

Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet «AuPark-Areal»

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



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

Ausschnitt rechtskräftiger und geänderter Zonenplan, Gebiet «AuPark», Au-Wädenswil

28008_05A_Abbildungen



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	4
2	Über- und nebengeordnete Festlegungen	6
2.1	Vorrang übergeordneten Rechts	6
2.2	Kantonale Richtplanung	6
2.3	Regionale Richtplanung	6
2.4	Kommunale Festlegungen	9
2.5	Weitere Festlegungen / Fachbereiche	12
3	Änderungen der Nutzungsplanung	16
3.1	Zonenplan	16
3.2	Bau- und Zonenordnung	18
4	Auswirkungen der Änderungen	20
5	Mitwirkung und Vorprüfung	21
5.1	Kantonale Vorprüfung	21
6	Planungsablauf	22

1 AUSGANGSLAGE

Lage des Areals, Eigentümerin Das Areal «AuPark» (ehemaliges Alcatel-Areal resp. AuCenter-Areal) an der Seestrasse 295 in Wädenswil befindet sich gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil in der Industriezone C und ist im Besitz der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich. Die Eigentümerin SGI beabsichtigt, das ehemalige Industrieareal neu zu nutzen.

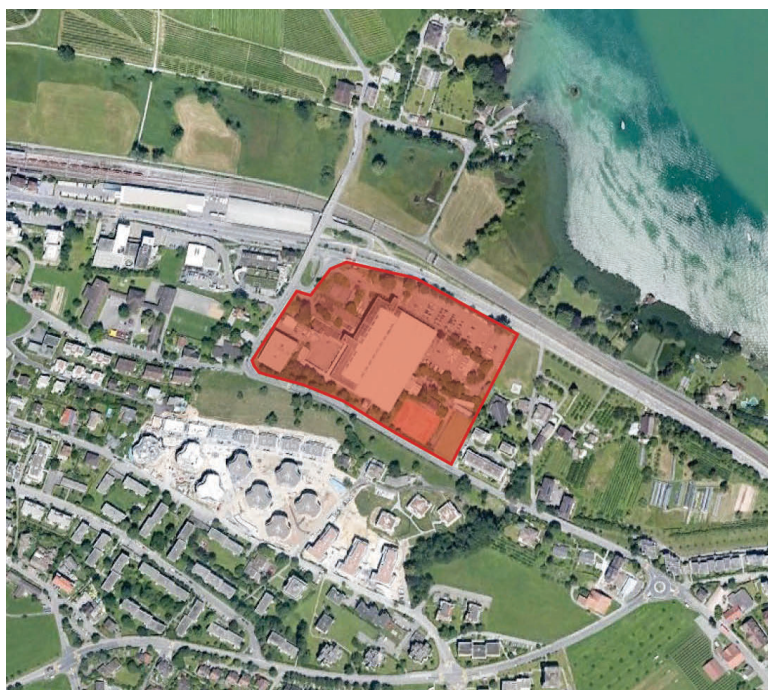


Abb. 1: Planungsperimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Orthofoto

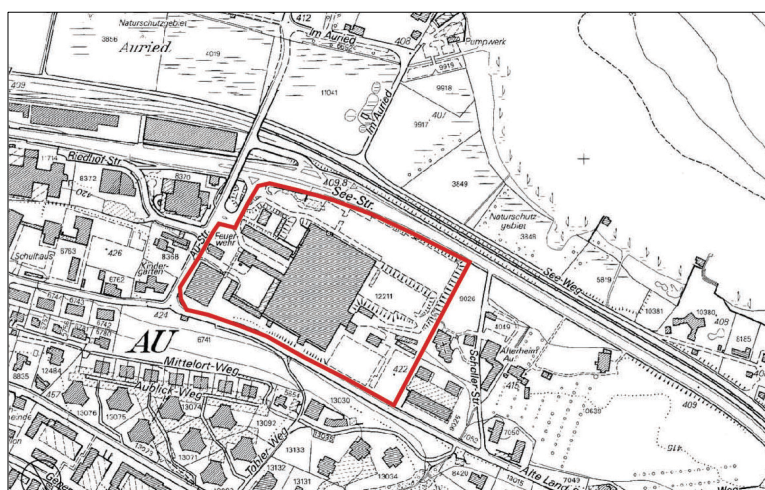


Abb. 2: Planungsperimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Übersichtsplan

- Bestand** Heute befindet sich auf dem Areal 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 geprüft, jedoch nicht als zweckmässig erachtet. Es hat sich gezeigt, dass die Gebäudestruktur mit den tiefen Grundrissen und die Belichtung für künftige Nutzungen ungeeignet sind oder erheblichen Investitionen erforderlich wären.
- Absicht** Die Eigentümerin SGI beabsichtigt daher die bestehenden Gebäude des AuCenters mittelfristig abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen (u.a. mit der Option einer Mittelschule) angestrebt.
- 2-stufiger Studienauftrag** Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Eigentümerin 2012/13 ein 2-stufiges Studienauftragsverfahren (Architekturwettbewerb) durch. Es wurden 6 fachlich qualifizierte Architekturbüros¹ für das Verfahren eingeladen. In der Jury nahmen ausgewiesene Fachleute Einsitz. Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen, wirtschaftlichen und umsetzbaren Bebauungskonzepts. Im Juli 2013 wurde die Studie «AuPark» von Meier Hug Architekten, Zürich und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich von der Jury 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 einen Gestaltungsplan.
- Änderung Nutzungsplanung, Gestaltungsplan-Pflicht** Um die beabsichtigte Nutzungsänderung zu Wohnen sowie die Option einer Mittelschule am Standort zu ermöglichen, ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in eine zweckmässige Mischzone (WG5) vorgesehen. Mit der Umzonung wird für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.
- Gestaltungsplan** Parallel zur Nutzungsplanänderung wird daher als bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Neubebauung ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ausgearbeitet, um die städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des optimierten Siegerprojekts sicherzustellen.

¹ Bauart Architekten, Fischer Architekten, hugenbergfries Architekten, Jäger Zäh Architekten, Meier Hug Architekten, Adrian Streich Architekten

2 ÜBER- UND NEBENGEORDNETE FESTLEGUNGEN

2.1 Vorrang übergeordneten Rechts

Vorrang übergeordneten Rechts	Bestimmungen durch übergeordnetes (kantonales, eidgenössisches oder internationales) Recht gehen Bestimmungen auf kommunaler Ebene vor, d.h. bei abweichenden Bestimmungen gilt vorrangig das übergeordnete Recht. Insbesondere ist das kantonale Planungs- und Baurecht zu beachten (u.a. Planungs- und Baugesetz, PBG).
Baubegriffe und Messweisen gemäss bisherigem Recht	Von dem Grundsatz, dass das übergeordnete Recht in der jeweils aktuellen Fassung gilt, weicht Art. 34 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 weiterhin 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.

2.2 Kantonale Richtplanung

Kantonaler Richtplan	Im kantonalen Richtplan, festgesetzt vom Kantonsrat Zürich am 24.3.2014, ist das AuPark-Areal dem Siedlungsgebiet zugewiesen und liegt an einer Hauptverkehrsstrasse (Seestrasse) sowie an einer mehrspurigen Bahnlinie. Das Areal wird von einer Wassertransportleitung, die eine Seewasserauffangung mit einer Wasseraufbereitungsanlage weiter oben am Hang verbindet, tangiert. Entlang der Alten Landstrasse verläuft eine Erdgastransportleitung.
----------------------	---

2.3 Regionale Richtplanung

Regionaler Richtplan 1998	Im regionalen Richtplan Zimmerberg von 1998, beschlossen vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit RRB Nr. 2258 / 1998, ist das AuPark-Areal dem Siedlungsgebiet zugewiesen sowie mehrheitlich als Mischgebiet festgesetzt. Es wird eine hohe bauliche Dichte für den Grossteil des Areals vorgeschrieben. Die Seestrasse wird als Staatsstrasse mit Radweg ausgewiesen.
---------------------------	---

Revision Regionaler Richtplan Der regionale Richtplan wird derzeit überarbeitet, ist aber noch nicht rechtskräftig.²

Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung Im Entwurf des regionalen Richtplans ist beabsichtigt, für das Bahnhofsgebiet Au bis einschliesslich AuPark ein **Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung** festzuschreiben. Zentrumsgebiete regionaler Bedeutung sollen in ihrer Funktion gestärkt und substanziell verdichtet werden. Die Gemeinden sind angewiesen, im Rahmen der kommunalen Planung die für die Erfüllung der Zentrumsaufgaben zweckmässigen planerischen Festlegungen zu treffen. In geeigneten Gebieten sind Bauzonen mit hoher baulicher Dichte auszuscheiden und Bestimmungen für die Erhaltung bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgung sowie publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu treffen. Kanton und Bund sollen bei ihren Planungen und Investitionen der regionalen Zentrumsstruktur Rechnung tragen.

Das Zentrumsgebiet Au (Gebiet Nr. 5) hat folgende Funktionen / Ziele:

- bestehendes Subzentrum von überkomm. Bedeutung
- Stärkung der Funktion und Verdichtung
- städtebauliche Akzentuierung Gesamtgebiet
- urbane Verzahnung von Siedlung / Erholung am See
- gute Erschliessung mit möglichem Mittelschulstandort

Massnahmen für Zentrumsgebiete sind:

- Stärkung der heutigen Zentrumsfunktion (zentrale Einrichtungen und Versorgung für die Region, urbane Gestaltung und bauliche Verdichtung; Sicherung und Förderung publikumsintensiver Erdgeschossnutzungen)
- Förderung der Ausdehnung der Zentren
- Förderung der baulichen Verdichtung und Sichern eines Mindestanteils von 20% für Arbeiten
- Strukturierung der einzelnen Gebiete in einem Gebietsrahmenplan (Masterplan / Entwicklungsrichtplan)

² Stand: Verabschiedet von der Delegiertenversammlung der ZPZ (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg) am 24. November 2016

Bebauungsdichte Der Entwurf des regionalen Richtplans sieht für das AuPark-Areal eine **hohe bauliche Dichte** vor.

Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind jene Siedlungsgebiete, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit eher hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden sowie für die nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Gestaltungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann. Die Gemeinden scheiden in den Gebieten hoher baulicher Dichten die nötigen Zonen aus (i.d.R. örtlich differenzierte Zonierung mit Zentrums-, Misch-, Wohn- und Arbeitszonen hoher baulicher Dichte). Auf Richtwerte für die baulichen Dichte wird verzichtet, weil deren gebietsgerechte Eruiierung und eigentümerverbindliche Festlegung Aufgabe der kommunalen Planung ist.

Das Richtprojekt des Gestaltungsplans «AuPark» sieht eine hohe bauliche Dichte von ca. 130% Ausnützung vor.

Nutzungsdichte Die kantonalen Handlungsräume werden zudem hinsichtlich der angestrebten Dichten mit regionalen Nutzungsdichtestufen (Einwohner + Beschäftigte = Köpfe) differenziert. Diese Dichtestufen ergänzen die Festlegungen zur baulichen Dichte, welche städtebauliche Anforderungen umschreiben. Der Entwurf des regionalen Richtplans sieht für das AuPark-Areal im westlichen Arealteil eine **hohe Nutzungsdichte** von 150 - 300 Köpfe / ha Bauzone und im östlichen Arealteil eine **geringe Nutzungsdichte** von 50 - 100 Köpfe / ha Bauzone vor.

Das Richtprojekt des Gestaltungsplans «AuPark» sieht eine Nutzungsdichte von 172 Köpfe / ha Bauzone (Variante «Gewerbe» resp. 374 Köpfe / ha Bauzone (Variante «Mittelschule mit 900 Schülern») vor. Im Gespräch sind aktuell aber auch Schulvarianten mit bis zu 1'500 Schülern, was die Nutzungsdichte noch weiter nach oben treiben würde. Insgesamt ist für den AuPark von einer hohen bis sehr hohen Nutzungsdichte auszugehen d.h. die regionalen (Mindest-)Vorgaben werden erfüllt.

Weitere Festlegungen des Regionalen Richtplans Für das Au-Park-Areal besteht im regionalen Richtplan zudem der Eintrag einer kantonalen Bildungseinrichtung (Berufsbildung). Die Seestrasse ist als kantonale Hochleistungsstrasse ausgewiesen.

2.4 Kommunale Festlegungen

Kommunaler Richtplan Siedlung Im kommunalen Richtplan Siedlung (eigentlich: «Kommunaler Gesamtplan, Siedlung und Landschaft»), 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 und wird derzeit revidiert (siehe unten).

Kommunaler Richtplan Verkehr Im kommunalen Richtplan Verkehr, festgesetzt vom Gemeinderat am 23. Januar 2006, sind im Bereich des AuPark-Areals die Seestrasse als Hauptverkehrsstrasse mit regionalem Radweg und die Austrasse bzw. Alte Landstrasse als Sammelstrasse ausgewiesen. Von der Brücke Seestrasse / Austrasse verläuft entlang der Austrasse und der Alten Landstrasse weiter den Hang hoch zum Toblerweg ein kommunaler Fussweg.

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 in der 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. Eine teilweise Öffnung des Areals für Wohnungsbau wird als möglich erachtet.

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 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 Innenentwicklungsstrategie 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 Innentwicklungsstrategie 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

Nach Genehmigung der Innenentwicklungsstrategie hat der Stadtrat 2015 beschlossen, als nächsten Schritt im Hinblick auf eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung die in die Jahre gekommene kommunale Richtplanung gesamthaft zu revidieren. Die Gesamtrevision soll den geänderten Verhältnissen und neuen Herausforderungen gerecht werden sowie die Basis für eine qualitätsvolle und nachhaltige Weiterentwicklung für Wädenswil legen.

Im aktuellen Entwurf der kommunalen Richtplanung³ sieht der Kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft für das Au-Park-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 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.

³ Stand: Öffentliche Auflage und 2. kantonale Vorprüfung, 11.05.2017

Stossrichtung resp. Ziele der Entwicklungsstrategie «Neuorientieren & Neuentwickeln» sind im Einzelnen:

- Zentrumsentwicklung
- Verdichten von Quartieren, Umnutzen von Brachflächen, Schaffen neuer Nutzungsvielfalt, Anstreben von Mischnutzung
- Entwickeln Quartierszentrum / Scharnierfunktion Wohn- und Gewerbegebiet
- Entwicklung regionales Arbeitsplatzgebiet

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.

Das Zentrumsgebiet Nr. 2 «Seestrasse / Bahnhof Au / AuPark» hat u.a. folgende Zielsetzungen:

- bestehendes Subzentrum (überkommunale Bedeutung)
- städtebauliche Akzentuierung, Stärkung der Funktion und Verdichtung
- Verbesserung städtebauliche Integration Seestrasse

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

2.5 Weitere Festlegungen / Fachbereiche

Moorschutz Die BZO schreibt als Ziel für den Gestaltungsplan u.a. die Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals vor. Es sind die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG und Art. 5 Abs. 2 lit. a der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung vom 7. September 1994 (Flachmoorverordnung) zu erfüllen.

In knapp 100 m Distanz zum AuPark-Areal beginnt das Flachmoor Nr. 87 «Vorderer Au», das gemäss der Flachmoorverordnung geschützt ist. Flachmoore sind Überreste der ursprünglichen Natur- und Kulturlandschaft und sind stark im Rückgang begriffen. Sie beherbergen hochangepasste Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren. Knapp 1'200 Flachmoore von nationaler Bedeutung stehen in der Schweiz unter Schutz.

Die geplante Umzonung ist die Grundlage für den Abbruch der bestehenden Industriebauten und den Neubau einer gemischten Siedlung (Wohnen, Gewerbe, Bildung). Die künftigen Nutzungen generieren weniger Immissionen als die bisher zulässigen stark störenden Betriebe, führen aber voraussichtlich zu mehr Menschen auf dem Areal. Allerdings ist das Areal durch eine stark befahrene Kantonsstrasse und eine Eisenbahnlinie klar vom Moor getrennt. Auch sieht das Konzept des AuParks explizit grosszügige, durchgrünte Aussen- und Freiräume mit besonderer Aufenthaltsqualität im Inneren des Areals vor (u.a. Park, Promenade, Gartenhöfe, Schul- oder Gewerbehof), die der Erholung der künftigen Bewohner resp. Beschäftigten / Schüler dienen. Diese Aussen- und Freiräume werden durch den Gestaltungsplan, der parallel zur Umzonung in Kraft gesetzt wird, sichergestellt.

Die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurden untersucht und in einem Umweltgutachten⁴ abgehandelt. Das Umweltgutachten kommt zum Schluss, dass es durch den Bau und den Betrieb des AuParks nur zu geringen Umweltauswirkungen kommt. Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Umweltschutzvorschriften eingehalten. Das Bauprojekt nimmt besondere Rücksicht auf das Flachmoor und es ist nicht von einer schädlichen Mehrbelastung des Flachmoors auszugehen.

Altlasten Auf dem AuPark-Areal sind gemäss Altlastenkataster des Kantons Zürich⁵ zwei belastete Standorte eingetragen, von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

⁴ vgl. Anhang A3 zum Gestaltungsplan

⁵ Abfrage GIS-Browser Kanton Zürich 24.06.2014, Bearbeitungsstand Kataster: April 2012

Es handelt sich um zwei ehemalige Betriebsstandorte (Chemikalienlager im Hofbereich resp. Turmumgebung Abluft) die zwar als belastet gelten, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind. Für die Teilrevision der Nutzungsplanung haben diese Standorte keine Auswirkungen.

Lärmschutz Das Areal AuPark ist durch Verkehrslärm der umgebenden Strassen sowie der Eisenbahnstrecke Zürich – Chur belastet. Die stärkste Lärmbelastung ist entlang der Seestrasse zu verzeichnen.

Das weiterbearbeitete Siegerprojekt aus dem der Umzonung vorausgegangenen Studienauftrag wurde in einem Lärmgutachten der magma AG, Zürich, vom 19.02.2015 untersucht. Demnach können die Immissionsgrenzwerte bzgl. Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm eingehalten werden. Die zusätzlichen Lärmimmissionen durch projektinduzierten Mehrverkehr können die Planungswerte sowohl auf dem Areal als auch bei den benachbarten Liegenschaften einhalten. An allen Drittliegenschaften werden zudem die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Insgesamt wurde auf die Lärmbelastung angemessen reagiert. Die Lärmschutzvorschriften werden eingehalten.

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.

Die Eisenbahnlinie Zürich – Chur, die nahe am Areal vorbeiführt, ist als Transportroute für Gefahrgüter⁶ 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. 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)

⁶ gemäss kantonalem Chemierisiko-Kataster

Die Baubereiche des Gestaltungsplans sind 65 m oder mehr von der Gefahrenquelle entfernt angeordnet. Der Vorbereich an der Seestrasse wird von Bebauungen freigehalten. Dies mindert das Risiko zusätzlich. Durch entsprechende Schutzmassnahmen kann und soll den verbleibenden Störfallrisiken begegnet werden. Die weitere Planung orientiert sich an der Planungshilfe⁷ «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge».

Naturgefahren / Hochwasser Die Risikokarte Hochwasser des Kantons Zürich⁸ 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 Zürich⁹ 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.

Nichtionisierende Strahlung Das AuPark-Areal befindet sich in der Nähe der elektrifizierten Bahnlinie Zürich - Chur. Die Eisenbahn-Fahrleitungen (Stromleitungen) erzeugen 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 Reserve eingehalten.

Um dem in der Umweltschutzgesetzgebung festgeschriebenem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen, müssen die Fahrleistungsanlagen an sogenannten Orten mit empfindlicher Nutzung¹⁰ die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen (Anlagegrenzwerte resp. Vorschriften über die technische Ausrüstung der Anlage) gemäss NISV einhalten. Gemäss Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Lufthygiene, wird im vorliegenden Fall der Anlagengrenzwert ab einer Distanz vom 30 m eingehalten. Da alle Baubereiche des Gestaltungsplans min. 65 m von den Fahrleitungen entfernt sind, ist der

⁷ Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, Oktober 2013

⁸ Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

⁹ Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

¹⁰ Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, sowie öffentliche oder private, raumplanerisch festgesetzte Kinderspielplätze, resp. dort wo solche Nutzungen zugelassen wären.

Emissionsgrenzwert eingehalten. Der Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde insgesamt angemessen Rechnung getragen.

3 ÄNDERUNGEN DER NUTZUNGSPLANUNG

3.1 Zonenplan

Änderung Zonenplan Es sind die folgenden Zonenplanänderungen für das Gebiet «AuPark-Areal» vorgesehen:

Parzelle	Zone bisher	Zone neu
12211 (Au-Center)	Industriezone C, ES IV	WG5 / 85%, ES III, mit Gestaltungs- planpflicht
Bemerkungen / Begründung: <i>Das Grundstück des Au-Centers soll von einer Arbeitsplatzzone in eine Mischzone umgezont werden, um weitere Nutzungen (u.a. Wohnen und Schulanutzung) zuzulassen. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll sichergestellt werden, dass mit einem Gestaltungsplan die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung, Bebauung, Gestaltung und Erschliessung des Gesamtareals geschaffen werden.</i>		
teilweise 12210 (Austrasse), teilweise 12212 (Alte Landstr.)	Industriezone C, ES IV	WG5 / 85%, ES III
Bemerkungen / Begründung: <i>Anpassung der Zonenzuweisung an die Umgebung. Betroffen sind nur Teile von Strassenparzellen.</i>		

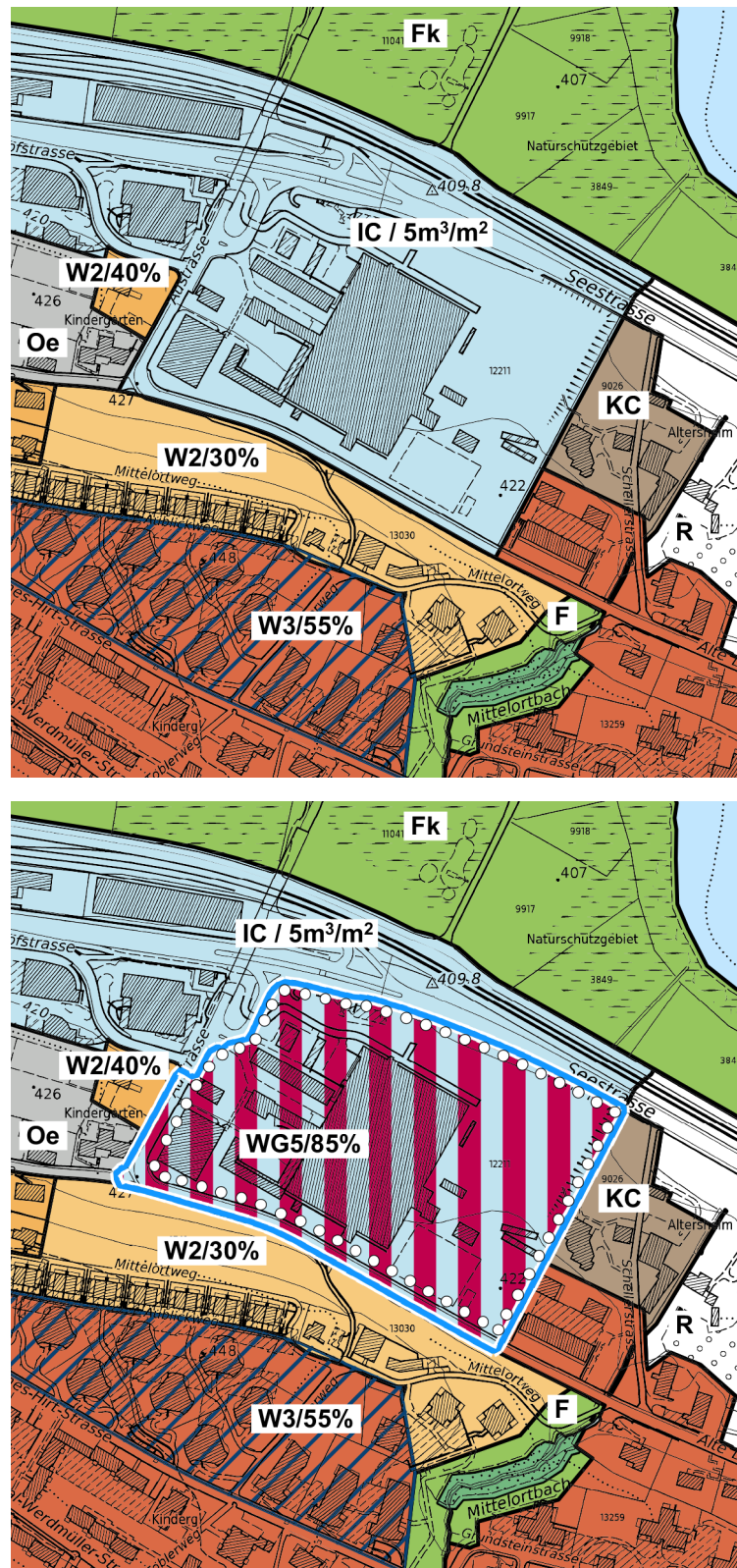


Abb. 3: oben: Ausschnitt aus rechtskräftigem Zonenplan / unten: Ausschnitt aus revidiertem Zonenplan. Die weiss punktierte Umrandung schreibt eine Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle des Au-Centers vor.

3.2 Bau- und Zonenordnung

Ergänzungen in der BZO Für das Gebiet «AuPark-Areal» wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgeschrieben, um an dieser besonderen Lage städtebauliche, architektonische und freiräumlichen Qualitäten sowie eine zweckmässige Erschliessung sicherstellen zu können. Der Rahmen für diesen Gestaltungsplan wird in der Bau- und Zonenordnung (BZO) in Art. 26a Abs. 2 und 3 gesetzt.

In Art. 26a Abs. 2 werden qualitative Zielsetzungen vorgegeben, welche mit dem Gestaltungsplan zu erreichen sind. Es werden folgende Ziele festgeschrieben:

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

Art. 26a Abs. 3 ermöglicht - unter der Voraussetzung dass die Ziele gemäss Abs. 2 erreicht werden - im Rahmen eines Gestaltungsplans eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf maximal 140% und eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf maximal 25 m. Im Bereich der Brücke Austrasse / Seestrasse sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m zulässig.

Die von der Eigentümerin SGI angestrebte Entwicklung des Areals ist ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Eigentümerin ein 2-stufiges Studienauftragsverfahren durch. Das Siegerprojekt wurde weiterentwickelt und diente als Grundlage für den Gestaltungsplan. Es sieht eine Ausnützung von ca. 130% und Gebäudehöhen von ca. 19 - 23 m, im Bereich der Brücke Austrasse / Seestrasse (Baufeld F / Gewerbe oder Mittelschule) von ca. 28 m vor. Die Jury würdigte die Vorzüge des Siegerprojekts und seinen städtebaulichen Ansatz. Die aufgezeigte Dichte wurde für diesen Ort als verträglich beurteilt. An der besonderen städtebaulichen Situation am Brückenkopf der Austrasse wurde ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m für möglich erachtet. Auch die Stadtbild-

und Denkmalpflegekommission (SDK) der Stadt Wädenswil anerkennt die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Siegerprojekts und empfiehlt deren Sicherstellung durch eine Zonenplanrevision und einen Gestaltungsplan.

Mit den Änderungen gemäss BZO § 26a Abs. 3 werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans eine erhöhte Ausnützung und Gebäudehöhe möglich ist, sofern die Zielsetzungen gemäss § 26a Abs. 2 erreicht werden.

Das weiterentwickelte Siegerprojekt von Meier Hug Architekten erfüllt diese Anforderungen. Mit dem parallel zur Umzonung erarbeiteten Gestaltungsplan werden die städtebaulich wesentlichen Elemente des Siegerprojekts für die weitere Projektierung gesichert und verbindlich festgelegt.

4 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN

Auswirkungen der
Nutzungsplanungsrevision

Mit der vorgesehenen Zonenänderung des AuPark-Areals von einer Industriezone C (ES IV) in eine Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% (ES III), verbunden mit einer Gestaltungsplanpflicht, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche, architektonische und landschaftsarchitektonische Neufassung und Umstrukturierung des für die Entwicklung der Stadt Wädenswil wichtigen Areals geschaffen. Neu soll u.a. ein Anteil Wohnnutzung auf dem Areal möglich sein sowie Schulnutzung (AuPark als möglicher Standort für eine neue Mittelschule der Region Zimmerberg).

Die neue Mischzone und die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan tragen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung, indem innerhalb der bestehenden Bauzonen eine verdichtete und qualitätsvolle Bauweise gefördert wird. Die planerischen Festlegungen schaffen ausserdem die Möglichkeit, qualitativ hochstehende, attraktive Aussen- und Freiräume sowie verbesserte Wegeverbindungen für den Langsamverkehr durch das Areal anzubieten.

5 MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

5.1 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 PLANUNGSABLAUF

Planungsablauf Für die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde folgendes Verfahren durchgeführt:

Was	Wann
Durchführung Studienauftrag, anschliessend Projektoptimierung	2012 - 2016
Ausarbeiten Revisionsentwurf der Nutzungsplanung	seit 2014
1. Eingabe des Entwurfs bei Stadt Wädenswil	26. Juni 2015
2. Eingabe des Entwurfs bei Stadt Wädenswil	24. Juni 2016
3. Eingabe des Entwurfs 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 Stadt Wädenswil	September 2017
Behandlung in Stadtrat / Beschluss zur Öffentliche Auflage und zur Anhörung Planungsträger	
Öffentliche Auflage (60 Tage) und Anhörung Planungsträger	
Beratung der Einwendungen	
Ausarbeitung Festsetzungsdossier	
Beraten der Revisionsvorlage im Stadtrat und Verabschiedung zhd. der Beratung im Gemeinderat	



Beratung und Festsetzung der Re-
visionsvorlage im Gemeinderat

Referendums- und Rekursfrist
sowie Rechtskraftbescheinigung

Ausarbeitung des Genehmigungs-
dossiers

Genehmigung durch Baudirektion

Inkraftsetzung GP / ZP-Änderung
durch Stadtrat
