

Privater Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse

Fassung für die
öffentliche Auflage
und kant. Vorprüfung

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung



Auftraggeberin

Einfache Gesellschaft Blattmann/Blattmann
c/o di ema Entwicklungsmanagement GmbH, Wädenswil
Christof Diener

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich
Fabio Trussardi, Noémi Stalder

Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Verfahren	5
	1.3 Inhalte Gestaltungsplan	5
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
	2.1 Überkommunale Richtplanung	6
	2.2 Kommunale Vorgaben	8
	3. Richtprojekt	14
	3.1 Vorgeschichte	14
	3.2 Bebauung und Nutzung	15
	3.3 Freiraum	17
	3.4 Erschliessung und Parkierung	19
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	21
	4.1 Zweck	21
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	21
	4.3 Ergänzendes Recht	22
	4.4 Gestaltung	22
	4.5 Bebauung	23
	4.6 Nutzung	24
	4.7 Freiraum	25
	4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	26
	4.9 Umwelt	27
	4.10 Versorgung und Entsorgung	29
	4.11 Etappierung	30
	4.12 Schlussbestimmung	31
	5. Provisorischer Ablauf und Mitwirkungsverfahren	32
	5.1 Übersicht Gesamtablauf	32
	5.2 Öffentliche Auflage	33
	5.3 Anhörung	33
	5.4 Vorprüfung durch das ARE	33
Beilagen	• Richtprojekt des Architekturbüros Hotz Partner AG SIA, Wädenswil und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich vom 13.10.2017 • Verkehrsgutachten, R+K Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon vom 13.10.2017 • Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil vom 13.10.2017	

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

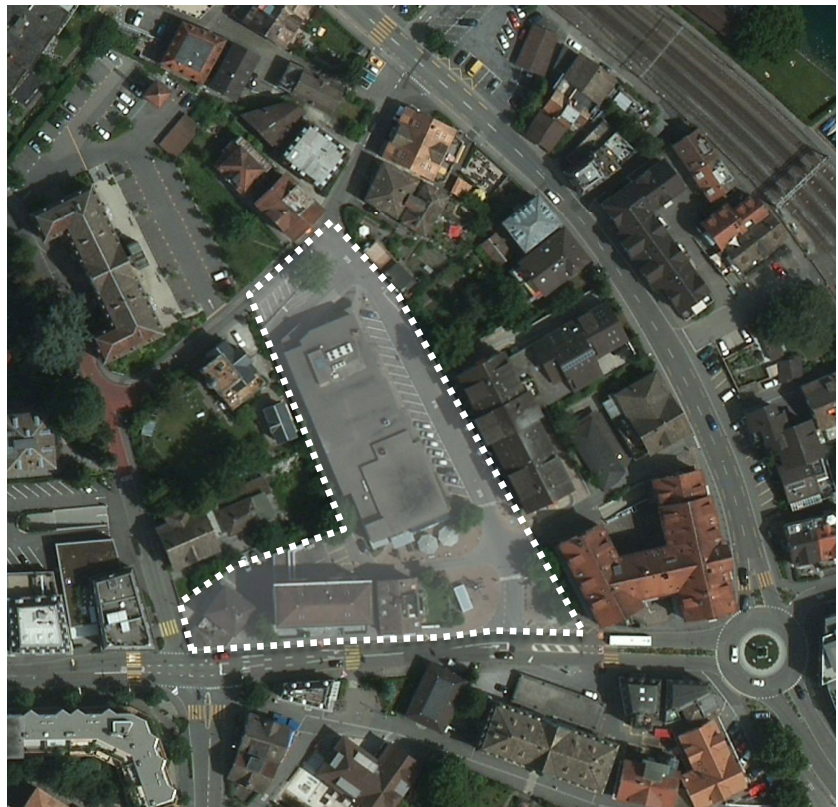
Neues Wohn- und
Gewerbehaus

Das Areal im Zentrum der Stadt Wädenswil ist heute mit dem Coop-Gebäude, dem ZKB-Gebäude und zwei weiteren Punktbauten entlang der Zugerstrasse mehrheitlich mit Gewerbebauten bebaut.

Die Entwicklungsstrategie für das Areal sieht vor, die bestehenden Bauten abzubauen und mit einer gegliederten Grossform neu zu bebauen.

Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage und den städtebaulichen Diskussionen mit Vertretern der Stadt Wädenswil und dem Kanton Zürich wird ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Heutige Situation mit
Gestaltungsplanperimeter



1.2 Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan wird bei der Gebäudehöhe, der Dachform und dem Grenzabstand von der Regelbauweise abgewichen. Daher bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung des Gemeinderats (Parlament). Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

1.3 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept des Richtprojekts darf dabei aber nicht verwässert werden.

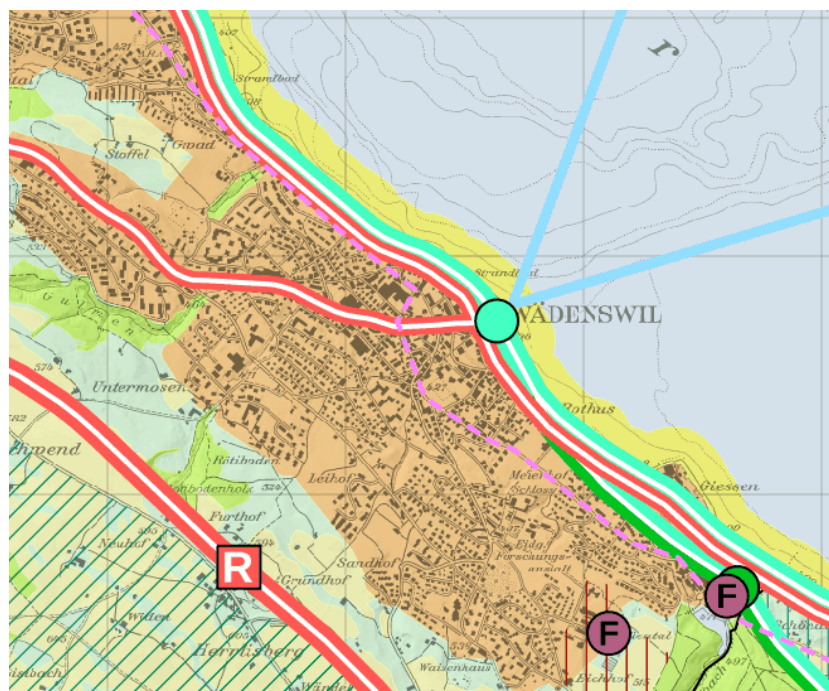
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Überkommunale Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Ausschnitt Richtplankarte
Beschluss des Kantonsrats
(Festsetzung), Stand 31.8.2016

bestehend geplant
Siedlungsgebiet



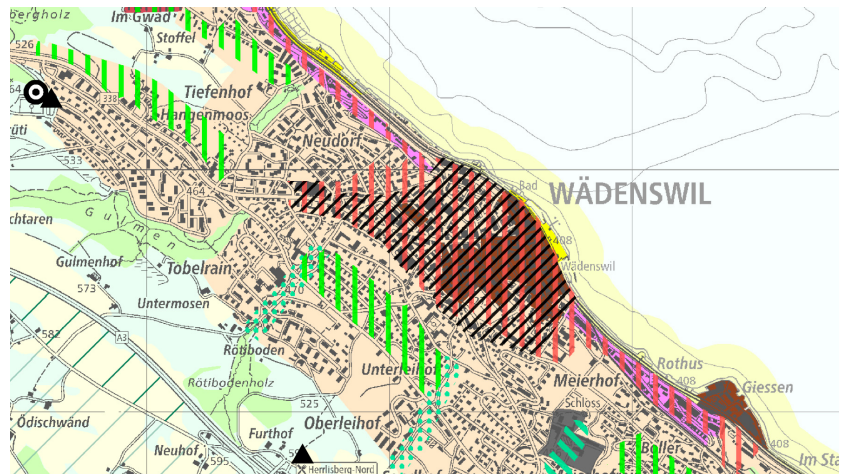
Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan trifft in Ergänzung zum kantonalen Richtplan für die Region relevante Festlegungen. Das Gestaltungsplangebiet ist im regionalen Richtplan als ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. Im regionalen Richtplan sind als Gebiete mit hoher Dichte jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit eher hoher Bebauungsdichte auszuscheiden und für die dazu nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann.

Auf Basis des regionalen Raumordnungskonzepts (Regio-ROK) wird der regionale Richtplan aus dem Jahr 1998 gegenwärtig gesamthaft überprüft und überarbeitet.

Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung, Fassung für die Festsetzung (Beschluss ZPZ vom 24.11.2016)

-  Zentrumsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Hohe bauliche Dichte
-  Niedrige bauliche Dichte
-  Stand-/Durchgangsort für Fahrende



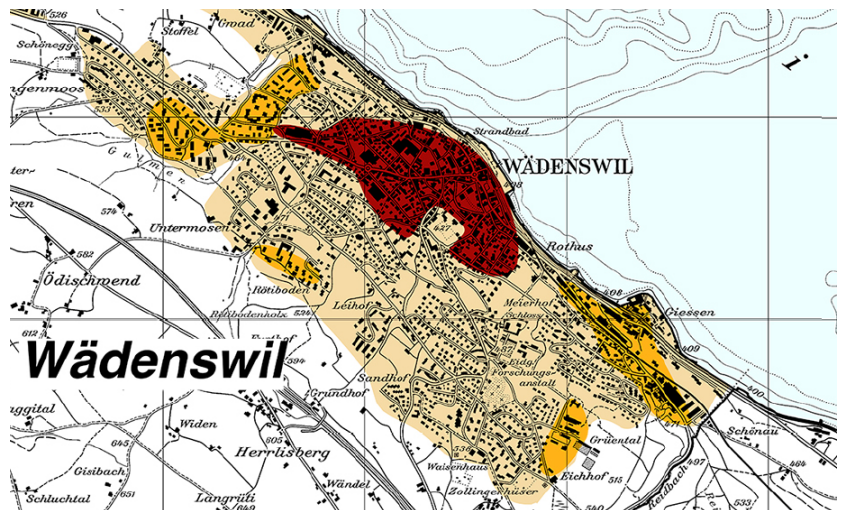
Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) Zimmerberg von 2015 bildet den konzeptionellen Überbau für die in Aussicht stehende Revision des regionalen Richtplans. Das Regio-ROK hat den Status eines Leitbildes.

Das Regio-ROK weist das betroffene Gebiet als Gebiet mit hoher Dichte aus. Das Zentrumsgebiet mit Fortsetzung bis zum Bildungscluster "Wädenswil Ost" eignet sich für weitere bauliche Verdichtungen. Mit der laufenden Zentrumsplanung und der Gebietsplanung Wädenswil Ost erarbeiten Stadt und Kanton entsprechende Planungsstrategien

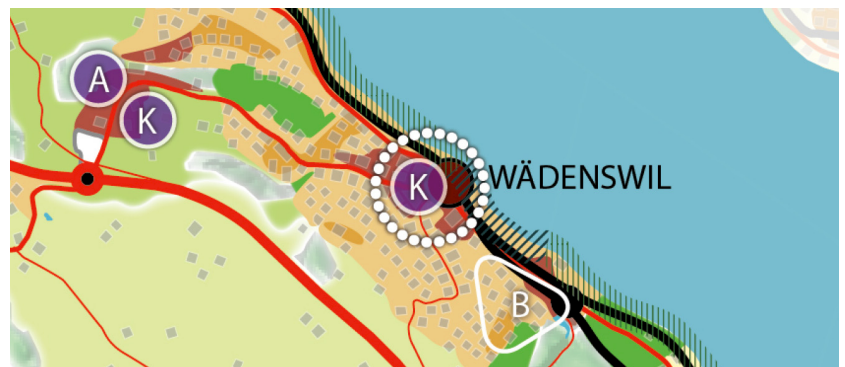
Ausschnitt regionales Raumordnungs- konzept (Regio-ROK) mit Dichtestufen

-  Hohe Dichte 150 - 300 E+A/ha BZ
-  Mittlere Dichte 100 - 150 E+A/ha BZ
-  Geringe Dichte 50 - 100 E+A/ha BZ
-  Sehr geringe Dichte < 50 E+A/ha BZ



Zukunftsbild 2030, Verdichtung Bahnhofgebiet Wädenswil

-  Regional-/Stadtteilzentrum
Nutzungsschwerpunkte
-  Freizeit
-  Konsum
-  Arbeiten
-  Gesundheit
-  Bildung
-  Sondernutzung



2.2 Kommunale Vorgaben

Kommunaler Richtplan

Die kommunale Richtplanung der Stadt Wädenswil wird zurzeit überarbeitet. Die Gesamtrevision erfolgt primär gestützt auf die Innenentwicklungsstrategie (IES) und die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) unter besonderer Beachtung der Thematiken "Entwicklung nach Innen" und "Sicherung von Arbeitsplätzen". Mit der Innenentwicklungsstrategie verfolgt die Stadt Wädenswil das Ziel einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen. Der historische und vor allem in den letzten 50 Jahren gewachsene Siedlungsraum der Stadt bildet die Ausgangslage für eine behutsame und langfristige Transformation, stete Erneuerung und Weiterentwicklung. Dabei sollen die Qualitäten der Stadt und ihrer Quartiere erhalten und gleichzeitig Spielräume für eine qualitätsorientierte Erneuerung und Verdichtung geschaffen werden. Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie die Weiterentwicklung des Siedlungsraums erfolgen soll, welche Potentiale bestehen und welche funktionalen und qualitativen Rahmenbedingungen und Anforderungen dabei zu berücksichtigen sind.

Der Potenzialplan zeigt die unterschiedlichen Potenziale für die Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums. Im Gestaltungsplangebiet wird ein Potenzial mit speziellen Entwicklungsanforderungen erkannt. Die Kategorie Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen sind Gebiete, deren Weiterentwicklung besondere qualitative Anforderungen stellt.

Ausschnitt Potenzialplan



Bau- und Zonenordnung

Die betroffenen Grundstücke liegen in der Kernzone A (KA) und sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung.

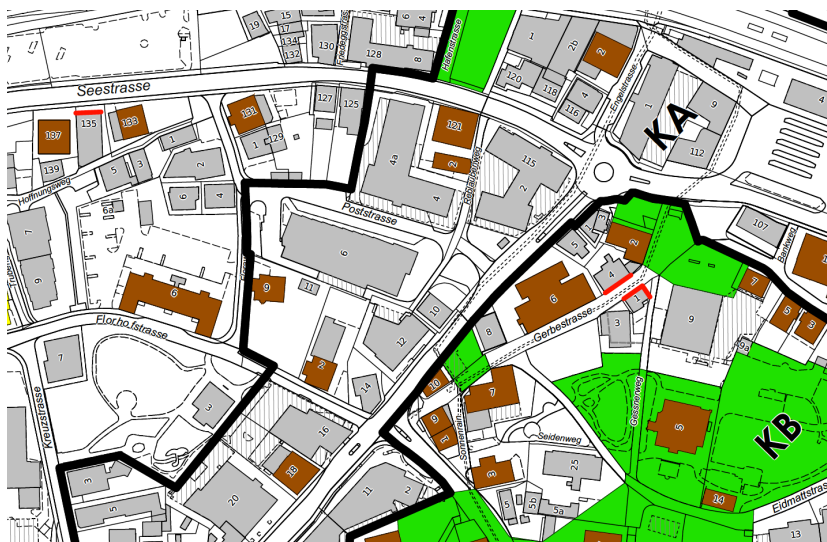
Für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude sind Um- und Ersatzbauten nur zulässig, sofern sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen.

Auszug Zonenplan



Ausschnitt Kernzonenplan

- Grenze Kernzone
- Kernzone A, B, C, D, E
- Speziell bezeichnete "braune" Gebäude (vgl. Art. 15/1 BZO)
- Speziell bezeichnete "gelbe" Gebäude (vgl. Art. 15/2 BZO)
- Im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten (vgl. Art. 17/3 BZO)
- Speziell bezeichnete Ausenräume (vgl. Art. 17/3 BZO)



Grundmasse

In der Kernzone A ist gemäss BZO keine Baumassenziffer festgelegt. Es gilt eine Gebäudehöhe von 13.5 m und es sind maximal vier Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Der allseitige Grundgrenzabstand beträgt 6.0 m. Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Als Dachform sind in der Regel Schrägdächer vorzusehen. Andere Dachformen, insbesondere Mansardendächer, sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten. Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen.

Nutzweise

In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Abstellplätze

Die Parkierung richtet sich voraussichtlich nach der neuen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 10. Juli 2017 (Abstellplatzverordnung) der Stadt Wädenswil. Die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich ist noch ausstehend. Für die geplanten Nutzungen gelten folgende Grenzbedarfs-Werte:

- Kundenintensive Verkaufsgeschäfte:
Personal, 2 AP pro 100 m² Verkaufsfläche
Kunden, 4 AP pro 100 m² Verkaufsfläche
- Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe:
Personal, 2 AP pro 100 m² mGF
Kunden, 1 AP pro 100 m² mGF
- übrige Dienstleistungsbetriebe:
Personal, 2 AP pro 100 m² mGF
Kunden, 0.5 AP pro 100 m² mGF
- Wohnen:
Bewohner, 1 AP pro 100 m² mGF, mind. 1 AP pro Whg.
Besucher, 0.1 AP pro 100 m² mGF

Massgeblicher Bedarf an
Abstellplätzen für Personenwagen

Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen berechnet sich aus dem Grenzbedarf und der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs. Die Güteklassen des öffentlichen Verkehrs sind, entsprechend den jeweils aktuellen Verhältnissen, in einem Übersichtsplan festgehalten. Der Mindestbedarf an Abstellplätzen entspricht dem unteren Grenzwert, die maximal zulässige Gesamtzahl dem oberen Grenzwert der nachstehenden Tabelle (je in Prozent des Grenzbedarfs). Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss ÖV-Güteklassenplan in der Güteklasse A.

Motorräder

Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

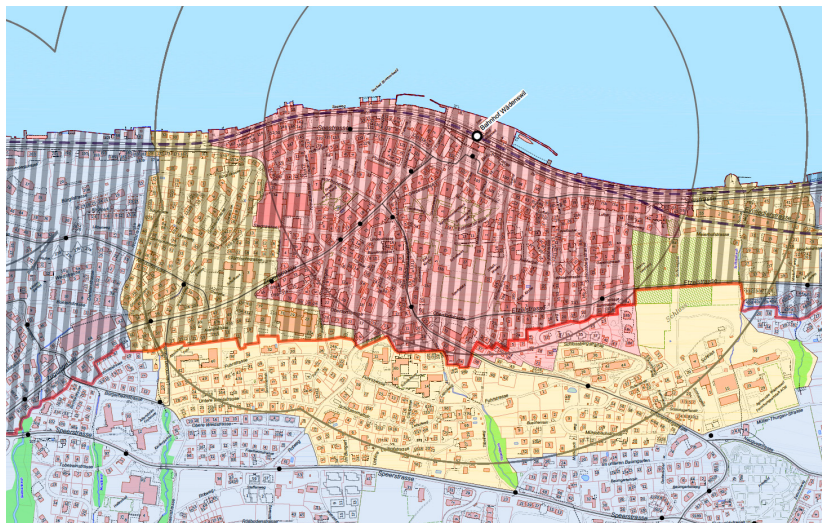
Bestimmung des massgeblichen
Bedarfs in % des Grenzbedarfs

Benützer- kategorie Gütekategorie ÖV-Erschliessung	Bewohner		Personal		Besucher / Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40%	75%	20%	45%	30%	60%
Klasse B	55%	95%	30%	60%	40%	75%
Klasse C	70%	---	45%	---	50%	---
keine Gütekategorie	80%	---	60%	---	70%	---



Erschliessungsqualität A: Velo

Planausschnitt Güteklassenplan
der Erschliessung mit öffentlichem
Verkehr (Planlegende siehe Tabelle
oben)



Veloabstellplätze

Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Der Richtwert bezeichnet die je Nutzungseinheit erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos.

Richtwerte für Veloabstellplätze

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Veloabstellplatz-Bedarf	
		Bewohner / Personal	Besucher / Kunden
Wohnen	Pro Zimmer	0.6	Bestandteil von Bewohner VAP
Industrie / Gewerbe	Pro 100 m ² mGF	0.4	0.1
Kundenintensive Dienstleistungsbe- triebe	Pro 100 m ² mGF	1.0	1.5
Übrige Dienstleistungsbe- triebe	Pro 100 m ² mGF	1.0	0.25
Übrige Nutzungen, wie z.B. Aus- und Weiterbildung, Ver- kaufsgeschäfte, Sport-, Freizeit- Kul- tureinrichtungen, Gastbetriebe, usw.	Ermittlung von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Umstände und ausgehend von den Berechnungsangaben der SN 640 065, Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Ve- loparkierungsanlagen von 2011		

Mit Ausnahme der Nutzung "Wohnen", wird der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Velos aus dem Richtwert und der Erschliessungsqualität berechnet. Die Erschliessungsqualität ist im Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs festgehalten. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss ÖV-Güteklassenplan in der Erschliessungsqualität A für Velos.

Mindestbedarf in % des Richtwerts

	In % des Richtwerts
Erschliessungsqualität A	100 %
Übrige Erschliessungsqualitäten	50 %

Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse zum Schutz von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Gewässern, schutzwürdigen Freiräumen, Quartieren oder Ortsbildern, kann von den zu erstellenden Abstellplätzen abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.

Schutzobjekte

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung (regionale Bedeutung) sowie an die beiden kommunalen Schutzobjekte "Villa Flora" und "Haus zur Treu". Der Schutzzweck der kommunalen Objekte ist grundsätzlich das integrale Erhalten der Wohnhäuser und der Nebengebäude samt Details sowie das Erhalten des Gartens samt Gartenzaun und Brunnen bei der Villa Flora. Bei der städtebaulichen Konzeption des Gestaltungsplangebiets ist gemäss Bauordnung darauf zu achten, dass Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten sind, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Planausschnitt schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung (regionale Bedeutung) BDV Nr. 125 vom 4.2.2002



Villa Flora mit Nebengebäude im
Vordergrund und rechts die für das
bestehende Coop-Gebäude abge-
brochenen Blattmann-Häuser
Archiv Peter Ziegler, ca. 1969



Haus zur Treu,
Ansicht Florhofstrasse,
google.maps, ca. 2014



3. Richtprojekt

3.1 Vorgeschichte

Zentrumsplanung Poststrasse 2010–2012

Im Rahmen der Zentrumsplanung haben fünf Architektenteams für das Teilgebiet "Poststrasse und Umgebung" Ideen zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet und die Machbarkeit für einen Coop-Neubau untersucht. Aus dieser Machbarkeitsstudie hat das Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der Stadt Wädenswil sowie des Kantons Zürich, aus Fachexperten sowie Investoren und Grundeigentümern, Empfehlungen für die weitere Planung abgegeben.

Studienauftrag 2013

Die Grundeigentümerin des Coop-Areals hat im Jahr 2013 einen Studienauftrag mit drei eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Das Architekturbüro Hotz Partner AG SIA, Wädenswil, das siegreich aus dem Studienauftrag hervorgegangen ist, wurde mit der weiteren Bearbeitung des Projekts beauftragt.

Bei der weiteren Projektbearbeitung erfolgte in den Jahren 2014 bis 2016 eine intensive und enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) sowie der kommunalen Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) an mehreren Workshops. Dabei wurden die Themen der städtebaulichen Gliederung, der Volumenstaffelung, der Ausformulierung der Baukörper, der Übergänge zur Villa Flora und zum "Haus zur Treu" sowie der Aussenraumgestaltung weitgehend gelöst.

Weiterentwickelte Projektstudie als Richtprojekt

Die Projektstudie wurde in Zusammenarbeit mit der NHK und der SDK zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, das als Grundlage für den Gestaltungsplan dient. Das Landschaftsarchitekturbüro vetschpartner AG, Zürich erarbeitete ein Freiraumkonzept. Der folgende Projektbescrieb ist dem Richtprojekt des Architekturbüros Hotz Partner AG SIA, Wädenswil und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich vom 13.10.2017 entnommen.

Richtprojekt, Ansicht Poststrasse



3.2 Bebauung und Nutzung

Kubische Gliederung

Der geplante Ersatzneubau für den Grossverteiler Coop und für die Bank ZKB liegt im Zentrum von Wädenswil in direkter Lage an der Zugerstrasse und erstreckt sich über die gesamte Tiefe der Poststrasse. Die nähere Umgebung ist geprägt durch öffentliche Gebäude wie die Post, die Stadtverwaltung, das Notariat sowie historische Gebäude und grössere Wohn- und Geschäftshäuser aus den 1970er- und 1980er-Jahren.

Die Grundidee der kubischen Gliederung des Bauvolumens besteht darin, zwischen den verschiedenen städtebaulichen Körnungen zu vermitteln. Als Ausgangspunkt steht die Aufgabe eines Ersatzneubaus für den bestehenden Grossverteiler und für die Zürcher Kantonalbank, welche die räumliche Organisation eines Grossvertailers, einer Bank, von Gewerberäumen sowie von zusätzlichen Wohnungen im Zentrum und einer Tiefgarage miteinander verknüpft.

Heutige Situation mit Richtprojekt



Architektonischer Ausdruck der Gebäude

Der Grossverteiler und die Bank werden auf Erdgeschoss-niveau organisiert. Auf diesem Geschoss werden zwei orthogonale Punktbauten und ein Längsbau mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie mit der Bankfiliale gesetzt. Dabei sind die Punktbauten bis zum Strassenniveau ablesbar. Der in drei ablesbare, gegliederte Baukörper an der Zugerstrasse orientiert sich in der Höhenstaffelung an die Traufhöhe des benachbarten Notariatsgebäudes und erhöht sich um zwei Geschosse gegen den Postplatz hin. Hier wird der Eingang des Grossvertailers durch einen Einschnitt auf Strassenniveau hervorgehoben. Dieser Einschnitt wird als Kolonnade parallel zur Zugerstrasse weitergeführt und verstärkt die Verbindung zwischen Poststrasse und Florhofstrasse. Der Gebäudekörper und die äussere

Gebäudeform sind klar definiert und bilden einen städtebaulichen Akzent. Mit den tieferen Gebäudehöhen der zwei Punktbauten zur Poststrasse hin reagieren die Körper auf die Höhe der näheren Umgebungsbauten. Zugleich werden die Länge des Baukörpers und insbesondere das Erdgeschossniveau durch zweigeschossige und zwischen den Aufbauten eingeschobene Körper vertikal gegliedert.

Im rückwärtigen Bereich des Projektes zur Villa Flora und dem Haus zur Treu hin tritt der Neubau mit einer ruhigen Fassadenflucht und reduziert in Erscheinung. Somit wird das neue Projekt dem historischen Bestand und Charakter des Gebietes gerecht und vermag zwischen Bestehendem und Neuem zu vermitteln. Die Villa Flora, 1880 gebaut, wendet sich von den bestehenden Gewerbe- und Industriebauten im Osten ab und richtet sich konsequent auf ihre bewusst nach Südwesten angelegte Gartenanlage aus. Der Grünraum der Villa Flora wird über den im Grenzbereich entstehenden Sockel erweitert.

Für das Gesamtprojekt sollen hohe energetische Anforderungen erreicht und somit mindestens der Minergiestandard erfüllt werden, die den Richtwerten der Energiestadt Wädenswil entsprechen.

Grundriss Erdgeschoss,
oberes Niveau



Ansicht Zugerstrasse



3.3 Freiraum

Kontext

Der Ersatzbau steht im Stadtzentrum zwischen den Grünräumen des Neuhofparks/Villa Flora und dem Rosenmattpark. Die Gestaltung reagiert auf die angrenzenden Freiräume mit einem rückseitigen, weichen Park-Gartenraum sowie mit urbanen Plätzen entlang der Zugerstrasse und einem Boulevard auf der Poststrasse. Durch die Integration des Areals in die Umgebung werden harmonische Übergänge zum städtischen Kontext geschaffen und ein attraktiver Freiraum etabliert.

Situation Aussenraum



Postplatz und Boulevard

Der offen gestaltete Postplatz mit der Skulptur "Aeschbacher" bildet den Auftakt des Boulevards, der Begegnungszone Poststrasse. Baumreihen begleiten den Boulevard und bilden eine Vorzone für die Hauszugänge. Sitzmobiliar unter der Baumreihe bilden Treffpunkte, lassen die Poststrasse zum Aufenthaltsort werden und tragen zur Belebung der Begegnungszone bei. Der öffentliche Raum gewinnt durch die Verwendung von hochwertigem Stadtmobiliar und der Baumreihe an Qualität und erhält durch die Einheitlichkeit eine durchgängige Identität.

Hirschenplatz

Der Hirschenplatz bildet eine wichtige Adresse für den neuen Gebäudekomplex. Zwischen der ZKB, dem Haus zur Treu und dem Florhof aufgespannt, bietet er eine grosszügige Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Neben dem identitätsstiftenden räumlichen Rahmen zeichnet die implementierte Pflasterung den Platz aus. Unter einem prägnanten Solitärbaum laden Sitzmobiliar und ein Trinkbrunnen zum Verweilen ein. Die auf den Platz ausgerichtete angedachte Espressobar bietet eine publikumsorientierte Nutzung an, die zur Belebung des Ortes beiträgt und einen Treffpunkt, einen Ort der Kommunikation und der Erholung entstehen lassen.

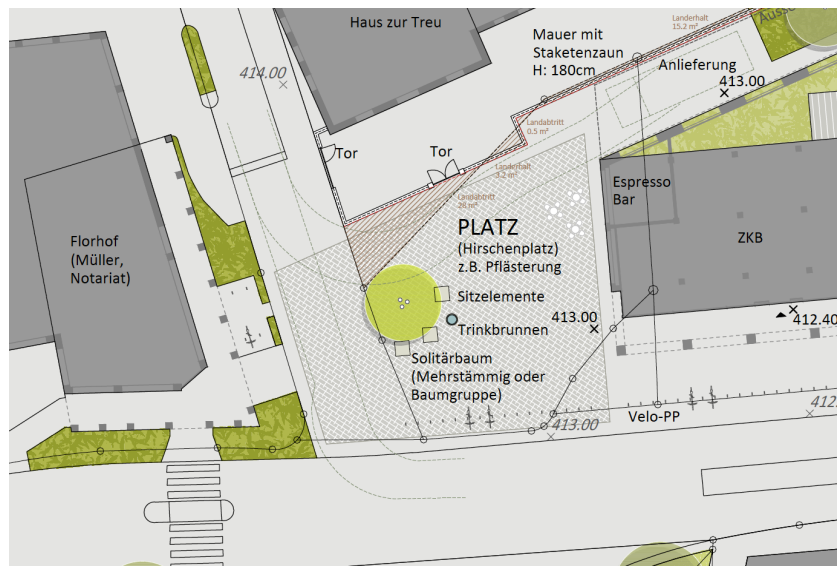
Situation Hirschenplatz



Gestaltungsvariante Hirschenplatz

Ein grosszügigerer Hirschenplatz könnte mit einer Bereinigung der Grenze entlang der Liegenschaft Haus zur Treu mit einem neuen Grenzverlauf parallel zum Gebäude erreicht werden. Während des Gestaltungsplanverfahrens konnte zwischen den betroffenen Grundeigentümern keine Einigung über die Grenzberichtigung erzielt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann diese Variante erneut geprüft werden.

Gestaltungsvariante Hirschenplatz bei einer allfälligen Grenzberichtigung entlang des Grundstücks Haus zur Treu

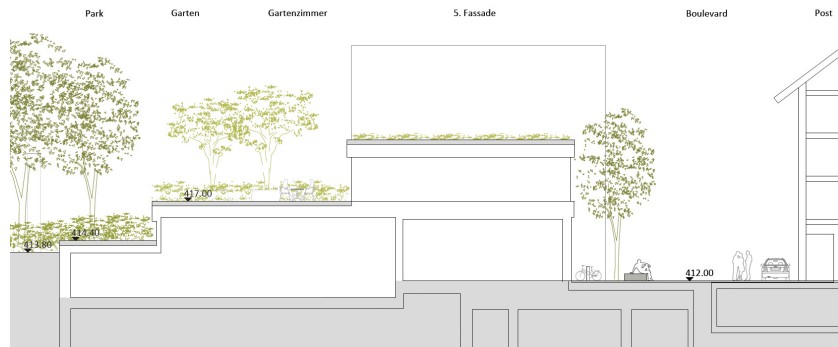


Westseite und 5. Fassade

Die Westseite gliedert sich an den Grünraum des Neuhofparks und der angrenzenden Villa Flora an. Ein dichter Vegetationskörper wirkt verbindend und bildet eine gut proportionierte Übergangszone. Auf der anschliessenden, erhöhten Ebene befinden sich die begehbaren Gartenzimmer, die in einem intensiven Grünkörper mit Kleingehölzen eingebettet sind.

Schema Querschnitt
auf Höhe Poststrasse

Als 5. Fassade gestaltet, generieren die Dachflächen der Zwischensockel ein grünes, attraktives Bild von den oberen Geschossen. Intensiv begrünt und mit einem mineralischen Muster (z.B. Platten, Kies) durchsetzt, sind sie von optisch hoher Qualität.



3.4 Erschliessung und Parkierung

Individualverkehr

Die verkehrsmässige Erschliessung der Verkaufs- und Dienstleistungsgeschosse erfolgt direkt von der Zugerstrasse über die Begegnungszone Poststrasse und über den Hirschenplatz. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit den Kunden- und Bewohnerparkplätzen, die LKW-Anlieferung des Grossverteilers und der Post sowie die Erschliessung vom Reblaubenweg erfolgt über die Begegnungszone Poststrasse im Einbahnverkehr.

Poststrasse

Die Poststrasse wird weiterhin als Begegnungszone signalisiert und ausgestaltet (max. 20 km/h). Sie muss die folgenden Funktionen wahrnehmen:

- Erschliessung der Tiefgaragen vom Richtprojekt sowie vom Post- und Centralgebäude
- Anlieferung Coop und Post
- Erschliessung der Aufbauten
- Aufenthaltsqualität (Aufenthalt, Beobachten, Ruhen etc.)
- Fussgängererschliessung
- Veloerschliessung
- Kurzzeitparkierung für Postgebäude
- Erschliessung Reblaubenweg

Auf die Aussenraumgestaltung der Begegnungszone wird ein grosser Wert gelegt, denn die Zone soll zwischen allen Funktionen gleichermassen vermitteln. Die Fussgängerinnen und Fussgänger haben gegenüber dem Verkehr Vortritt und können jederzeit und überall die Zone queren, ohne vom Verkehr behindert zu werden.

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle (Haltestelle Coop, Buslinien Nrn. 123, 125–128, 150, 160) liegt direkt angrenzend an das Gestaltungsplangebiet an der Zugerstrasse. Zum Bahnhof Wädenswil beträgt die Distanz ca. 200 m.

Fuss- und Veloverkehr

Für Fussgänger und Velofahrer erfolgt der Zugang zu den Verkaufs- und Dienstleistungsgeschossen von der Zugerstrasse und der Begegnungszone Poststrasse. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über separate Treppen- und Liftanlagen.

Parkierung

Gemäss der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze sind für das Richtprojekt maximal 117 Autoabstellplätze (PP) zulässig und mindestens 57 PP erforderlich (siehe Verkehrsgutachten). Im Richtprojekt sind insgesamt 90 PP in der Tiefgarage vorgesehen. Dem erforderlichen Parkplatzbedarf im Gestaltungsplangebiet wird somit entsprochen. Die bestehende Parkplatzsituation vor dem Postgebäude wird teilweise aufgehoben und auf ca. sieben Kurzzeitparkplätze reduziert.

Grundriss 1. Untergeschoss



4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck

Ziele

Ziff. 1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse bezweckt, die folgenden Anforderungen gemäss Art. 14 Abs. 1 BZO zu erfüllen:

- In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl sowie Detailgestaltung.

Da eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert wird, sind zur Beurteilung des Bauprojekts die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Auf folgende Merkmale ist zu achten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen;
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene;
- Versorgungs- und Entsorgungslösung;
- Art und Grad der Ausrüstung.

Die Beurteilung des Richtprojekts im Rahmen des Gestaltungsplanes erfolgt durch die kommunale Baubehörde und die kantonale Baudirektion.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Stadt Wädenswil und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Ziff. 2 Abs. 2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 5997, 5999, 6004 (Teilfläche), 6094, 7550, 8084, 9770 (Teilfläche), 12018, 12019 und 12020 mit einer Landfläche von insgesamt 6'576 m².

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Ziff. 3 der Bestimmungen

4.3 Ergänzendes Recht

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Da die BZO der Stadt Wädenswil noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan auf das kantonale PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017 ab.

Anforderungen

Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

4.4 Gestaltung

Im Baubewilligungsverfahren wird gemäss § 238 PBG eine "befriedigende" Gesamtwirkung verlangt. Im Gestaltungsplan sind gemäss Art. 14 Abs. 1 BZO Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl sowie Detailgestaltung. Diese "besonders gute" Gestaltungsqualität gemäss § 71 PBG sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Richtprojekt

Ziff. 4 Abs. 2–3 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs soll als Beurteilungsstandard das Richtprojekt der Hotz Partner AG SIA, Wädenswil und der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich vom 13.10.2017 dienen. Dieses zeigt exemplarisch auf, wie die Wohn- und Gewerbeüberbauung gestaltet werden kann. Es hat auf diesen Grundstücken richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubischen Gliederung, Freiraum und Erschliessung.

Städtebauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen.

4.5 Bebauung

Rückbau

Ziff. 5 Abs. 1 der Bestimmungen

Die im Situationsplan mit "Rückbau zulässig" bezeichneten Bauten an der Zuger- und an der Poststrasse können rückgebaut werden.

Baubereiche

Ziff. 5 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden.

Kolonnade

Ziff. 5 Abs. 3 der Bestimmungen

Mit der durchgehenden Kolonnade erhält der Fussgängerbereich entlang der Zugerstrasse eine grosszügige Aufenthaltsfläche, sodass der Hirschenplatz mit der Poststrasse und dem Postplatz gradlinig verbunden wird.

Balkone und Vordächer

Ziff. 5 Abs. 4-5 der Bestimmungen

Die Begrenzungen des Baubereichs sind als Grenzabstandslinien zu verstehen. Die Fassaden zum Garten der Villa Flora hin sind als "weichere" Gartenseite auszugestalten, dies im Vergleich zu den urbaneren Fassaden an der Post- und Zugerstrasse. Deshalb sind bei den im Plan speziell bezeichneten Mantellinien der Baubereiche Balkone zu erstellen, die bis zu 2.0 m über die Mantellinien hinausragen dürfen. Einzelne Vordächer dürfen die Mantellinien bis zu 2.0 m überragen. Weitere Erleichterungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG finden keine Anwendung.

Nutzungsmasse

Ziff. 5 Abs. 6–7 der Bestimmungen

Für jeden Baubereich werden, abgestimmt auf die Daten des Richtprojekts, die notwendigen Gesamthöhen mittels Höhenkoten in Meter über Meer sowie die Anzahl Voll- und Dachgeschosse festgelegt. Die Gesamthöhe, welche neu als Regelbauhöhe festgelegt wird, wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Bei begrünten Flachdächern oder Terrassenbrüstungen wird die Gesamthöhe auf Oberkante Brüstung gemessen. Einzelne technisch bedingte Aufbauten auf dem Flachdach (z.B. Staketen-Geländer, Erdhügel für Begrünung) sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Gesamthöhe überschreiten.

Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 8–9 der Bestimmungen

Unterirdische Gebäude sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Erdgeschosshöhe

Ziff. 5 Abs. 10 der Bestimmungen

Die Erdgeschosse sollen eine hohe Nutzungsvervariabilität bezogen auf die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten aufweisen. Die Erdgeschosse der jeweiligen Bauten sind zudem grosszügig in Erscheinung zu treten, weshalb die Erdgeschosse mit einer lichten Höhe von 3.5 m oder mehr zu erstellen sind.

Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 11 der Bestimmungen

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Fassadengestaltung

Ziff. 5 Abs. 12–13 der Bestimmungen

Die Überbauung gemäss Richtprojekt ist entlang der Zugerstrasse in drei Häuser gegliedert, um den städtebaulichen Rhythmus der Körnung entlang der Zugerstrasse aufzunehmen. Da die Häuser in der Höhe nur geringfügig gestaffelt sind, ist es umso wichtiger, dass sich die Fassadengestaltung der drei Gebäude deutlich unterscheidet.

Die Fassadengestaltung des Baureichs A muss deutlich auf den Hirschenplatz Bezug nehmen und der besonderen Lage Rechnung tragen. Insbesondere das Erdgeschoss des Baubereichs A muss auf den Hirschenplatz reagieren und zu dessen Belebung beitragen.

Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 14–15 der Bestimmungen

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Flachdächer, wo möglich, zu begrünen. Abweichungen sind zulässig, falls das Dach als Terrasse oder für technische Aufbauten genutzt wird.

4.6 Nutzung

Nutzweise

Ziff. 6 Abs. 1 der Bestimmungen

Gemäss Art. 14 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung ist in den Kernzonen mässig störendes Gewerbe zulässig. Die Nutzung im Gestaltungsplangebiet richtet sich nach diesen Vorgaben, indem Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig sind.

Publikumsorientierte Nutzungen

Ziff. 6 Abs. 2 der Bestimmungen

Ein belebter Platz mit hoher Aufenthaltsqualität wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Eine Voraussetzung dafür ist eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss, welche der Belebung des Platzes dient. Eine alternative Lösungsvariante wäre eine saisonale, mobile, publikumsorientierte Nutzung auf dem Platz. Beide Lösungen bedingen ein offen auf den Hirschenplatz ausgerichtetes Erdgeschoss mit entsprechender Nutzung.

In der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage sind deshalb im Erdgeschoss Flächen mit direkter publikumsorientierter Nutzung (z.B. Café/Bar, Gelateria etc.) vorzusehen oder Flächen, die mit ihrer Infrastruktur indirekt einen expliziten Beitrag zur Belebung des angrenzenden, öffentlichen Hirschenplatzes bieten (z.B. Wasser- und Stromanschlüsse, Lager für mobile Infrastruktur, kleine Küche, Toiletten).

4.7 Freiraum

Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baukommission im Baubewilligungsverfahren.

Hirschenplatz, Postplatz und Poststrasse

Ziff. 7 Abs. 2–4 der Bestimmungen

Die im Plan bezeichneten öffentlich zugänglichen Freiräume (Hirschenplatz, Postplatz und Poststrasse) dienen vorwiegend dem Aufenthalt und der Begegnung. Der Postplatz und die Poststrasse sollen deshalb weiterhin als Begegnungszone (Tempo 20) signalisiert werden, wobei die Aufenthaltsqualität mit der Reduzierung der oberirdischen Parkplätze und mit einer Neugestaltung der Begegnungszone erhöht wird. Es ist eine klare Unterscheidung zwischen privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen vorzunehmen.

Visualisierung Hirschenplatz



Park, Garten und 5. Fassade

Ziff. 7 Abs. 5–7 der Bestimmungen

Bei Mehrfamilienhäusern sind gemäss Art. 31 und 32 der Bau- und Zonenordnung an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten sowie an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen. Dies würde gemäss Richtprojekt einer Fläche von 1'200 m² entsprechen (20% von ca. 6'000 m²). Mit der Annahme, dass nebst dem Garten auch die öffentlichen Freiräume mit einer Fläche von ca. 1'800 m² (Hirschenplatz, Postplatz und Poststrasse) an die Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen angerechnet werden können, sind die Bestimmungen eingehalten.

Freiraumtypologien



Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 8 der Bestimmungen

Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden und nach Möglichkeit einheimische Pflanzen zu wählen. Für die intensive Bepflanzung der Dachflächen ist genügend Aufbauhöhe vorzusehen.

Zu- und Wegfahrt Strassennetz

Ziff. 8 Abs. 1 der Bestimmungen

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Zufahrt in das Gestaltungsplangebiet erfolgt von der Zugerstrasse her. Die Wegfahrt ist über den Floraweg zur Seestrasse oder zur Florhofstrasse vorgesehen. Der öffentlich zugängliche Strassenraum der Poststrasse soll als eine Begegnungszone signalisiert und entsprechend gestaltet werden.

Gemäss dem Verkehrsgutachten der Firma R+K Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon, vom 13.10.2017 ist die Verkehrszunahme auf dem übergeordneten Verkehrsnetz infolge der Überbauung im Gestaltungsplangebiet nicht massgeblich. Ausschlaggebend für die teilweise entstehenden Rückstaus sind die allgemeine Verkehrsentwicklung auf dem übergeordneten Verkehrsnetz und die beiden stark begangenen Fussgängerstreifen auf der Zugerstrasse.

Ein- und Ausfahrt Parkierung

Ziff. 8 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden werden in der Tiefgarage im Untergeschoss angeordnet (Zufahrt von der Begegnungszone Poststrasse). Um die Verkehrsströme von und zu den Tiefgaragenrampen zu steuern, ist im Situationsplan die Lage der Ein- und Ausfahrt festgehalten. Die genaue Lage ist Gegenstand der Detailprojektierung.

Anlieferung

Ziff. 8 Abs. 3 der Bestimmungen

Aufgrund der geplanten Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Büros, Dienstleistungsbetriebe etc. ist mit einem gewissen Anteil an Anlieferungsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt von der Zugerstrasse über die Poststrasse sowie über den Hirschenplatz. Die Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung sind zu erfüllen.

Notzufahrt

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Poststrasse von der Zugerstrasse bis zum Floraweg dient zugleich als Notzufahrt zu den geplanten Wohn- und Gewerbebauten und ist entsprechend zu dimensionieren und auszubauen.

Bushaltestelle

Ziff. 8 Abs. 5 der Bestimmungen

Die Bushaltestelle "Coop" soll im Rahmen des Strassenprojekts der Zugerstrasse bergaufwärts, an die im Plan schematisch vorgesehenen Lage, verschoben werden.

Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 6 der Bestimmungen

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze ist die jeweils gültige Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil massgebend. Für Velos sind allgemein gut zugängliche Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Die Veloabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind mehrheitlich mit einem Witterungsschutz auszustatten.

Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 7 der Bestimmungen

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze ist die jeweils gültige Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil massgebend. Der Aussenraum ist mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag und die Besucher frei von Parkplätzen, weshalb die Parkplätze innerhalb der Gebäude anzuordnen sind.

4.9 Umwelt

Wärmebedarf und Energie

Ziff. 9 Abs. 1–2 der Bestimmungen

Seit 2010 ist Wädenswil eine Energiestadt. Basierend auf dem Energieleitbild 2009 wurden in den letzten Jahren zahlreiche Projekte im Energiebereich umgesetzt. Das Energieleitbild 2009 wird durch den Masterplan Energie 2020 abgelöst. Der Masterplan ist das Instrument für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Wädenswil und enthält Ziele für eine nachhaltige Entwicklung für die Zeiträume 2020, 2035 und 2050.

Mit dem am Minergie-Standard orientierten Energiekonzept werden die gesetzlichen Vorschriften eingehalten.

Lärm

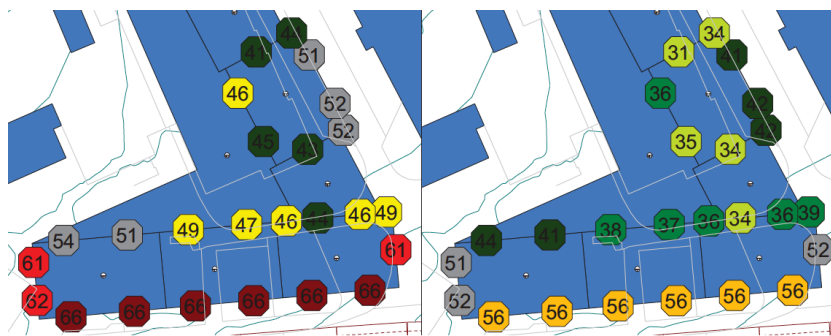
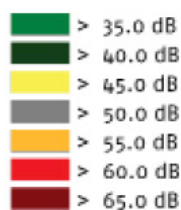
Ziff. 9 Abs. 3–4 der Bestimmungen

Das Areal liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Betrachtungsperimeter werden heute die Immissionsgrenzwerte (IGW) entlang der Zugerstrasse überschritten.

Gemäss Lärmgutachten vom 13.10.2017 (siehe Beilage) kann der Grossteil des Gestaltungsplanperimeters hinsichtlich der Lärmbelastungen ohne weitere Massnahmen überbaut werden.

Betriebsnutzung kann im ganzen Perimeter ohne weitere Massnahmen angeordnet werden. Der massgebende Pegel von 70 dB(A) am Tag wird nirgends überschritten. Betreffend Wohnnutzung liegen an der strassenzugewandten Fassade im 2. und 3.OG minimale IGW-Überschreitungen von 1 dB(A) vor. Die Grenzwerte können aber mit zusätzlichen Massnahmen wie z.B. Umwandlung von Wohnen zu Betrieb sowie Grundrissanpassungen eingehalten werden. Im Sinne eines phasengerechten Vorgehens werden die Grundrisse und Fassaden des Richtprojekts im Rahmen des Gestaltungsplans noch nicht angepasst. Dies erfolgt spätestens mit der Baueingabe.

Fassadenbelastungen im 2. Obergeschoss (links Tag, rechts Nacht)



Hochwasserschutz

Ziff. 9 Abs. 5 der Bestimmungen

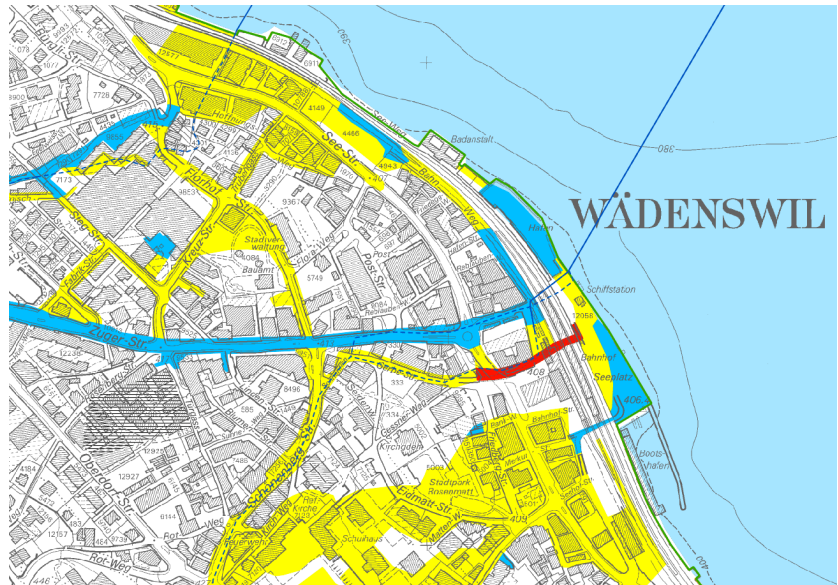
Die Gefahrenkarte zeigt, welche Gebiete durch Naturgefahren gefährdet sind. Gemäss Vorgaben des Bundes werden vier verschiedene Gefahrenstufen unterschieden, welche aus der Untersuchung der beiden Hauptprozesse Hochwasser (Hochwasser, Fliessgewässer und Seehochwasser) sowie Massenbewegungen (Steinschlag/Blockschlag, Rutschungen permanent, Rutschungen spontan und Hangmuren) resultieren.

Das Gestaltungsplangebiet liegt entlang der Zugerstrasse im Einflussbereich des Müslibachs und ist als Gebiet mit mittlerer Gefährdung in der Gefahrenkarte eingetragen (blaues Gefahrenggebiet). Im blauen Gefahrenggebiet sind Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen. Plötzliche Gebäudezerstörungen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das blaue Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen vermieden werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden Massnahmen gegenüber der Zugerstrasse geprüft und wenn möglich umgesetzt.

Ausschnitt Gefahrenkarte

Synoptische Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)



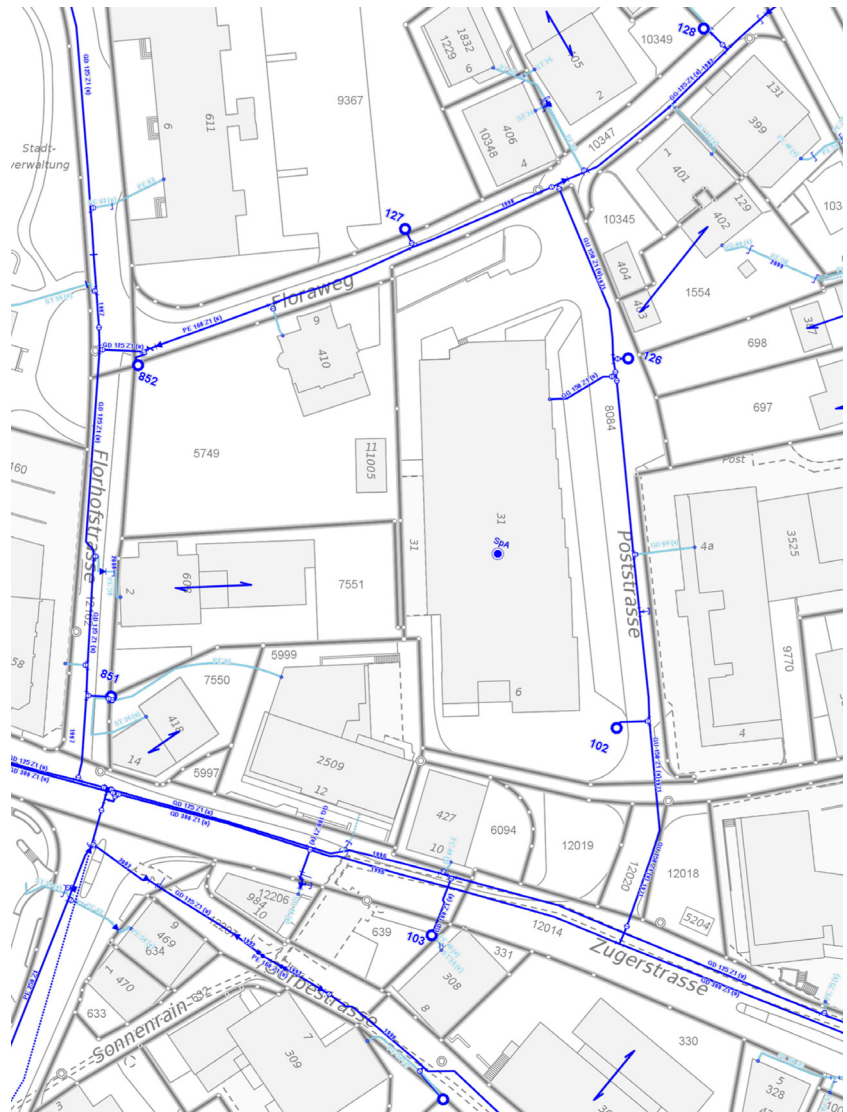
4.10 Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Ziff. 10 Abs. 1 der Bestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich den Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als erschlossen. Das Areal wird im Trennsystem entwässert. Die Erschliessung erfolgt über das öffentliche Netz mit Sticherschliessungen bzw. mit einer Ringleitung für die Wasserversorgung im Bereich der Poststrasse. Das Areal ist nicht an ein Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen. Die Grundstücks- und Hausanschlüsse werden soweit notwendig ersetzt und dem neusten Stand der Technik angepasst.

Planausschnitt Wasserversorgung



Abfälle

Ziff. 10 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Abfallentsorgungsanlagen sind im Bereich des Postplatzes und der Poststrasse anzuordnen. Die Unterflur-Abfallentsorgungsanlagen sind besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

4.11 Etappierung

Bauten und Anlagen

Ziff. 11 der Bestimmungen

Die Wohn- und Gewerbeüberbauung erfolgt voraussichtlich in einem Schritt. Trotzdem ist eine Etappierung zulässig. Die Etappenfolge richtet sich nach dem marktwirtschaftlichen Umfeld. Eine funktionstüchtige Überbauung muss auch während den Etappierphasen gewährleistet sein. Die Erschliessung (u.a. auch Baustellenzufahrt) hat für jeden Teilbereich nach Möglichkeit auf dem entsprechenden Grundstücksteil zu erfolgen.

Inkrafttreten
Ziff. 12 der Bestimmungen

4.12 Schlussbestimmung

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zur Erreichung der in Ziffer 1 der Bestimmungen umschriebenen Ziele geschaffen.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist und damit sowohl die Anforderungen der Stadt Wädenswil als auch diejenigen der Bauherrschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Investoren sind aufeinander abgestimmt.

Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse angemessen und zweckmässig ist.

5. Provisorischer Ablauf und Mitwirkungsverfahren

5.1 Übersicht Gesamtablauf

Januar 2014 – Juni 2017	Erstellung Richtprojekt
Mai – Dezember 2017	Gestaltungsplanaufstellung durch den Grundeigentümer mit Einbezug der Baukommission sowie der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission
Dezember 2017	Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs durch den Grundeigentümer an die Stadt
Januar 2018	Verabschiedung z.H. Mitwirkungsverfahren durch Stadtrat
Januar – März 2018	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen Anhörung Nachbargemeinden und Region Vorprüfung durch ARE
April – Mai 2018	Behandlung der Einwendungen / Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage und Vorprüfung ARE
Mai 2018	Aufstellen des Gestaltungsplans durch den Grundeigentümer und Einreichen an die Stadt
August 2018	Verabschiedung im Stadtrat zuhanden Gemeinderat
Januar 2019	Zustimmung durch Gemeinderat
März 2019	Genehmigung durch Baudirektion
April 2019	Rekursfrist (30 Tage)
Mai 2019	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

5.2 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Allfällige Einwendungen werden nach der öffentlichen Auflage behandelt.

5.3 Anhörung

Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) werden nach Erhalt hier aufgeführt.

5.4 Vorprüfung durch das ARE

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wird der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Erkenntnisse aus diesem Bericht werden im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen nach Möglichkeit berücksichtigt.