Abfolge von drei Raumkammern mit verschiedenartigen Typologien der Aussenräume: Platz, Park und Garten.

Auf dem westlichen Baubereich F umschliessen die für Gewerbe oder eine Mittelschule nutzbaren Gebäude einen erhöhten Platz und bilden zugleich den Abschluss zur Austrasse.

Die offene und zentrale Mitte im Sinne einer pflege-extensiven Parkanlage verleiht Identität und stellt eine vielseitig benutzbare Fläche für die Gesamtanlage zur Verfügung. Durch die erhöhte Lage über dem Sockelbauwerk wird der Au-Park zur Terrasse am See.

Die östliche Raumkammer schafft durch die Gartenlandschaft mit Heckenzimmern den Übergang zu den ländlichen, kleinteiligen Bauten der Kirche und des benachbarten Alterszentrums. Die Stirnseite von Gebäude B reagiert dabei auf die benachbarten Bauten. Auf die Ausbildung eines Kopfbaus wurde hier verzichtet, da dies gestalterisch zu Konflikten mit der Nachbar-

schaft führen könnte. Die Stirnseite wurde daher bewusst schmal und mit einem Versatz ausgebildet.



Abb. 5: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand Juni 2014; Blick von Osten auf die Stirnseite Gebäude B

Die baumbestandene Promenade führt als Erschliessungsrückgrat von der Austrasse ins Zentrum der Anlage. Sie ist die Haupteinschliessung für die Bewohner und verbindet die unterschiedlichen Raumkammern miteinander.

Am Au-Platz («Vorzone») entlang der Seestrasse sind sämtliche Zentrumsfunktionen wie Geschäfte, Lebensmittelmarkt und Gewerbeflächen angeordnet. Der grosszügige, mit Bauminseln bestandene Platz ist als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualitäten konzipiert: entlang der Seestrasse finden sich Parkplätze für Besucher und Kunden, der Bereich zwischen den Bauminseln und den Gebäuden ist den Fussgängern vorbehalten. Im Fall einer Schulnutzung des Baubereichs F wird die nordwestliche Ecke des Au-Platzes zum Vor- und Eingangsbereich der Schule. Denkbar ist, dass dieser Eingangsbereich z.B. durch ein eingezogenes Erdgeschoss betont wird.

Der Park in der Mitte der Anlage ist durch eine grosse Treppe mit der Vorzone verbunden. In Ost-West-Richtung verläuft eine

Freiraumachse durch das Areal («Promenade»), die den Park mit der Austrasse verbindet. Von der Alten Landstrassen führen zwei Fusswege zur Promenade.

Nutzungsverteilung,  
Erschliessung, Anlieferung

Die Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse (Haus A, C und E) weisen eine erhöhte topographische Lage auf. Mittels zweigeschossiger Wohnungen in den zwei unteren Ebenen wird auf die unterschiedlichen Terrainhöhen der Hanglage reagiert. Die Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Promenade sind als Maisonette-Wohnungen ausgebildet, die sensibleren Wohn- und Schlafräume befinden sich jeweils im 1. OG.

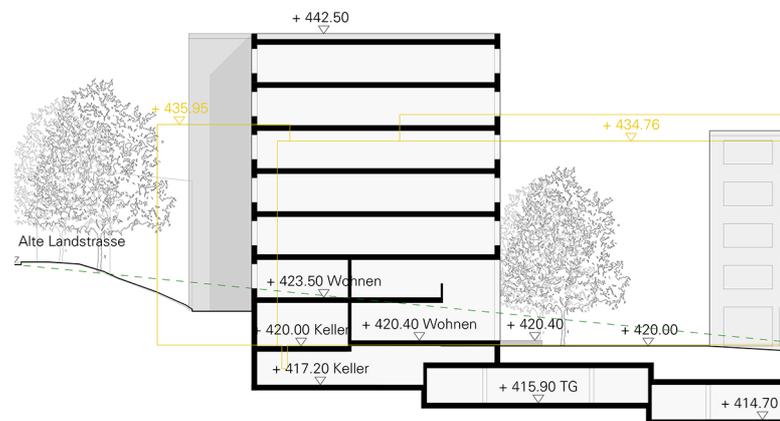


Abb. 6: Schnitt weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand Februar 2015; Schnitt durch Gebäude C mit Blickrichtung Promenade Richtung Westen, Maisonette-Wohnungen entlang Promenade



Abb. 7: weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand Februar 2015; Grundriss EG und 1.OG Maisonette-Wohnungen entlang der Promenade



Abb. 8: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand Januar 2015; Blick längs der Promenade Richtung Westen, links die erhöhte Vorzone (kleines Hochparterre) vor den Wohnungen

Die Erschliessung der Wohnhäuser A, C und E erfolgt dabei von der Promenade aus. Das bodennahe Wohnen wird durch vorgelagerte, um 40 cm erhöhte Terrassen vom allgemein zugänglichen Bereich abgesetzt («kleines Hochparterre»). Der Privatbereich kann beispielsweise mit Pflanztrögen und -kübeln weiter abgegrenzt werden. Je nach Lage der Baumreihe in der Promenade kann zudem eine Zonierung der Promenade geschaffen werden, sodass der Fussgängerverkehr nicht direkt an diesen Vorbereichen vorbeigeführt werden muss. Der Vorbereich schafft so Privatsphäre und ermöglicht doch einen direkten Bezug zum Park und den Gartenanlagen.

Die Wohnungen der Regelgeschosse sind mehrheitlich zweiseitig orientiert. Dabei wird auf die Seesicht und die gut besonnte Seite im Südwesten je mit einem unterschiedlich dimensionierten Aussenbereich reagiert.

Die Köpfe der weiteren Wohngebäude (B, D1) weisen eine grössere Tiefe auf und sind als Vierspanner ausgebildet. Während die Hauptzugänge für die Bewohner von Haus B am Park bzw. Gartenhof liegen, erfolgt die Erschliessung von Haus D1 über die Gasse. Die Bewohner haben aber auch die Möglichkeit, über rückwärtige Zugänge direkt in den Park zu gelangen. Entlang der Gasse befinden sich in den Sockelgeschossen von Haus D1 anstatt Wohnungen überwiegend kleinere Gewerbe- / Atelierflächen oder Schulräume, um Störungen durch die benachbarte Freiraumnutzung (Gewerbe- oder Schulhof) zu minimieren. Je nach Ausgestaltung des Hofes werden die Nutzungen in den weiteren bodennahen Geschossen im Gebäude D1

angepasst. Generell könnte auch das ganze Gebäude D1 als reines Schul- oder Gewerbehäus ausgestaltet werden.

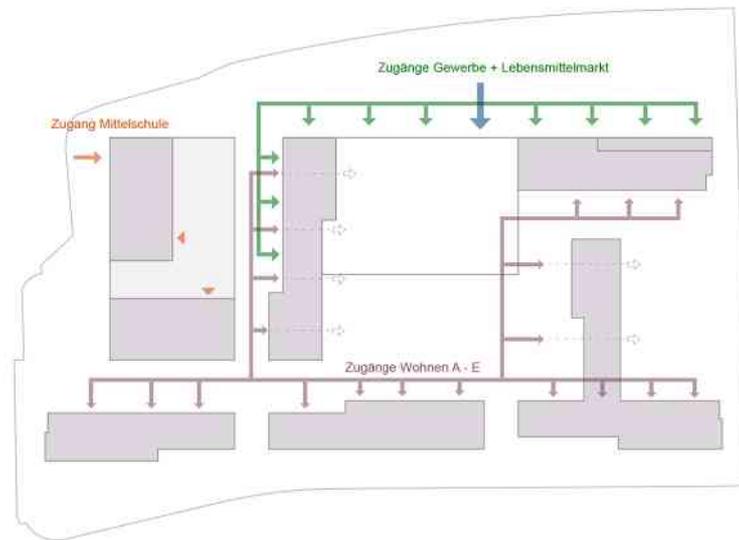


Abb. 9: Erschließungskonzept AuPark, Stand Februar 2015

Die Bereitstellung von Räumlichkeiten für das heute bestehende Gewerbe des AuCenters erfolgt in den beiden Sockelgeschossen von Gebäude B, die direkt vom Au-Platz an der Seestrasse erschlossen werden.

Die Erschließung und Anlieferung der Gewerbe- und Ladenflächen sowie des Lebensmittelmarkts am Au-Platz erfolgt von der Seestrasse aus und stellt so eine optimale Trennung der Wohnüberbauung und der ergänzenden Nutzungen sicher.

Der Baubereich F eignet sich durch die klare Adressbildung und die Nähe zum Bahnhof sowohl als Schulstandort als auch für eine Gewerbenutzung. Im Sockelbauwerk zum Au-Platz an der Seestrasse könnten einerseits die Turnhallen / Sport- resp. Allgemeinräume, andererseits aber auch kleinere Laden- und Gewerbeflächen untergebracht werden.



Abb. 10: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand Januar 2015; Blick längs der Promenade, rechts der innenliegende Park



Abb. 11: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand Juni 2014; Blick auf Verkaufsnutzung im Sockel, mit darüberliegendem Park



Abb. 12: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand Juni 2014; Blick über den Schulhof / Baubereich F in Richtung Zürichsee



Abb. 13: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand Juni 2014; Blick entlang der Alten Landstrasse Richtung Südwest



Abb. 14: Foto, Seesicht von der Terrasse eines Wohnhauses am Aublickweg heute, Juni 2014



Abb. 15: Fotomontage, Seesicht von der Terrasse eines Wohnhauses am Aublickweg künftig (ohne Überbauung Drittparzelle am Hang), Stand Richtprojekt Juni 2014

## 2.4 Etappierung

Entwicklung in mehreren Schritten

Grosse Überbauungen werden in der Regel etappiert, d.h. in mehreren Bauabschnitten, erstellt. Die einzelnen Etappen sind dabei abhängig von der gesellschaftlichen Entwicklung (Nachfragesituation) und sollten eine wirtschaftlich tragfähige Grösse aufweisen. Im vorliegenden Fall ist eine Etappierung des Gesamtüberbauung vorgesehen. Die etappenweise Ausführung setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe und eine funktionsfähige Erschliessung voraus. Temporäre Erschliessungslösungen sind zulässig. Temporäre Bauten und Anlagen (Provisorien) im Zusammenhang mit einer Mittelschule sind zulässig.

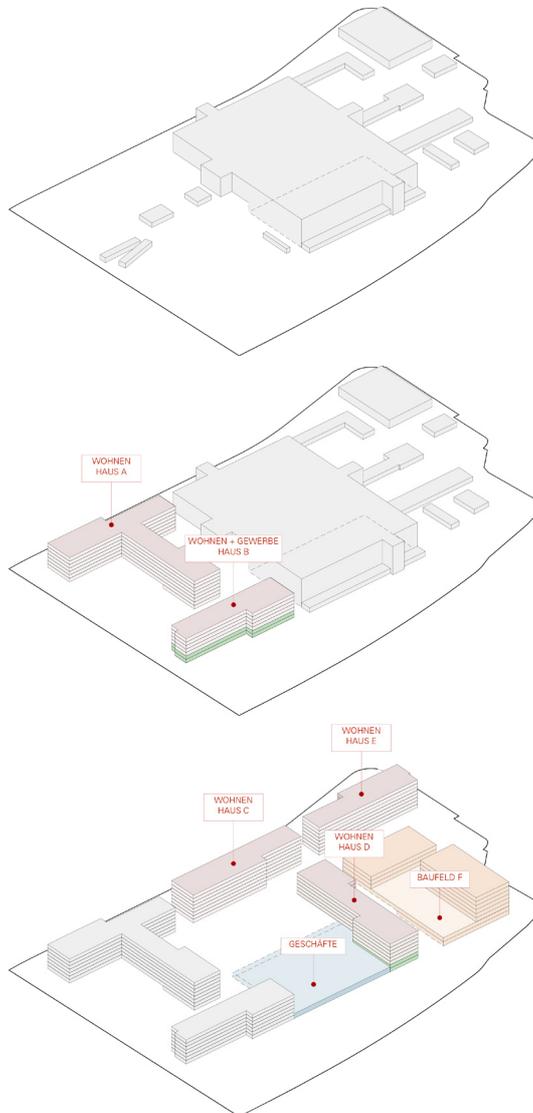


Abb. 16: Übersicht über einen möglichen Etappierungsablauf, Stand Feb. 2015

## 2.5 Option Mittelschule

AuPark als möglicher Standort für die Mittelschule Zimmerberg

Zur Deckung von zusätzlichem Schulraumbedarf plant der Kanton Zürich in der Region Zimmerberg eine neue Mittelschule (Kantonsschule). Die Stadt Wädenswil strebt an, die geplante Mittelschule auf dem Areal AuPark anzusiedeln, und hat sich mit dem Areal als neuen Mittelschulstandort beworben.

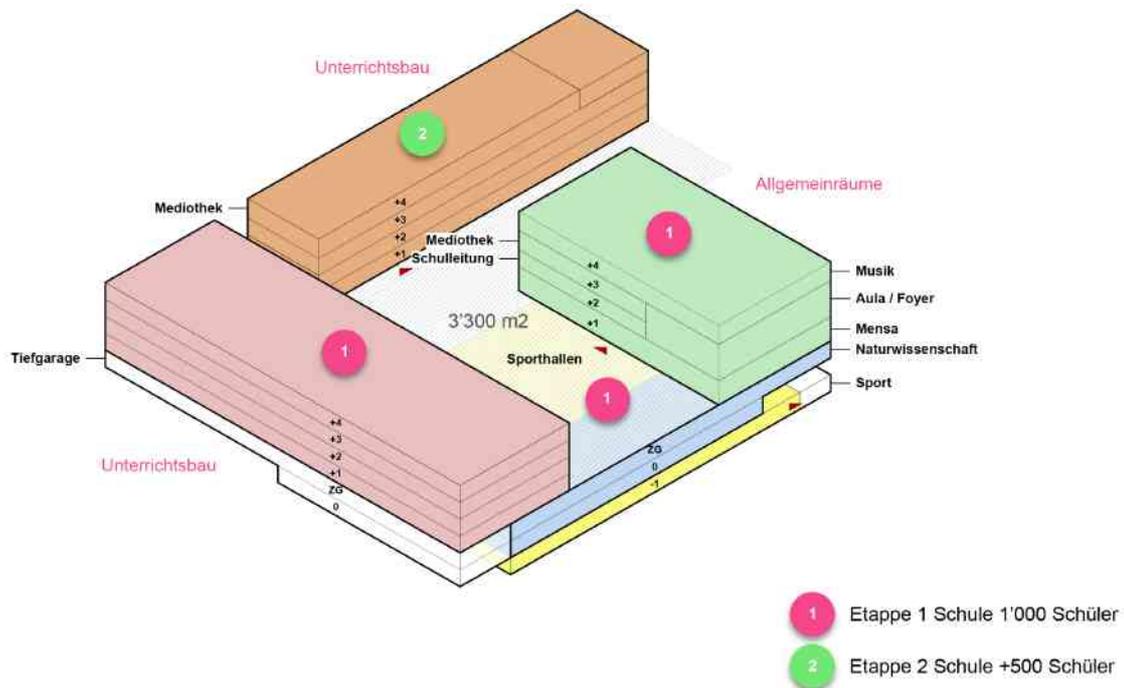


Abb. 17: Schemaskizze Mittelschule für 1'000 Schüler mit Erweiterungsoption um 500 Schüler, Stand September 2016

Arealentwicklung offen,  
hohe Flexibilität benötigt

Die konkrete Ausgestaltung und Grösse der Schule ist noch nicht abschliessend geklärt. Der politische Prozess zum Standortentscheid der Schule ist noch nicht abgeschlossen. Daher bestehen für das AuPark-Areal verschiedene Entwicklungsoptionen. In den Baubereichen F und D1 sind eine Mittelschule oder alternativ Gewerbe / Büro / Dienstleistungen oder Wohnen denkbar. Da die konkreten Nutzungen und deren tatsächlicher Umfang noch offen sind, ist auch noch die tatsächliche Stellung, Setzung und Dimension der Baukörper flexibel gestaltbar, um so auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können. Dies hat Konsequenzen auf die Ausdehnung der Baubereiche, die Höhenentwicklung, die Baumasse und allenfalls auch auf die Etappierung. Der Gestaltungsplan ermöglicht hierfür den entsprechenden, angemessenen Spielraum.

Die Qualitätssicherung findet über den Gestaltungsplan statt (u.a. über Ziele gemäss Art. 1, die Gliederung der Baubereiche gemäss Art. 5, die Pflichtbaulinie gemäss Art. 6, die Regelungen zur Etappierung gemäss Art. 10, die Regelungen zur Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung gemäss Art. 12, das Richtprojekt gemäss Art. 13 und die Regelungen zu den Ausserräumen gemäss Art. 16). Besondere Relevanz hat hier der begleitende Charakter des Richtprojekts, das als Orientierungsrahmen hinsichtlich der gestalterischen Gesamtqualität dient.

## 2.6 Mass der Nutzung

Baubereiche und Höhenkoten bilden Gebäudemantellinien Die im Situationsplan bezeichnete äussere Begrenzung der Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Gebäudemantellinien. Gebäude sind nur innerhalb der Gebäudemantellinien zulässig. Es darf auf die Gebäudemantellinien gebaut werden. Die Gebäudemantellinien beinhalten einen angemessenen Projektierungsspielraum, orientieren sich aber am vorliegenden Richtprojekt.

Die geschlossene Bauweise ist grundsätzlich zulässig, d.h. die Gebäude können aneinander gebaut werden. Eine Ausnahme bildet hier die Gliederung der Baubereiche gemäss Art. 5 Abs. 1, wo jeweils ein Gebäudeabstand von min. 12 m gilt. Zur Anzahl der Geschosse und zur Gebäudehöhe wird keine Vorgabe gemacht, d.h. die Höhe der Gebäude wird durch die Höhenkoten in m.ü.M. bestimmt.

Ausserhalb der Gebäudemantellinien Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über die Gebäudemantellinien hinausragen oder ausserhalb der Gebäudemantellinien erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, diese aber maximal auf 10% der Fläche ausserhalb der Baubereiche;
- Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrserschliessung (Zufahrten, Zugänge, Treppen, Rampen und dgl.) sowie für die Ver- und Entsorgung;
- Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG, mit Ausnahme von Vordächern gemäss Art. 6 Abs. 3 entlang der Pflichtbaulinie;

- Kamine, Entlüftungsanlagen, technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Treppenausstiege und dgl.), Oberlichter, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbarer Energie;
- Zweiradunterstände;
- Einrichtungen für Parknutzungen, Kinderspielplätze und dgl.

**Verträgliche Dichte** Im Rahmen des Studienauftrags war es Aufgabe der Architekten, unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen und Rahmenbedingungen, mit den vorgegebenen Nutzungen auf dem Areal eine städtebaulich und wirtschaftlich optimale Bebauungsdichte aufzeigen (Ausloten der verträglichen Dichte). Die Studie «AuPark», das dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Richtprojekt, erfüllte die Vorgaben am besten und wurde vom Beurteilungsgremium zum Sieger gekürt. Die im Projekt «AuPark» aufgezeigte bauliche Dichte von ca. 1.3 wird an diesem Ort als verträglich erachtet.<sup>4</sup> Die Baumassenziffer des Projekts entspricht ca. 4.20 - 4.30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Gemäss Zonenplan wäre in der heutigen Industriezone C eine höhere Baumassenziffer von 5.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig.

Die Baumasse ist nicht nur durch die Gebäudemantellinien, sondern auch durch die zulässige Ausnützung beschränkt. Die Ausnützung wird durch maximal zulässige anrechenbare Geschossflächen (aGF gemäss PBG § 255) pro Baubereich definiert. Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen beinhalten einen angemessenen Projektierungsspielraum, orientieren sich aber am vorliegenden Richtprojekt (Spielraum: + ca. 5%). Zwischen den Baubereichen kann in geringem Umfang ein Transfer der anrechenbaren Geschossflächen stattfinden.

## 2.7 Art der Nutzung

**Mischgebiet: Wohnen und ergänzende Nutzungen**

Das AuPark-Areal soll als Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungen entwickelt werden. Basierend auf den Erkenntnissen einer Machbarkeitsstudie und den Diskussionen mit der Stadtentwicklungskommission Wädenswil, wird ein Wohnanteil von ca. 3/4 und ein Anteil ergänzender Nutzungen von ca. 1/4 als angemessen für das Areal beurteilt.

Der Gestaltungsplan ermöglicht gemäss Art. 8 neben Wohnen / Alterswohnen u.a. folgende Arbeitsnutzungen: Bildung und Kinderbetreuung, Dienstleistungen und Handel, Gewerbe, Pflegeeinrichtungen, Hotel und Gastronomie, Verkauf.

<sup>4</sup> Variante «Schule 1'500»: AZ = 1.27; Variante Gewerbe: AZ = 1.24

1/4 der innerhalb des Perimeters realisierten anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sind als Arbeitsnutzung vorzusehen. Es ist zulässig, Etappen ohne oder mit zu geringem Anteil Arbeitsnutzung zu realisieren, wenn dabei der Nachweis erbracht wird, wo und wie der geforderte Anteil realisiert werden kann.

Dies bedeutet, dass der Mindestanteil nicht in jeder einzelnen Bauetappe erreicht werden muss, sondern dass - sofern der entsprechende Nachweis erbracht wird - der Mindestanteil allenfalls auch erst in einer späteren Bauetappe erfüllt werden kann. Es wäre also möglich, in einer ersten Etappe z.B. ein normales Wohngebäude (ohne Arbeitsnutzung, ohne preisgünstiges Wohnen) zu erstellen, sofern in den restlichen Baubereichen in einer späteren Etappe der Mindestanteil (über das Ganze) erfüllt werden kann.

**Netto-Verkaufsflächen** Es sind insgesamt maximal 4'000 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsflächen zulässig. Als Netto-Verkaufsflächen gelten in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBV II die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, inklusive innerer Trennwände, exklusive Erschliessungsflächen und Sanitärräume. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung bestimmt sind.

## 2.8 Preisgünstiges Wohnen

**Preisgünstiges Wohnen** 1/8 der innerhalb des Perimeters realisierten anrechenbaren Geschossflächen (aGF) Wohnen sind als preisgünstiges Wohnen vorzusehen. Es ist zulässig, Etappen ohne oder mit zu geringem Anteil preisgünstiges Wohnen zu realisieren, wenn dabei der Nachweis erbracht wird, wo und wie der geforderte Anteil realisiert werden kann.

Dies bedeutet, dass der Mindestanteil nicht in jeder einzelnen Bauetappe erreicht werden muss, sondern dass - sofern der entsprechende Nachweis erbracht wird - der Mindestanteil allenfalls auch erst in einer späteren Bauetappe erfüllt werden kann. Es wäre also möglich, in einer ersten Etappe z.B. ein normales Wohngebäude (ohne Arbeitsnutzung, ohne preisgünstiges Wohnen) zu erstellen, sofern in den restlichen Baubereichen in einer späteren Etappe der Mindestanteil (über das Ganze) erfüllt werden kann.

Die Kriterien für preisgünstiges Wohnen und die konkrete Umsetzung erfolgt mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag.

## 2.9 Gestaltung

**Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung** Gemäss Art. 12 sind Bauten, Anlagen und Aussenräume für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

## 2.10 Wohnqualität

**Wohnqualität** Gemäss Art. 14 ist insgesamt eine hohe Wohnqualität anzustreben. Was hohe Wohnqualität bedeutet, bedarf einer qualitativen Beurteilung des konkreten Projekts und kann auf Stufe Gestaltungsplan nicht abschliessend festgelegt werden. Eine Hilfestellung zur Beurteilung von Wohnqualität bilden die Kriterien und Aspekte des Wohnwert-Barometers der Technischen Universität Darmstadt.<sup>5</sup>

An Lagen mit erhöhtem Publikumsverkehr oder hohem Öffentlichkeitsgrad ist der Wohnqualität besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies zielt insbesondere auf die Vermeidung von Störungen ab, d.h. es ist u.a. darauf zu achten, dass diesen Wohnungen die nötige Privatsphäre zugestanden wird, unerwünschte Einsehbarkeiten vermieden werden und die Orientierung und Grundrissgestaltung der Wohnungen auf diese Situationen ausgelegt ist.

## 2.11 Denkmalschutz

**Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung** Östlich des Gestaltungsplanperimeters auf den Parzellen 9026 und 4049 liegen mehrere Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung:

- Ehemaliges Waschhaus (1746), heutiges Wohnhaus, Schellerstrasse 6, Gebäudevers.-Nr. 1647, Inv.-Nr. 136
- Ehemalige Sennhütte (Anf. 19. Jhdt.), heutiger Schopf, Schellerstrasse 5, Gebäudevers.-Nr. 1646, Inv.-Nr. 137

<sup>5</sup> vgl. <http://www.wohnwert-barometer.de/informationen-wwb/wie-funktioniert-das-wwb/wie-wird-mit-dem-wwb-bewertet/themen-kriterien-aspekte.html>

- Ehemaliges Bauernwohnhaus (1642), heutiges Altersheim, Schellerstrasse 5, Gebäudevers.-Nr. 1645, Inv.-Nr. 138
- Ehemaliges Versammlungsgebäude (1893), heutiges Altersheim, Schellerstrasse 7, Gebäudevers.-Nr. 1645, Inv.-Nr. 139

Die Gebäude sind Teil des ehemaligen Weilers «Scheller» zwischen Seestrasse und Alter Landstrasse. Der ehemals bäuerlicher Weiler, bestehend aus zwei Bauernhöfen, hat durch die Umfunktionierung zu einem Alters- und Pflegeheim das bäuerliche Gepräge komplett verloren.<sup>6</sup> Die Denkmalschutzobjekte wurden teilweise durch spätere Um- und Anbauten ergänzt und durch einen modernen Terrassenbau zusammengebaut. Die Kirche (ebenfalls auf der Parzelle 9026) und die Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft (auf den Parzellen 9025 und 7050) verunklären die historische Situation. Den Einzelobjekten haben für sich und als Ensemble unbestritten einen gewissen Schutzwert, doch durch die später hinzugekommene Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft sowie durch die An- und Umbauten der Objekte selbst liegen Beeinträchtigungen vor.

Heute schliesst auf dem AuPark-Areal ein massiger Gewerbezusammenhang sowie asphaltierte Parkierungsflächen an. Künftig sind in den Baufelder A und B Wohngebäude in park- bzw. gartenartiger, durchgrünter und gestalteter Umgebung zu erwarten, im Bereich der Vorzone an der Seestrasse im EG ergänzt durch Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen.

Das Richtprojekt ist aus einem qualifizierten, mehrstufigen Architekturwettbewerb unter Einbezug der Stadt Wädenswil hervorgegangen und wurde anschliessend in Rücksprache mit der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission weiterbearbeitet und optimiert. Der Übergang zum angrenzenden Quartier und der Umgebung, insbesondere im Baufeld B, wurde dabei eingehend thematisiert. Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum Richtkonzept in Kap. 2.3 und insbesondere Abbildung 5 (Reaktion durch Gestaltung Seitenfassade im Baufeld B). Dies gilt auch für den Aussenraum, vgl. Kap. 3 (Gartenhof als sanfter Übergang zur Nachbarschaft). Für das Baufeld B wurde zudem bewusst ein grösserer Grenzabstand zur Nachbarschaft als im Baufeld A gewählt (11.2m statt 8.0m).

Der Gestaltungsplan sieht viele qualitätssichernde Massnahmen vor (u.a. Ziele gemäss Art. 1, die Regelungen zur Etappierung gemäss Art. 10, die Regelungen zur Gestaltungsqualität

---

<sup>6</sup> vgl. kommunales Denkmalschutzinventar Stadt Wädenswil

und Gesamtwirkung gemäss Art. 12, das Richtprojekt gemäss Art. 13 und die detaillierten Regelungen zu den Aussenräumen gemäss Art. 16).

Besonderes Gewicht hat hier der wegleitende Charakter des Richtprojekts, das als Orientierungsrahmen hinsichtlich der gestalterischen Gesamtqualität dient. Im Gestaltungsplan ist festgeschrieben, dass alle Bauten, Anlagen und Aussenräume für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten sind, dass eine *besonders gute* städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

besondere Rücksichtnahme auf die Denkmalschutzobjekte

Insgesamt ist von keiner Beeinträchtigung der Umgebung, der angrenzenden Quartiere oder der Denkmalschutzobjekte auszugehen. Auf die Denkmalschutzobjekte wurde besondere Rücksicht genommen. Den Anliegen des Denkmalschutzes wurde angemessen Rechnung getragen.

### 3 AUSSENRAUM

**Grundidee Aussenraum** Das Aussenraumkonzept (vgl. Anhang A1 resp. nachfolgende Abbildungen 18 und 19) ist Teil des Richtprojekts und sieht ein Zusammenspiel unterschiedlicher Freiraumtypologien vor. Die Aussenräumen bieten den verschiedenen Ansprüchen der Anwohnerschaft (resp. Beschäftigten und Schülern) und der Nachbarschaft differenzierte Räume. Städtebaulich binden die Freiräume das neue Quartier selbstbewusst in die Umgebung ein, indem sie in individueller Weise einen Bezug zu den angrenzenden Strukturen suchen. So reagiert der Entwurf beispielsweise im Südosten auf den offenen Kirchhof mit einem ebenso offenen Gartenhof für die Anwohner. Statt einer rigiden Grenze entsteht eine optische Verzahnung. Der zentrale, offene Au-Park bietet als Seeterrasse freien Blick auf den Zürichsee und damit Bezug zum grösseren, landschaftlichen Kontext. Er spielt so die Lagegunst des Areals aus. Und im Nordwesten nehmen die Schul- bzw. Gewerbebauten und die zugehörigen Freiräume die Grossmassstäblichkeit der angrenzenden Bebauung auf.



Abb. 18: Gestaltungskonzept Aussenraum, Stand Februar 2015

Typologien Aussenraum Im Detail sieht das Aussenraumkonzept die folgenden Freiraumtypologien vor:

- Au-Promenade (nördlich der Baubereiche E und C)
- Au-Park (in der Arealmitte)
- Au-Platz (die gemischt genutzte Vorzone)
- Gasse (zwischen Baubereich F und D1)
- Schul- oder Gewerbehof (im Baubereich F)
- Gartenhof (östlich vom Gebäude A)
- Gartenlandschaft (südlich der Gebäude A, C und E)
- Privatgärten



GEWERBEHOF/  
SCHULHOF



GASSE



AU-PROMENADE



AU-PLATZ



AU-PARK



GARTENHOF

Abb. 19: Aussenraum-Typologien, Stand Februar 2015

Die **Au-Promenade** ist für Fussgänger und Velos der Hauptzugang zum neuen Quartier. Als Verbindungsachse bindet sie die neue Überbauung des AuParks an die umgebende Siedlung an. Eine Baumreihe markiert den breiten Flanierweg weithin sichtbar.

Als offene Mitte ist der **Au-Park** das Herzstück und Zentrum der Aussenraumgestaltung. Die pflege-extensive Parkanlage wird den Platz des heutigen AuCenters einnehmen. Die grossräumige Park-Terrasse mit Blick auf den See kann den konkreten Bedürfnissen angepasst werden. Die grosszügige Parkanlage des Au-Parks ist als allgemein zugänglicher Raum für die

neue Siedlung konzipiert. Die Übergänge zu angrenzenden Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind besonders sorgfältig zu gestalten (vgl. Art. 16 Abs. 5).

Der grosszügige, mit topografisch modellierten Bauminseln bestandene **Au-Platz** ist als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualitäten konzipiert. Er vereint die nötige Verkehrerschliessung mit der freundlichen Ausstrahlung eines Platzes und nutzt so die attraktive Lage auf der See-ebene für einen besonderen Ort, der über die reine Erschliessungsfunktion geht.

Die **Gasse** bindet den Schul- / Gewerbehof an die Au-Promenade an.

An die Gasse grenzt der **Schul- / Gewerbehof**. Er bietet einen gefassten, geschützten Hofraum, der im Sinne der Nutzung als charakterstarker Zugang, Pausenplatz und / oder Spielfläche gestaltet werden kann. Räumlich wie gestalterisch ist er Mittler zwischen den grossmassstäblichen, angrenzenden Gebäuden und der neuen Überbauung.

Im Osten, an der gegenüberliegenden Arealseite, ist der **Gartenhof** situiert. Dieser wird zum gemeinschaftlichen, offenen Garten. Er sucht die Verbindung mit dem angrenzenden Aussenraum der Kirche. In den sanft abfallenden Hang gliedern sich Heckenzimmer als introvertierte Rückzugsorte für die Bewohnerschaft ein. Der Innenraum der Gartenzimmer ist frei beispielbar und kann Angebote für verschiedene Alters- und Interessengruppen fassen: Ruhe-, Spiel und Grillplätze, Pflanz- oder Blumengärten.

Die **Privatgärten** sind den verschiedenen Gebäuden in jeweils individueller Reaktion auf die konkrete Situation angegliedert. Ihre differenzierte Platzierung und Dimensionierung stärkt die Zweiseitigkeit der Baukörper. Die Zonierung dieser Räume schafft grüne Rückzugsorte und stärkt die Privatsphäre für die Anwohner im Erdgeschoss.

#### Vorgaben Gestaltungsplan

Gemäss Art. 16 Abs. 1 sind die Aussen- und Freiräume sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten.

Die verschiedenen Freiraumbereiche werden im Situationsplan unterschieden. Die Art der Gestaltung und die jeweiligen Funktionen werden in den Art. 16 Abs. 2 - 6 geregelt.

Park und Promenade sind dauernd zugänglich und behindertengerecht zu gestalten. Die Sicherstellung und der Unterhalt der Freiräume mit öffentlichem Charakter wird mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag geregelt.

Die konkrete Ausgestaltung des Baubereichs F ist offen (vgl. Kap. 2.5). Da dieser Baubereich einen Spielraum offen lässt, wird hier zur Qualitätssicherung ein minimaler Freiraumanteil von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt (Art. 16 Abs. 7). Dieser Freiraum ist von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und als Aussenraum (z.B. Schulhof, Platz) mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

**Bäume** Alle bestehenden Bäume wurden durch die Geoterra AG aufgenommen.<sup>7</sup> Im Situationsplan 1:500 ist das geplante Aussenraumkonzept samt Bäumen ersichtlich. Im Inneren des Areals soll der Freiraum einen parkähnlichen Charakter mit markanten Einzelbäumen aufweisen. Entlang der Alten Landstrasse ist der Freiraum mit Bäumen zu bepflanzen (Anlage eines optischen Baumfilters).

**Überdeckung über Untergeschosse** Von Freiraum-Fachstellen wie z.B. Grün Stadt Zürich wird für klein- bis mittelkronige Bäume eine Mindest-Überdeckung von 1.0 m über Untergeschossen und für grosskronige Bäume eine Mindest-Überdeckung von 1.5 m empfohlen. Das Richtprojekt gewährleistet dies für alle im Aussenraumkonzept vorgeschlagenen Bäume.

Ausnahme ist der Bereich der Promenade, wo grosskronige Bäume vorgesehen sind, die projektierte Überdeckung aber teilweise nur 1.3 m beträgt. Diese Unterschreitung um 20 cm wird als machbar angesehen. Um die Standorte für grosskronige Bäume in diesem Bereich zu verbessern, soll hier grossflächig ein qualitativ hochwertiges, mineralisches Pflanzensubstrat verwendet werden.

Durch eine organische Geländemodellierung im Bereich des zentralen Parks ist es zudem möglich und gewollt, partiell bewusste Erhöhungen im Sinne der landschaftlichen Gestaltung vorzusehen. So kann die Substratstärke über Untergeschossen zusätzlich erhöht werden.

---

<sup>7</sup> Baumaufnahme vom 11. März 2014

## 4 VERKEHR

### 4.1 Erschliessung (MIV)

Haupt- und Neben-erschliessungen MIV Das Richtprojekt sieht folgende Erschliessungen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) vor: die Hauptzufahrt direkt von der Seestrasse (neuer Vollanschluss mit Ein- und Ausfahrt) und ergänzende Nebenzufahrten von den anderen, umliegenden Strassen (Ein- und Ausfahrt auf den Abbieger zur Seestrasse, Ein- und Ausfahrt auf die Au-Strasse und Ein- und Ausfahrt auf die Alte Landstrasse<sup>8</sup>).

Anpassung Seestrasse Der geplante neue Vollanschluss an die Seestrasse erfordert aufgrund der Funktion der Strasse und der zu erwartenden Verkehrsmengen eine Anpassung der Seestrasse in Form eines Vorsortierstreifens für Linksabbieger. Des Weiteren soll eine Querungsstelle für Fussgänger samt Schutzinsel geschaffen werden, um eine direktere Fusswegverbindung zur Haltestelle AuBrücke bzw. zum Bahnhof Au zu ermöglichen.

Verkehrsgutachten Die Optimierung des Richtprojekts wurde in verkehrsplanerischer Hinsicht vom Fachbüro Team Verkehr begleitet. Die verkehrsplanerischen Aspekte wurden in einem Verkehrsgutachten<sup>9</sup> umfassend untersucht und dokumentiert. Das Gutachten hat im Rahmen einer Verkehrserhebung den Ist-Zustand 2014 erhoben und die verschiedenen Zustände einer Realisierung des Richtprojekts dargestellt. Die allgemeine Verkehrsprognose und die erwartete Verkehrserzeugung des Projekts wurden auf das Verkehrsnetz verteilt. Darauf aufbauend wurde für die Anschlüsse des AuParks eine Leistungsbeurteilung durchgeführt und konkrete Optimierungsmassnahmen vorgeschlagen.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass auch in der Maximalvariante des Projekts an allen Anschlussknoten eine ausgezeichnete Verkehrsqualität (höchste Qualitätsstufe A) erreicht wird. Lediglich in der Abendspitzenstunde weist der neue Anschluss an die Seestrasse abweichend davon die Qualitätsstufe B auf, was aber immer noch einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität entspricht. Demzufolge ist aufgrund des geplanten Projekts AuPark keine spürbare Beeinträchtigung der Anschlüsse resp. des Verkehrssystems zu erwarten. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wird in allen Etappen und Varianten als sehr gut beurteilt. Einzelne Anschlüsse sind allerdings hinsichtlich der Sichtfelder zu verbessern, was in der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt wird.

<sup>8</sup> Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht zur Zufahrt auf das Areal ab der Alten Landstrasse an den Schnittstellen der Parzellen 12211 und 9025 wird als Nebenerschliessung genutzt.

<sup>9</sup> vgl. Anhang A2

## 4.2 Parkierung

Parkierung MIV Es sind ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge / Motorräder bereitzustellen. Bzgl. der Anzahl Abstellplätze gilt die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil (Art. 19 Abs. 1).

Die Parkierung für Motorfahrzeuge / Motorräder ist grundsätzlich unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen (Art. 19 Abs. 2).

Oberirdisch im Freien dürfen nur Motorfahrzeug-Abstellplätze für Kunden und Besucher vorgesehen werden. Die oberirdischen Abstellplätze dürfen an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen (hier in untergeordnetem Umfang) sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs angeordnet werden (Art. 19 Abs. 3).

Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind den Nutzungen zuzuordnen, um die funktionale Trennung zu gewährleisten. Kunden- und Besucherparkplätze sind von jenen für Beschäftigte und Bewohner zu trennen.

Im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel und Langsamverkehr sind gemäss Art. 19 Abs. 6 alle Kunden- und Besucherparkplätze der Verkaufseinrichtungen lenkungswirksam zu bewirtschaften (degressive Gebührenpflicht, ab der 1. Minute, wirksame Gebühren, keine Gratisparkplätze).

Parkplatzberechnung **AuPark Wädenswil, Berechnung Autoabstellplätze** (rev. Abstellplatz-Verordnung Stadt Wädenswil)

Parkierung für Motorfahrzeuge				
Nutzung	Ort / Details	Anzahl Abstellplätze (Abstellplatz-VO*)		Richtkonzept IST
		min.	max.	
Wohnen (Mehrfamilienhäuser)	Haus A	64	-	81
	Haus B	34	-	42
	Haus C	47	-	60
	Haus E	37	-	50
Verkauf Lebensmittel	Lebensmittelmart (D2)	75	-	99
Verkauf Nicht-Lebensmittel	Läden (D2)	12	-	14
Gewerbe	Gewerbe (B)	18	-	40
Variante 06.09.2016, Schule 1'500	Schule (F/D1)**	55	-	60
Variante 26.02.2015, Gewerbe / Wohnen	Gewerbe (F)	77	-	156
	Ateliers (D1)***	12	-	18
	Wohnen (D1)	50	-	56

\* Stadt Wädenswil: Abstellplatzverordnung Revisionsfassung Stand 5.12.2016, keine Güteklasse

\*\* Bedarfsermittlung gemäss SN 640 281, Standort-Typ C

\*\*\* Dienstleistungsbetriebe mit wenig Kundenverkehr (nicht publikumsorientiert)

28006\_16A\_170419\_Parkierung.xlsx

**Parkierung Velos** Es sind ausreichend Abstellplätze für Velos bereitzustellen. Bzgl. der Anzahl Abstellplätze gilt die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil (Art. 20 Abs. 1).

Die Abstellplätze für Velos sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen (Art. 20 Abs. 2). Eine Anordnung in Eingangsnähe entspricht i.d.R. einer zweckmässigen Lage. Zudem wird empfohlen die Abstellplätze mehrheitlich oberirdisch anzuordnen, gedeckt und mit einer Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl auszuführen.

Zentrale Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen (Art. 20 Abs. 3). Weitere untergeordnete Veloabstellplätze sind zulässig.

### 4.3 Langsamverkehr

**Verbindung AuPark - Bahnhof Au** Die Fusswegeverbindungen vom AuPark zum Bahnhof Au wurden in einem Fachbericht<sup>10</sup> untersucht. Dabei wurden fünf Varianten überprüft (Südliches Trottoir Seestrasse, Nördliches Trottoir Seestrasse, Entlang Südseite Gleisanlage, Seeweg – Neue Langsamverkehrsbrücke, Seeweg – Auabrücke). Die beiden Varianten entlang der Seestrasse (südliches bzw. nördliches Trottoir) schneiden am besten ab, da es direkte, intuitive und akzeptierte Fussgängerverbindungen mit wenig Hindernissen und mit hohem sozialem Sicherheitsempfinden sind. Beide Varianten bestehen bereits heute. Am besten schneidet die Variante ab, bei der die Fussgänger die Unterführung Bahnhof / Seestrasse nutzen, dem südlichen Trottoir entlang der Seestrasse folgen und die Austrasse entweder unterirdisch (bestehende Unterführung) oder oberirdisch (Option neuer Fussgängerüberweg) queren. Für diese Best-Variante werden im Hinblick auf eine optimale Fussgängerführung Schwachstellen (Unterführung Bahnhof / Seestrasse sowie deren Aufgang bei der Seestrasse zu eng, Engstelle Trottoir, wildes Queren der Austrasse, unattraktive Unterführung unter der Austrasse) aufgezeigt, die es zu überprüfen und im weiteren gegebenenfalls zu verbessern gilt.

**Fusswege auf dem Areal** Das städtebauliche und aussenräumliche Grundkonzept sieht eine räumliche Verschränkung mit der Umgebung vor. Funktionale Anbindungen an das bestehende Wegesystem der Umgebung und eine Durchwegung des Areals sind im Konzept angelegt. Die Fusswegverbindungen innerhalb des Areals ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit. Sie sind im Situationsplan

<sup>10</sup> Variantenprüfung Fussverbindung Bahnhof - Au Park, 23.02.2015, Team Verkehr Zug AG, Cham

eingetragen und sind sie jeweils zusammen mit einer angrenzenden Bauetappe zu realisieren.

Es sind Fusswegverbindungen von der Austrasse zur Promenade (u.a. Anschluss an Fussweg zum Mittelort- / Toblerweg), über die Promenade von der Austrasse zum Park als zentralen Freiraum, daran anschliessend durch den Park über die Vorzone zur Seestrasse und vom Park zur benachbarten Kirche auf der Parzelle 9026 vorgesehen. Weitere Fusswege durch das Areal sind möglich, z.B. zur Erschliessung des Hofes im Baufeld F. Diese sind aber projektabhängig und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend festgelegt werden.

Die Fusswegverbindungen sind dauernd als durchgehende Verbindungen freizuhalten, d.h. sie dürfen nicht durch einen Zaun abgegrenzt oder durch Verbote verunmöglicht werden. Sie sind hindernisfrei zu gestalten, d.h. sie müssen stufenfrei über Rampen für Velos und Kinderwägen erschlossen sein. Über die Promenade ist der Park zudem behindertengerecht an das öffentliche Wegnetz angeschlossen.

#### 4.4 Öffentlicher Verkehr

heutige ÖV-Anbindung Das AuPark-Areal ist über den Bahnhof Au und die Bushaltestelle Au, Aubrücke an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Am ca. 400 m entfernten Bahnhof Au<sup>11</sup> verkehrt die S8 im Halbstundentakt Richtung Zürich / Winterthur und Pfäffikon SZ. Die Bushaltestelle Au, Aubrücke befindet sich direkt am Areal an der Seestrasse. Es verkehren halbstündlich Busse Richtung Wädenswil und Horgen. Das Au-Park-Areal ist überwiegend der ÖV-Güteklasse D und zu einem kleinen Teil der Güteklasse C zugeordnet.<sup>12</sup>

Taktverdichtung wird angestrebt Die aktuelle ÖV-Erschliessung wird auch für die künftigen Nutzungen des AuPark-Areals als ausreichend angesehen. Auch für die geplanten Verkaufsnutzungen ist die ÖV-Erschliessung gewährleistet. Mittelfristig möchte aber die Stadt Wädenswil die Erschliessung mit ÖV im Quartier Au verbessern. Auch im kommunalen Richtplan ist für das Gebiet eine Taktverdichtung des ÖV angedacht. Seitens Stadt Wädenswil wird derzeit eine Anschubfinanzierung durch verschiedene Grundeigentümer diskutiert. Die konkrete Umsetzung der Taktverdichtung ist im Moment noch offen.

<sup>11</sup> vgl. hierzu auch Kap. 4.3, Anbindung Bahnhof Au an den AuPark

<sup>12</sup> GIS-Browser Kanton Zürich, 29.06.2017

## 5 UMWELT

### 5.1 Umweltgutachten

keine UVP-Pflicht	Da zwischen den einzelnen Teilbereichen des Gestaltungsplanperimeters kein funktionaler Zusammenhang besteht, werden die Schwellenwerte der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) nicht erreicht. Das Gesamtvorhaben ist nicht UVP-pflichtig (keine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich). Die Bauherrschaft hat sich dennoch entschieden freiwillig die Umweltauswirkungen des Vorhabens «AuPark» umfassend zu untersuchen und in einem Umweltgutachten <sup>13</sup> abzuhandeln.
Erkenntnisse Umweltgutachten	Das Umweltgutachten kommt zum Schluss, dass es durch den Bau und den Betrieb des AuParks zwar zu einer Erhöhung der Luft- und Lärmbelastung kommt, diese aber innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegt (vgl. hierzu auch Kap. 5.5). Auf dem Areal ist belasteter Boden (vgl. Kap. 5.3) vorhanden. Der Umgang mit diesem belasteten Boden resp. dessen Entsorgung ist durch private Kontrolle (d.h. durch einen ausgewiesenen Fachmann / befugten Altlastenberater) zu gewährleisten. Insgesamt hat das Vorhaben «AuPark» nur geringe Umweltauswirkungen. Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Umweltschutzvorschriften eingehalten.

### 5.2 Grundwasser, Baugrund, Entwässerung

Grundwasser, Baugrund	Die Seestrasse liegt auf ca. 410 m.ü.M. und der Grundwasserspiegel liegt auf 408.5 m.ü.M., d.h. etwa 2.5 m über dem Spiegel des Zürichsees (ca. 406 m.ü.M.). Hangseitig sind Geländeablagerungen von 3 - 6 m Mächtigkeit über Fels zu erwarten. Ein hangseitiges Ansteigen des Wasserspiegels mit dem Terrain wird angenommen. Das Areal AuPark liegt im Gewässerschutzbereich A <sub>0</sub> (Uferbereich Zürichsee) und damit ausserhalb des Gewässerschutzbereich A <sub>U</sub> , welcher eine kantonale wasserrechtliche Bewilligung für Bauvorhaben im Grundwasserschwankungsbereich erfordern würde. Bei Bauten im Hang- / bzw. Grundwasser ist im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen, wie der Grundwasserdurchfluss mit Hilfe geeigneter Ersatzmassnahmen erhalten werden kann.
Entwässerung	Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Rückhaltung und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, soweit funkti-

<sup>13</sup> vgl. Anhang A3

onal, geologisch und hydrogeologisch möglich. Dafür ist ein Entwässerungskonzept nötig. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.<sup>14</sup>

### 5.3 Bodenbelastungen, Altlasten

- Bodenbelastungen** Für das Areal liegen gemäss dem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich Belastungshinweise für den Boden vor. Es wird eine chemische Belastung des Bodens durch die Nutzung als Bauzone, durch den Verkehrsträger Seestrasse und die Nutzung des Areals durch Spezialkulturen (ehemalige Rebberge) vermutet.<sup>15</sup>
- Altlasten** Gemäss Altlastenkataster des Kantons Zürich sind des weiteren zwei durch Altlasten belastete Standorte auf dem Areal eingetragen. Von beiden Standorten sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Es handelt sich um zwei ehemalige Betriebsstandorte (Chemikalienlager im Hofbereich resp. Turmumgebung Abluft) die zwar als belastet gelten, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind.<sup>16</sup> Für den Gestaltungsplan haben diese Standorte keine direkten Auswirkungen.
- Private Kontrolle** Der Umgang mit belastetem Boden resp. dessen Entsorgung ist durch private Kontrolle zu gewährleisten. Dem kantonalem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist vor Baubeginn ein Aushub- und Entsorgungskonzept zur Genehmigung einzureichen.

### 5.4 Nachhaltigkeit, Energie

- Nachhaltigkeit, Energie** Die geplanten Neubauten sollen gemäss den heutigen Anforderungen des nachhaltigen, ökologischen Bauens realisiert werden. Gemäss Art. 23 müssen Neubauten:
- mindestens den Energiewerten des Minergie-Standards<sup>17</sup> entsprechen oder ökologisch oder energetisch gleichwertig sein
  - oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich um mindestens 20% unterschreiten.

<sup>14</sup> vgl. Anhang A3, Kap. 9.

<sup>15</sup> vgl. Anhang A3, Kap. 10

<sup>16</sup> vgl. Anhang A3, Kap. 11

<sup>17</sup> Minergie-Basisstandard

vgl. <https://www.minergie.ch/de/verstehen/baustandards/minergie/>

Massgeblich sind die Energiewerte und Anforderungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans. Im Rahmen der Baubewilligung ist nachzuweisen, dass die jeweils aktuellen kantonalen Vorschriften einzuhalten sind.

In einem Energiekonzept ist der Einsatz von erneuerbaren Energien unter den Aspekten Etappierbarkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Mögliche Energiequellen stellen eine Seewassernutzung, Grundwassernutzung, Geothermienutzung, Solarenergienutzung sowie der Einsatz von leitungsgebundenen Energien wie Erdgas dar.

## 5.5 Lärm

- Lärmbelastung** Das Areal AuPark ist durch Verkehrslärm der umgebenden Strassen sowie der Eisenbahnstrecke Zürich – Chur belastet. Die stärkste Lärmbelastung ist entlang der Seestrasse zu verzeichnen. Die Belastung durch Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm wurde durch ein Lärmgutachten der magma AG vom 23.07.2012 untersucht. Bei Umzonung der bestehenden Industriezone in eine Mischzone (mit Wohn- und / oder Schullnutzung) gelten gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 die Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES III: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Diese Lärmgrenzwerte gelten für Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen, d.h. Räume in Wohnungen, sofern es sich nicht um Küchen ohne Wohnanteil, Sanitäräume oder Abstellräume handelt. Schul- oder Hotelnutzung wird lärm-schutzrechtlich wie Wohnnutzung betrachtet. Bei gewerblichen Nutzungen gelten Räume dann als lärmempfindlich, wenn sich dort Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Bei gewerblichen Nutzungen gelten um 5 dB(A) höhere Grenzwerte.
- Lärmschutz** Im Rahmen des Studienauftrags wurden alle Projekte hinsichtlich der Einhaltung der Lärmschutzvorgaben überprüft. Der siegreichen Studie von Meier Hug Architekten wurde bescheinigt, dass diese die Anforderungen gemäss LSV einhält und aus lärmschutzrechtlicher Sicht bewilligungsfähig ist. Das weiterentwickelte Wettbewerbsprojekt wurde in einem vertieften Lärmgutachten der magma AG<sup>18</sup> erneut untersucht.
- Verkehrslärm** An allen Fassaden des Projekts AuPark können demnach die Immissionsgrenzwerte bzgl. Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm eingehalten werden. Die zusätzlichen Lärmimmissionen durch projektinduzierten Mehrverkehr können die Planungswert-

---

<sup>18</sup> vgl. Anhang A4

te sowohl bei der Überbauung AuPark als auch bei den benachbarten Liegenschaften einhalten. An allen Drittliegenschaften werden zudem die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Es treten keine wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen an sanierungsbedürftigen Drittliegenschaften auf.

**Betriebslärm** Der vom AuPark ausgehende Betriebslärm setzt sich aus folgenden Lärmquellen zusammen: Güterumschlag, Parkieranlagen, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage. Der Güterumschlag wird beim vorliegenden Projekt lärmässig als nicht relevant beurteilt. Aufgrund von Parkierlärm sind Anpassungen an einzelnen Wohnungen direkt über den Tiefgaragenzufahrten nötig, was in der weiteren Projektbearbeitung zu berücksichtigen ist. Bei Planung der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sind die Vorschriften gemäss LSV, Anhang 6, massgebend.

Insgesamt wurde auf die Lärmbelastung angemessen reagiert. Die Lärmschutzvorschriften werden eingehalten.<sup>19</sup>

**Akustische Gestaltung** Im Rahmen der weiteren Projektierung sind die Grundprinzipien der bewussten akustischen Gestaltung soweit wie möglich zu berücksichtigen. Dazu liefert die Publikation «Klangqualität für öffentliche Stadt- und Siedlungsräume; Eine Planungshilfe für das Ohr»<sup>20</sup> praxisorientierte Hinweise.

## 5.6 Gefahrenvorsorge

**Brandschutz** In Absprache mit der Feuerpolizei Wädenswil wurde ein Brandschutzkonzept für das Richtprojekt erarbeitet, dass die erforderlichen Zufahrten und Abstände gewährleistet. Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, die in Grünflächen liegen, müssten befahrbar ausgebildet werden. Bei der Baumsetzung sind die Bedürfnisse der Feuerwehr zu berücksichtigen.

**Nichtionisierende Strahlung** Das AuPark-Areal befindet sich in der Nähe der elektrifizierten Bahnlinie Zürich – Chur. Die Eisenbahn-Fahrleitungen (Stromleitungen) erzeugen elektrische und magnetische Felder (nichtionisierende Strahlungen).

Die Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können. Erfahrungsgemäss sind die Immissionsgrenzwerte bei den Fahrleitungen der SBB an allen zugänglichen Orten mit grosser

<sup>19</sup> vgl. Anhang A4 und Anhang A3, Kap. 7

<sup>20</sup> vgl. <http://www.laerm.zh.ch/publikationen>

Reserve eingehalten. Um dem in der Umweltschutzgesetzgebung festgeschriebenem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen, müssen Fahrleitungen zusätzlich die Emissionsbegrenzungen gemäss NISV einhalten. Gemäss Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Lufthygiene wird im vorliegenden Fall der Anlagengrenzwert ab einer Distanz vom 30 m eingehalten. Da alle Baubereiche min. 65 m von den Fahrleitungen entfernt sind, ist der Emissionsgrenzwert eingehalten. Der Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde insgesamt angemessen Rechnung getragen.<sup>21</sup>

**Störfallvorsorge** Die Produktion, die Lagerung und der Transport von Treibstoffen, Brennstoffen und Chemikalien sind mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle, welche erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt haben, werden als Störfälle bezeichnet. Die Umweltschutzgesetzgebung verpflichtet zur Störfallvorsorge, d.h. zur Verhinderung von schweren Schäden durch Störfälle.

Auf dem Areal des AuParks sind keine Betriebe vorgesehen, in denen die Mengenschwellen gemäss Störfallverordnung (StFV) überschritten werden. Die Realisierung des AuParks unterliegt somit nicht der StFV. Hingegen ist die Eisenbahnlinie Zürich – Chur, die nahe am Areal vorbeiführt, als Transportroute für Gefahrgüter<sup>22</sup> eine störfallrelevante Anlage. Bis 100 m ab dieser Bahnlinie gilt der sogenannte Konsultationsbereich. Bei Planungen innerhalb dieses Bereichs ist eine Betrachtung der Störfallvorsorge erforderlich. Im vorliegenden Fall liegen Teile des AuPark-Areals innerhalb des Konsultationsbereichs.<sup>23</sup>

Das vorhandene Risiko wird für das AuPark-Areal seitens kantonalem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion Störfallvorsorge, aus folgenden Gründen generell als gering bis mittel eingeschätzt:

- Transportmenge und Fahrtenzahlen der Eisenbahnlinie sind eher niedrig
- ansteigendes Gelände von der Gefahrenquelle weg, vertiefte Lage der Bahnlinie (→ geringes Risiko von Flüssigkeitsverteilungen auf dem Areal)

Zudem sind die Baubereiche 65 m oder mehr von der Gefahrenquelle entfernt angeordnet. Der Vorbereich an der Seestrasse («Au-Platz») wird von Bebauungen freigehalten. Dies mindert das Risiko zusätzlich.

<sup>21</sup> vgl. auch Anhang A3, Kap. 3.4.1

<sup>22</sup> gemäss kantonalem Chemierisiko-Kataster

<sup>23</sup> vgl. auch Anhang A3, Kap. 3.4.4



Abb. 20: Konsultationsbereich Störfallvorsorge

Durch entsprechende Schutzmassnahmen kann und soll den verbleibenden Störfallrisiken begegnet werden:

- Zugänge und Sammelgaragenzufahrten nach Möglichkeit abgewandt oder seitlich von den Gefahrenquellen anordnen, Schutzmassnahmen an den Sammelgaragenzufahrten vorsehen (Gegenrampen).
- Fluchtwege konsequent von den Gefahrenquellen weg orientieren (seitlich oder auf die Gefahrenquellen abgewandte Seite).
- Räume mit hoher Personenbelegung (z.B. Klassenzimmer Schule) nicht im Erdgeschoss vorsehen und von den Gefahrenquellen weg orientieren.

Die weitere Planung orientiert sich an der Planungshilfe<sup>24</sup> «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge».

#### Naturgefahren / Hochwasser

Die Risikokarte Hochwasser des Kantons Zürich<sup>25</sup> weist topographiebedingt für den nördlichen bzw. östlichen Rand des Areals ein kleines bis mittleres Risiko für Überschwemmungen durch Hochwasser aus. Das Risiko resultiert durch den teilweise offen fliessenden Mittelortbach, der in ca. 100 m Entfernung südöstlich des Areals verläuft. Die synoptische Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich<sup>26</sup> weist zudem die Parzellengrenze zur Seestrasse im östlichen Arealteil (entlang der Böschung / Stützmauer) sowie Teile der Seestrasse dem Hinweisbereich (geringe Gefährdung durch Naturgefahren) zu. Geeignete Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

<sup>24</sup> Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, Oktober 2013

<sup>25</sup> Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

<sup>26</sup> Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

## 6 VERFAHREN

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung Die kantonale Vorprüfung fand von November 2016 bis März 2017 statt (vgl. Vorprüfung Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich, Stellungnahme 14. März 2017). Anträge und Hinweise sind, wo möglich und sinnvoll, im Rahmen einer Überarbeitung integriert worden.

### 6.2 Ablauf und Termine

Ablauf und Termine

Was	Wann
Machbarkeitsstudie	2010 / 2011
Architekturwettbewerb	2012 / 2013
Projektoptimierung	2013 - 2016
Ausarbeitung Gestaltungsplan / Zonenplanänderung	seit 2014
Projektpräsentation in der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK)	15. Jan. 2015
Stellungnahme SDK / Baukommission	17. März 2015
1. Eingabe GP / ZP-Änderung bei Stadt Wädenswil	26. Juni 2015
Behandlung in Baukommission	20. Okt. 2015
2. Eingabe GP / ZP-Änderung bei Stadt Wädenswil	24. Juni 2016
Ausarbeitung Richtprojekt-Variante «Schule 1'500»	Juli - Sept. 2016
3. Eingabe GP / ZP-Änderung bei Stadt Wädenswil	14. Sept. 2016
Stadtratsbeschluss: Verabschiedung zhd. kantonaler Vorprüfung	7. November 2016

Kantonale Vorprüfung	November 2016 - März 2017, Stellungnahme vom 14. März 2017
Eingabe des bereinigten Entwurfs bei der Stadt Wädenswil	September 2017
Behandlung in Stadtrat / Beschluss zur Öffentliche Auflage	
Öffentliche Auflage (Mitwirkung)	
Beratung der Einwendungen	
Ausarbeitung Festsetzungsdossier	
Beraten von GP / ZP-Änderung im Stadtrat und Verabschiedung zhd. der Beratung im Gemeinderat	
Beratung und Festsetzung von GP / ZP-Änderung im Gemeinderat	
Referendums- und Rekursfrist sowie Rechtskraftbescheinigung	
Ausarbeitung des Genehmigungs-dossiers	
Genehmigung durch Baudirektion	
Inkraftsetzung GP / ZP-Änderung durch Stadtrat	

## A ANHANG

### A1 Richtprojekt

**Richtprojekt «AuPark», Variante 26. Februar 2015 und  
Variante 06. September 2016 («Schule 1'500»)**

**Meier Hug Architekten, Zürich  
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich**

### A2 Verkehrsgutachten

**Verkehrsgutachten, 23. Februar 2015  
Team Verkehr, Cham**

### A3 Umweltgutachten

**Umweltnotiz, 03. März 2015  
Basler & Hofmann AG, Esslingen**

### A4 Lärmgutachten

**Lärmgutachten, 19. Februar 2015  
Magma AG, Schaffhausen**