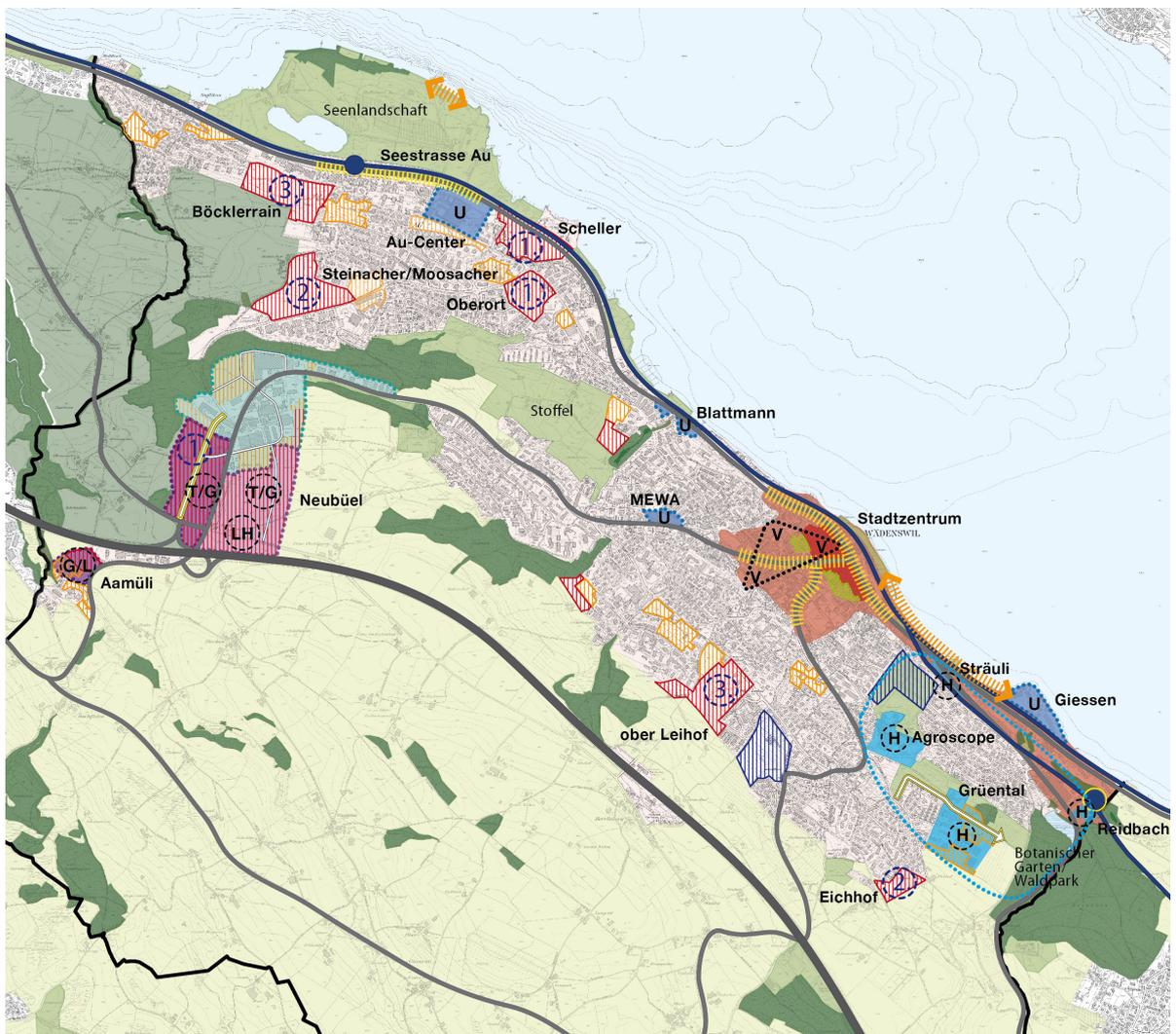


# Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

16. April 2012



- Auftraggeber: **Stadt Wädenswil**
- Status:
- Der Zwischenbericht der Stadtentwicklungskommission wurde dem Stadtrat an der Klausur vom 17. Mai 2011 vorgestellt.
  - Die Stadtentwicklungskommission hat den Schlussbericht am 8. März 2012 zuhänden des Stadtrats verabschiedet.
  - Der Schlussbericht der Stadtentwicklungskommission wurde am 16. April 2012 vom Stadtrat verabschiedet.
- Auftragnehmer: **Planpartner AG**  
Hofstrasse 1, Postfach, 8032 Zürich
- Moderation/Bearbeitung:
- Urs Meier, dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A
  - Agnes Heller, dipl. Arch. ETH
- Titelbild: **Übersichtsplan Entwicklungsstrategie**  
(Ablage: 28004\_05A\_120417\_RES.docx / 28004\_05A\_120417\_Bilder)

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1. Ziel .....	4
1.2. Stadtentwicklungskommission .....	4
1.3. Vorgehen.....	4
1.4. Lesehilfe .....	6
<b>2. Räumliche Entwicklungsstrategie</b> .....	<b>7</b>
2.1. Ausgangslage / Positionen.....	7
2.2. Statistik.....	8
2.3. Relevante Themen für Stadtentwicklung .....	12
2.3.1. Bildung & Forschung: .....	12
2.3.2. Einkaufen / Arbeitsplatzgebiet.....	17
2.3.3. Dichte / Reserven.....	21
2.3.4. Nutzungen im Ortsteil Au .....	25
2.3.5. Freiräume.....	27
2.3.6. Mobilität.....	29
2.4. Gesamtkonzept RES.....	30
<b>3. Antrag an den Stadtrat</b> .....	<b>33</b>
<b>Anhang:</b> .....	<b>34</b>
<b>A. Übersichtsplan Entwicklungsstrategie</b> .....	<b>35</b>
<b>B. Entwicklungs-/ Erschliessungskonzept Neubüel</b> .....	<b>36</b>
<b>C. Fallbeispiele Bauliche Dichte</b> .....	<b>38</b>
<b>D. Darstellungen Zonenplan/ nicht überbaute Bauzonen</b> .....	<b>41</b>

# 1. Einleitung

---

## 1.1. Ziel

Auftrag Stadtrat an  
Kommission

Der Stadtrat hat sich an der Klausur vom 28./29.05.2010 mit „Raumplanung und Baustellen“ auseinandergesetzt und in Aussicht genommen, durch die Stadtentwicklungskommission eine umfassende Raumstrategie formulieren zu lassen. Dieses Konzept soll insbesondere die Grundlage bilden für allfällige BZO-Änderungen und phasengerechte Inputs der Stadt für die übergeordnete Richtplanungsrevision erlauben.

## 1.2. Stadtentwicklungskommission

Mitglieder StEK

Der Stadtentwicklungskommission (StEK) gehören an:

- Philipp Kutter, Stadtpräsident (Vorsitz)
- Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen
- Thomas Largiadèr, Stadtrat Sicherheit und Gesundheit
- Ariane Faul, Quartiervertreterin Wädenswil (bis Juni 2011)
- Roberto Frigg, Quartiervertreter Au
- Maria Luise Hilber, Beraterin Nutzung und Identität
- Urs Hilber, ZHAW
- Heiner Treichler, Immobilien - Treuhänder
- Florian Voemel, Architekt
- Karl Bachmann, Stadtingenieur

Gast

- Daniel Christoffel, Wädenswiler Ortsplaner

Moderation

Für die Moderation wurde Urs Meier, Planpartner AG beigezogen.

## 1.3. Vorgehen

Erarbeitungsphase  
RES

In einem ersten Schritt hat die StEK eine Liste relevanter Themen erstellt und diskutiert sowie die vielfältige Berichterstattung der StEK aus den Jahren 2007-09 gewürdigt. In einem zweiten Schritt wurden die Stossrichtungen für eine Entwicklungsstrategie und Empfehlungen an den Stadtrat festgehalten. Gemäss Einfrage im Stadtrat wurden anschliessend ausgewählte Themen vertieft und Fazit gezogen.

Zwischenbericht, Einfrage im Stadtrat, Vertiefung	<p>Mit dem Zwischenbericht vom 17. Mai 2011 wurde die Diskussion der Stadtentwicklungskommission (StEK) dokumentiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 Sitzungen der StEK vom 07.07.2010, 25.08.2010, 05.10.2010, 10.12.2010, 12.01.2011 und 29.03.2011, 20.04.2011</li> <li>• Einfrage im Stadtrat vom 15.11.2010<sup>1</sup></li> <li>• 4 Sitzungen der StEK vom 01.06.2011, 21.09.2011, 29.11.2012 und 08.03.2012</li> </ul>
Schlussbericht zuhanden Stadtrat	<p>Mit dem vorliegenden <b>Schlussbericht vom 8. März 2012</b> beantragt die StEK dem Stadtrat, die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) als konzeptionelle Grundlage insbesondere für die Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung (BZO-Revision, und Masterplan Neubüel) sowie für Aufwertungsmassnahmen zu genehmigen.</p>
Schnittstellen zu anderen Planungen	<p>Folgende Planungen sind <b>nicht Gegenstand der StEK</b>, weil diese in einem anderen Gremium federführend diskutiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landschaftsentwicklungskonzept (LEK):</b> Landschaft, Erholungsgebiet zwischen Siedlung und Landschaft (siedlungsnaher Erholungsraum, Integration geplanter Golfplatz Beichlen etc.), Freiräume in der Siedlung</li> <li>• <b>Gebietsplanung Bildung &amp; Forschung:</b> „Gebietsplanung Hochschulstandort Wädenswil“ gemäss „Entwurf Kantonaler Richtplan“ ist in Vorbereitung</li> <li>• <b>Kooperatives Planungsverfahren Zentrumsverdichtung / überkommunales Ortsbild:</b> Kooperatives Planungsverfahren 2010-12 (Stadt und Kanton)</li> </ul>

---

<sup>1</sup> Auszug aus Antwort Stadtrat vom 17.11.2010:

a) Der Stadtrat erwartet von der StEK sowohl grundsätzliche Empfehlungen als auch konkrete Vorschläge.

b) In der stadträtlichen Diskussion wurden folgende Punkte genannt: Schwerpunkte Bildungsstadt (Standorte, studentisches Wohnen, Hotelangebot etc.), Zentrumsplanungen in Wädenswil und Au, Verdrängungsdruck auf Gewerbe und Kleingewerbe

c) Es ist ein Fazitbericht der Kommission per Ende Q1 2011 mit Vorschlägen zur Weiterarbeit zu unterbreiten.

## 1.4. Lesehilfe

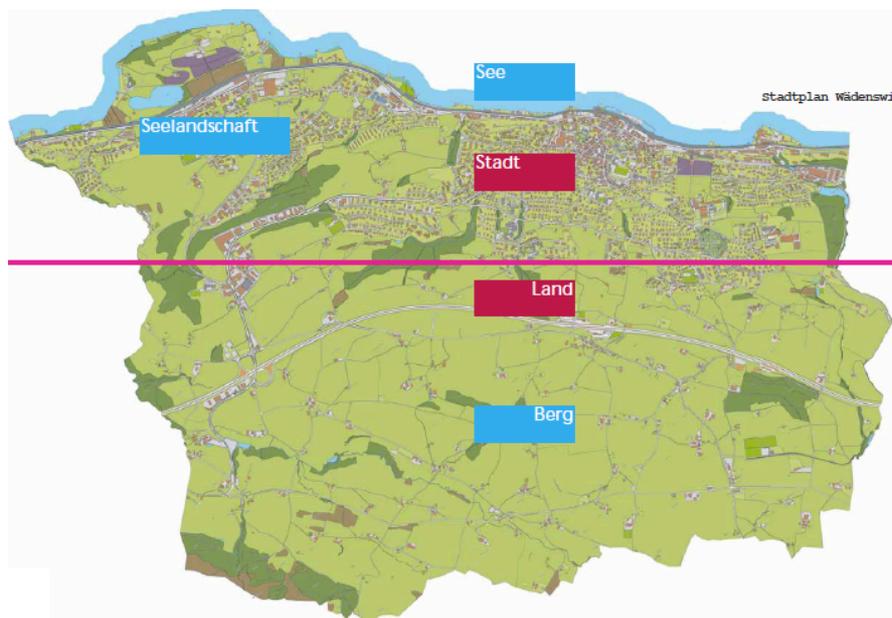
Kapitel 2	In Kapitel 2 werden die Grundsätze und Themen erörtert und die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) konzipiert.
Kapitel 3	In Kapitel 3 wird Zwischenfazit gezogen und Empfehlungen für die Weiterarbeit der StEK unterbreitet.
Anhang	Der Übersichtsplan „Entwicklungsstrategie“, das Entwicklungs-/ Erschliessungskonzept Neubüel, Fallbeispiele zur baulichen Dichte und der rechtskräftige Zonenplan mit Informationen zur kantonalen Bauzonenstatistik sind im Anhang aufgeführt.

## 2. Räumliche Entwicklungsstrategie

### 2.1. Ausgangslage / Positionen

vitale Kleinstadt

Die Stadt Wädenswil sieht sich als vitale Kleinstadt mit erheblichen Entwicklungspotenzialen. Die Wohnbevölkerung und die Beschäftigten schätzen die Vorzugslage am See ebenso wie die kurzen Wege in die Landschaft und die gute Verkehrsanbindung nach Zürich.



**Abb. 1:** Stadtlandschaft Wädenswil: See / Stadt / Land / Berg / Seelandschaft Au (Quelle: Wädenswil StEK, November 2008; Darstellung intosens ag)

drei Grundsätze

Für die räumliche Entwicklungsstrategie werden folgende Grundsätze festgehalten:

#### 1. „Mehr als Wohnen“

Die Wohnquartiere geringer und mittlerer Dichte sollen bewahrt und sorgfältig erneuert werden für alle Bevölkerungskreise. Als Gegengewicht gilt es das Stadtzentrum zu stärken sowie den Hochschulstandort (Bildung&Forschung) und das Arbeitsplatzgebiet Neubüel zukunftsfähig zu entwickeln.

#### 2. „Energistadt“

Es gilt die Energieeffizienz zu verbessern und die durchgrünte Stadtlandschaft zu pflegen und deren Erholungs- und Naturwert zu steigern.

### 3. „Qualität gestalten“

Der qualitativen Siedlungsentwicklung wird eine hohe Priorität beigemessen. Die Veränderungen des Lebensraums sollen bewusst und hervorragend gestaltet werden.

#### Positionierung

Diese Positionen stehen für den Willen, als Wohn-, Forschungs- und Bildungsstadt eine gut vernetzte und dennoch einzigartige Position im Metropolitanraum Zürich und als dritte Kraft am Zürichsee zu besetzen.



**Abb. 2:** Wädenswil als dritte Kraft am Zürichsee (Quelle: Wädenswil StEK, November 2008; Darstellung intosens ag)

## 2.2. Statistik

#### Gestern und Heute (vgl. Beilage D)

Die Bevölkerung hat in den letzten 10 Jahren jährlich um 0,8% zugenommen (Stand 2011). Zeitgleich hat die Beschäftigtenzahl wegen erheblichen Arbeitsplatzverlusten im 2. Sektor um jährlich 2% abgenommen.

Heute stehen 20'828 Einwohner/-innen (Stand 2011) insgesamt 7'829 Beschäftigten (Stand 2008, davon 2,9% im 1. Sektor, 24,3% im 2. Sektor und 72,8% im 3. Sektor) gegenüber.

Etwas mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen wurde für das Bevölkerungswachstum benötigt. Die übrigen neuen Wohnungen deckten den Mehrflächenkonsum pro Person (abnehmende Haushalts-

grössen, mehr Komfort) ab. Insbesondere wegen der demographischen Alterung ist mit einer weiteren Abnahme der Wohnungsbelegung zu rechnen.<sup>2</sup>



**Abb. 3:** Wohnüberbauung „Brauereiareal“ (2005): Beispiel für eine Arealumnutzung für Wohnungsbau an einzigartiger Lage (Quelle Foto: PSP / Bauengineering AG, 2006)

**Abb. 4:** Siedlung „im Grünen“, Wädenswil-Au: Beispiel für eine Neuüberbauung mit attraktiven Wohnungen im Ortsteil Au (Quelle Visualisierung: Allreal AG / A4D Architekten, 2008)

Die Stadt Wädenswil hat insgesamt 426 ha Bauzonen, davon noch 49 ha unüberbautes Bauland (davon 21,4 ha Wohnzone und 6,3 ha Mischzone, Stand 2010). Aufgrund des Geschossflächenbedarfs wird geschätzt, dass der Druck auf das noch unüberbaute Land weiterhin anhalten und dieses mittelfristig überbaut wird (z.B. Wohnzonen innerhalb der nächsten 11 Jahre). Danach werden die Reservezonen beansprucht.

Gemäss Zonenplan bestehen 59 ha Reservezonen (davon 9,4 ha von Agroscope belegt). Gemäss kantonalem Richtplanentwurf (öffentlicher Auflage 2011) will der Kanton davon nur noch 19,6 ha im Siedlungsgebiet belassen. Stadt und Region beantragen, diesen Wert wie folgt zu erhöhen:

- Im Gebiet Neubüel sind 25 ha statt 9 ha für einen strategischen Standort zur Ansiedlung für Arbeitsnutzung vorzusehen. Zudem

---

<sup>2</sup> Hinweis: Zwischen 1995 und 2005 hat die Wohnungsbelegung von 2,22 Einwohner/Wohnung auf 2,08 E/W abgenommen. Bis 2030 ist mit einem weiteren Rückgang auf unter 2,0 E/W zu rechnen.

ist das mehrheitlich eingezonte und überbaute Gebiet Aamüli/Werkhof ebenfalls dem Siedlungsgebiet zuzuordnen.

- Die Gebiete Steinacher/Moosacher (6,9 ha) und Böcklerrain (6 ha) sind im Siedlungsgebiet zu belassen.

Morgen (Entwicklungsziele 2030)

Der Stadtrat hat für die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung folgende Ziele für den Horizont 2030 festgehalten, welche durch die StEK unterstützt werden:

	2030 (Untervert)	2030 (Mittelwert)	2030 (Oberwert)
Einwohner (zivilrechtlich)	22'650 E	24'500 E	26'000 E
Beschäftigte (Sektoren 2 + 3)	7'600 B	8'400 B	9'300 B

Tab. 1: Entwicklungsziele 2030 (Stadt Wädenswil, 2010)

Die Unterverte basieren auf einer Trendfortschreibung des letzten Jahrzehnts. Die Mittelwerte entsprechen einem moderaten Wachstum. Die Oberwerte stehen für eine überdurchschnittlich Entwicklung, falls sich eine hohe Nachfrage einstellt und die baulichen Reserven gut verfügbar sind.

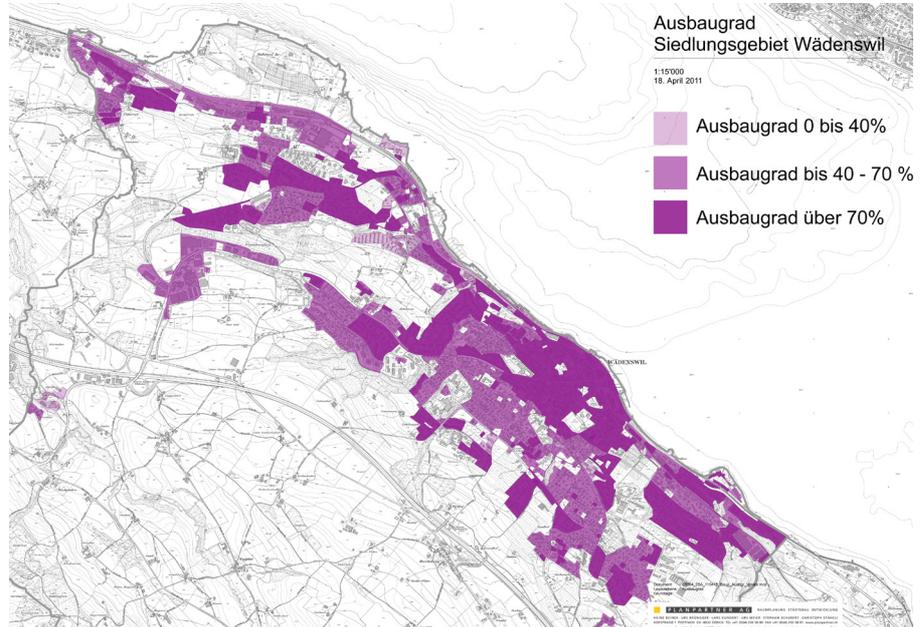
Es ist primär damit zu rechnen, dass die Neubaugebiete - soweit verfügbar - rasch überbaut werden. Sekundär ist eine stetige bauliche Verdichtung (Anbau und Abbruch/Neubau) mit einem langsam zunehmenden Ausbaugrad in den überbauten Bauzonen zu erwarten. Je besser die Seesicht ist, umso marktfähiger ist reiner Wohnungsneubau anstelle von Mischnutzung. Es stellt sich grundsätzlich die Frage, wo planerische Massnahmen zur Sicherung von erwünschten gewerblichen Nutzung und Wohnsegmenten ergriffen werden können und sollen.

Die Überlagerung des Ausbaugrades<sup>3</sup> (Kategorien 0 - 40% und 40 - 70%) und des Gebäudealters (1975 - 1946 und 1945 - 1921) gibt einen

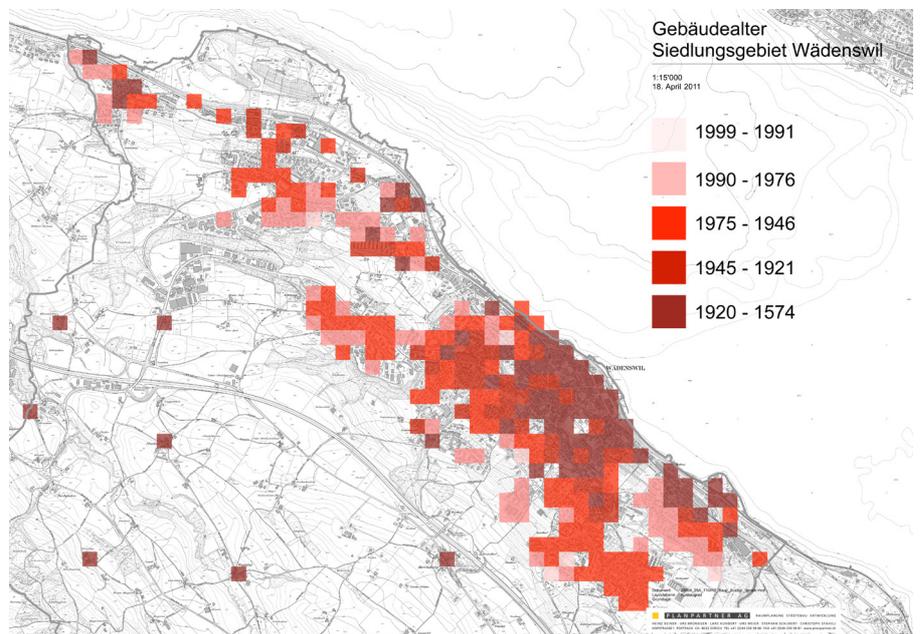
---

<sup>3</sup> Die Ausnutzungsziffer gemäss der Bau- und Zonenordnung ergibt die zulässige anrechenbare Geschossfläche. Bei einem Ausbaugrad von 100% wurde die Ausnutzung in Form von anrechenbarer Geschossfläche voll konsumiert. Wenn man von einem Ausbaugrad von 70% spricht, liegt noch eine Geschossflächenreserve von 30% vor.

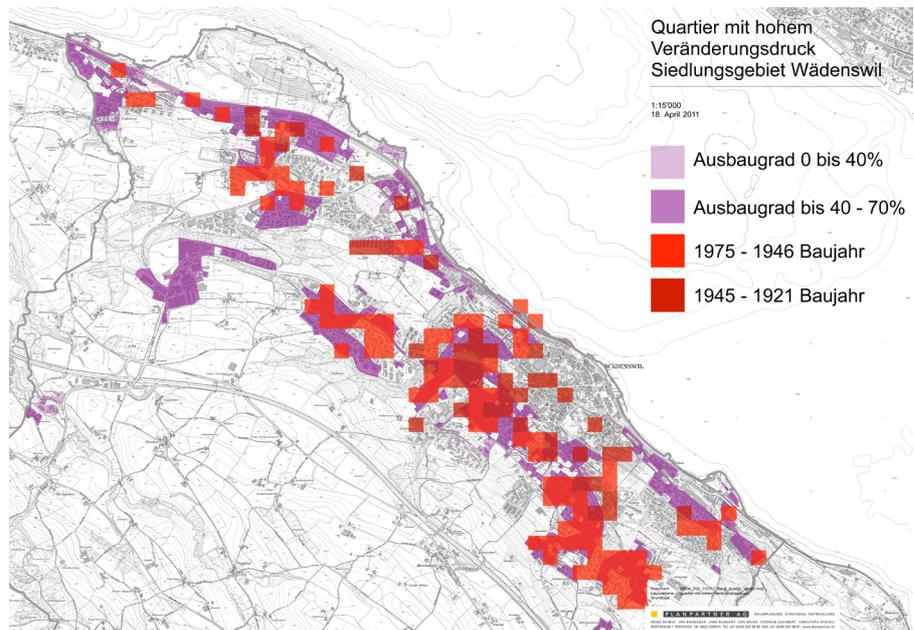
Hinweis darauf, in welchen Quartieren ein hoher Veränderungsdruck zu erwarten ist.



**Abb. 5:** Ausbaugrad; Ausbaugrad 0 – 40% (hell-violett) / 40 – 70% (violett) und über 70% (dunkel-violett), Stand 2008 (Quelle: Statistik Kanton Zürich, Darstellung Planpartner AG)



**Abb. 6:** Gebäudealter; Baujahr 1999 – 1991 (hell rosa) / 1990 – 1976 (rosa) / 1975 – 1946 (rot) / 1945 – 1921 (dunkelrot) und 1920 – 1547 (bordeaux), Stand 2008 (Quelle: Statistik Kanton Zürich, Darstellung Planpartner AG)



**Abb. 7:** Quartiere mit hohem Veränderungsdruck; Überlagernde Darstellung von Ausbaugrad 0 – 40% (hell-violett) / 40 – 70% (violett) und Gebäudealter 1975-1946 (rot) / 1945-1921 (weinrot), Stand 2008 (Quelle: Statistik Kanton Zürich, Darstellung Planpartner AG)

## 2.3. Relevante Themen für Stadtentwicklung

Die StEK hat folgende Themenliste (Auflistung ohne Prioritäten) als relevant für die Stadtentwicklung beurteilt und im Sinne einer Auslegeordnung wie folgt diskutiert:

Thema A

### 2.3.1. Bildung & Forschung: <sup>4</sup>

- Fragestellung:
  - Verhältnis Hochschulstandorte (Campus Grüental und Campus Reidbach) / Stadtzentrum / See (verkehrliche und städtebauliche Anbindung)
  - Ist (Teil-)Auslagerung nach Au eine Alternative zum Hochschulcluster „Wädenswil Ost“ ?

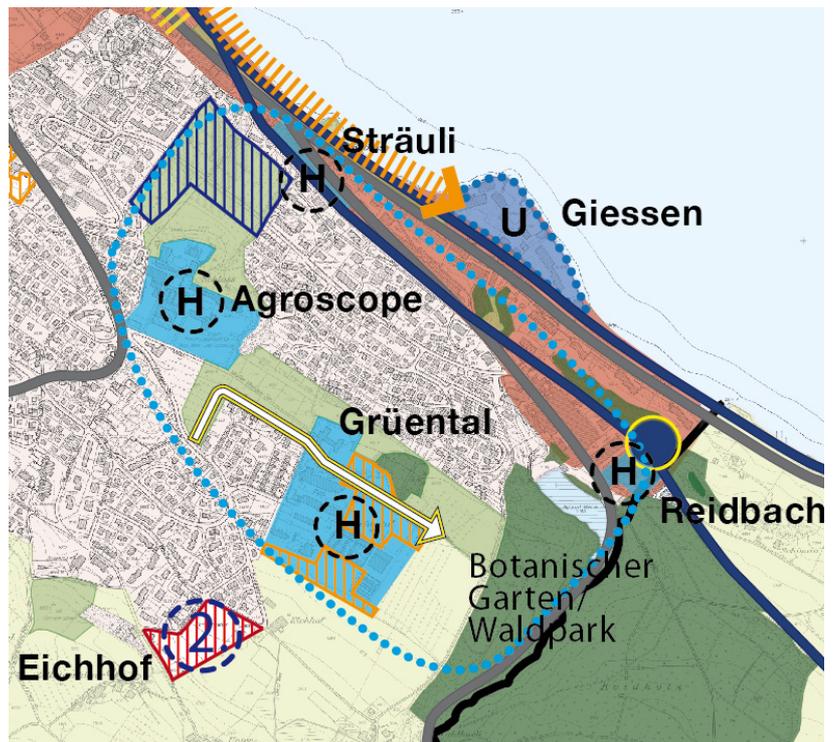
<sup>4</sup> Hinweis: Es ist Legislaturziel des Stadtrats, Wädenswil als Bildungsstadt sichtbar zu machen. Stadt und Kanton haben eine „Gebietsplanung Hochschulstandort Wädenswil“ in Aussicht genommen.

- Bedarf für studentisches Wohnen und für hochschulnahes Hotel

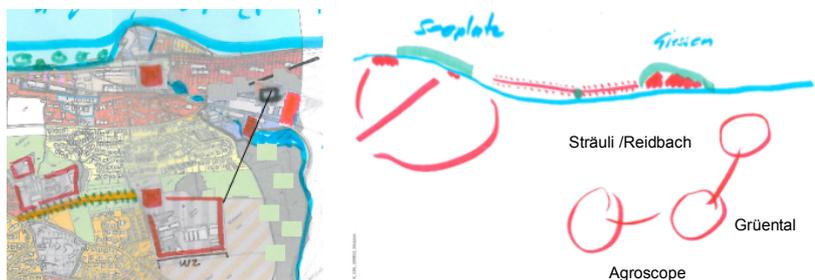


**Abb. 8:** Variantendarstellung Hochschulstandorte (Quelle: Luftbild ARE ZH ca. 2008/ Wädenswil StEK, 12.01.2011)

- Empfehlungen an den Stadtrat:
  - Das Hochschulcluster „Wädenswil Ost“ (Areale Grüental, Reidbach, Sträuli und Agroscope) liegt in mittelbarer Distanz zum Stadtzentrum und See. Die Vorzugslage mit Seesicht und die stadtgeschichtliche Bedeutung der Liegenschaften (Gebäude und Freiraum) und ihrer Nutzung sprechen zusammen mit dem erheblichen Substanzwert (Gebäude und Einrichtungen) und den umfangreichen Ausbaureserven für eine sorgfältige Weiterentwicklung. Der Standort bietet gute Möglichkeiten für die von der Hochschule benötigten Grünanlagen (Botanischer Garten, Pflanzensammlungen, Flächen für Spezialkulturen, Gewächshäuser).
  - Es ist zu prüfen, wie die einzelnen Standorte des Hochschulcluster gestalterisch aufgewertet und besser untereinander und mit dem Stadtzentrum/See vernetzt werden können. Zur Stärkung der Identität des Clusters ist eine Strategie zu erwägen mit markanten Neubauten an Gelenkpunkten als Nutzungsschwerpunkte. Grünanlagen (botanischer Garten, Flächen für Spezialkulturen, Gewächshäuser) sind zu erhalten.
  - Für neue Bildungsinstitution (z.B. Mittelschule) eignet sich auch das Au-Center Areal.



**Abb. 9:** Hochschulcluster Wädenswil Ost (Quelle: Ausschnitt aus Entwicklungsstrategie, Darstellung Planpartner AG, 16.04.2012)

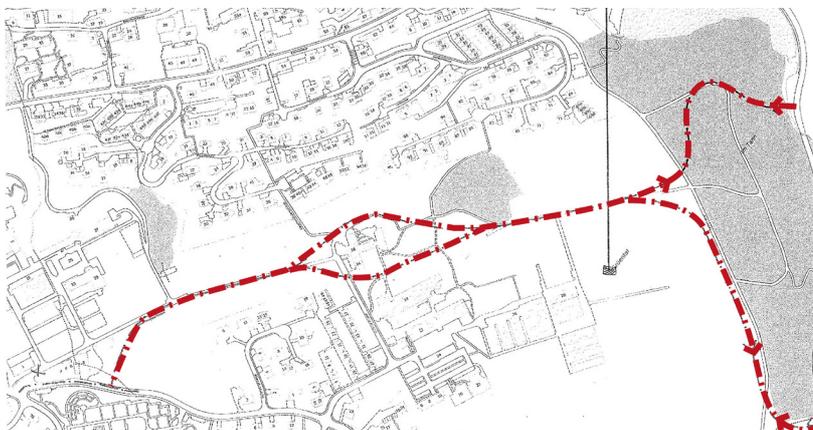


**Abb. 10 und 11:** Hochschulcluster Wädenswil Ost, Skizzen zu den Entwicklungspotenzialen (Quelle: Wädenswil StEK, 12.01.2011)<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Beispiele für denkbare Neubauten an Gelenkpunkten:

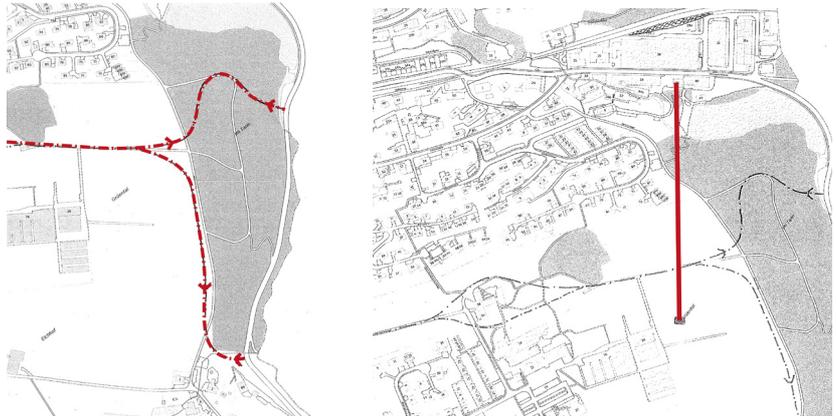
- a) Neubau am östlichen Rand des Reidbach-Areals (Arrondierung Nutzungsschwerpunkt; bei Bedarf unverzüglich machbar)
- b) Kopfbau Campus Grüental (als Akzent am vorgeschlagenen Hochschulboulevard; bei Bedarf unverzüglich machbar)
- c) Neubauten auf angrenzenden Umnutzungsarealen (in Konkurrenz mit Privatwirtschaft; z.B. Brauereiareal, Akzent auf Areal Giessen Süd)

- Zudem sind zusätzliche Erschliessungselemente<sup>6</sup> zu sichern und phasengerecht zu realisieren. Auch landschaftsgestalterisch sind Aufwertungsmöglichkeiten vorhanden.<sup>7</sup>



**Abb. 12:** Campus Grüental, Hochschulboulevard, Kurzfristoption für Zufahrt Müller-Thurgau-Strasse mit Knotenentflechtung (Quelle: Stadt Wädenswil, Bauamt, Dezember 2010)

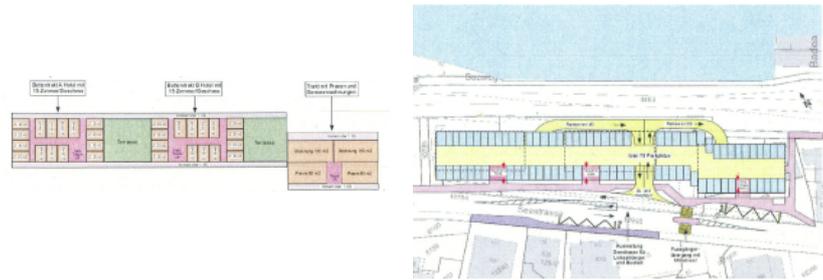
- 
- <sup>6</sup> Optionen für zusätzliche Erschliessungselemente:
- a) neue SOB-Haltestelle Campus Reidbach (Sofortmassnahme)
  - b) Hochschulboulevard (Kurzfristoption für Zufahrt Müller-Thurgau-Strasse mit Knotenentflechtung)
  - c) Mittel-/Langfristoption für Direktzufahrt ab Einsiedlerstrasse, Varianten mit kurzem oder langen Tunnel (vorläufig nur Raumsicherung; Realisierung bei Bedarf)
  - d) Option für Schräglift zwischen Campus Grüental und Campus Reidbach (vorläufig nur Raumsicherung; Realisierung bei Bedarf)
- <sup>7</sup> Beispiele für denkbare Freiraum-Aufwertungen:
- a) Fussweg zwischen Grüental und Reidbach aufwerten (z.B. im Rahmen eines Konzepts WaldPark zur Steigerung des Erholungswerts am Weiher und im Wald)
  - b) gemeinsame Erschliessungsstrasse „Agroscope + Grüental“ als „Hochschulboulevard“ gestalten
  - c) Zugang zum See verbessern / Seeuferweg Giessen-Bahnhof ergänzen



**Abb. 13 (links):** Campus Grüental, Mittel-/Langfristoption für Direktzufahrt ab Einsiedlerstrasse, Varianten mit kurzem oder langen Tunnel (Quelle: Stadt Wädenswil, Bauamt, Dezember 2010)

**Abb. 14 (rechts):** Campus Grüental / Campus Reidbach, Option für Schräglift, 400m Länge (Quelle: Stadt Wädenswil, Bauamt, Dezember 2010)

- Es ist zu prüfen, die beiden in der Reservezone liegenden Gebiete der Agroscope der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuordnen.
- Von einer teilweisen oder ganzen Auslagerung in den Ortsteil Au ist abzusehen, weil das Au-Center als Gebäude ebenso wie als Gesamtareal knapp bemessen ist für einen eigenständigen oder zusätzlichen Hochschulstandort. Zudem stehen dem Vorteil einer guten Erschliessung mit ÖV und MIV Nachteile der grossen Distanz zum Stadtzentrum und grossen Investitionen gegenüber.
- Ein Hotel in Wädenswil mit Bezug zu Stadtzentrum, Hochschule und See ist erwünscht. Es wird empfohlen, hierfür einen Standort im Stadtzentrum (z.B. Areal Weinrebe) vorzusehen (städtebauliche Aufwertung des Stadtzentrums, Bezug zu See, Kombination Hotelparkierung mit öffentlicher Parkierung).



**Abb. 15 und 16:** Areal Weinrebe, Konzept für Hotel mit und ergänzendem Wohnungsbau auf Parkierungssockel (Quelle: Stadt Wädenswil, Bauamt, 20.02.2009)

- Der Bedarf für studentisches Wohnen ist kurzfristig dezentral zu lösen, wann immer sich Chancen dazu ergeben.

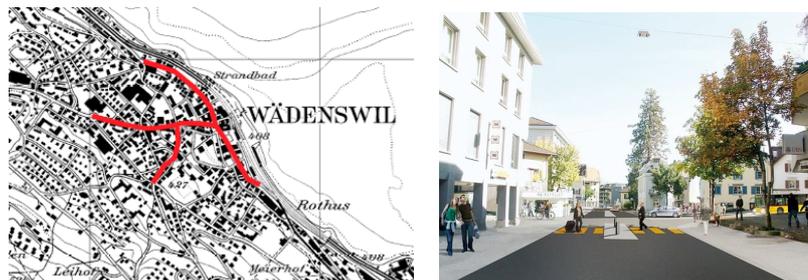
## Thema B

### 2.3.2. Einkaufen / Arbeitsplatzgebiet

- Fragestellung:
  - Zentrumsgestaltung (Versorgungs-Dreieck „Coop - alte Fabrik - Migros“ / Erdgeschossnutzungen / Gewerbeanteile)
  - Verhältnis Food zu Non - Food
  - Notwendigkeit für regionales Arbeitsplatzgebiet Neubüel
  - Eignet sich Gebiet Grossholz für eine neue Gewerbezone ?
- Empfehlungen an den Stadtrat:
  - Das Stadtzentrum ist als Versorgungsschwerpunkt mit urbaner Mischnutzung zu stärken, obwohl sich das Wohnen immer mehr ausbreitet. Es gilt die gesamte Ortsdurchfahrt siedlungsorientiert zu gestalten. Besonders im Dreieck „Coop - alte Fabrik - Migros“ sind gestalterische Aufwertungen notwendig. Aufwertungsmassnahmen sind gezielt zu fördern, benötigen aber keine BZO-Revision. Im Rahmen der Zentrumspannung sind Möglichkeiten aufzuzeigen, um Coop im Zentrum zu halten.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> **Hinweis:** Folgende Nutzungsplanungsvorschriften für die Sicherung von Mischnutzung wurden diskutiert und verworfen:

- a) In Bauordnung Abschnitte mit Erdgeschoss für Nichtwohnen bezeichnen
- b) In Abschnitten Mindestgewerbeanteil festlegen



**Abb. 17 (links):** Siedlungsorientierte Gestaltung der Ortsdurchfahrten (ZPZ-Gemeindegespräch Wädenswil, 2.6.2010)

**Abb. 18 (rechts):** Umgestaltung Zugerstrasse (Visualisierung, Metron AG, 2009)

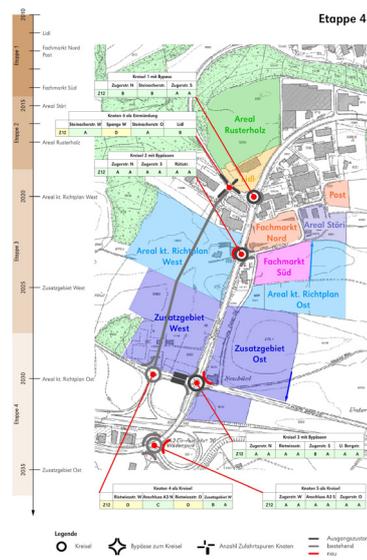
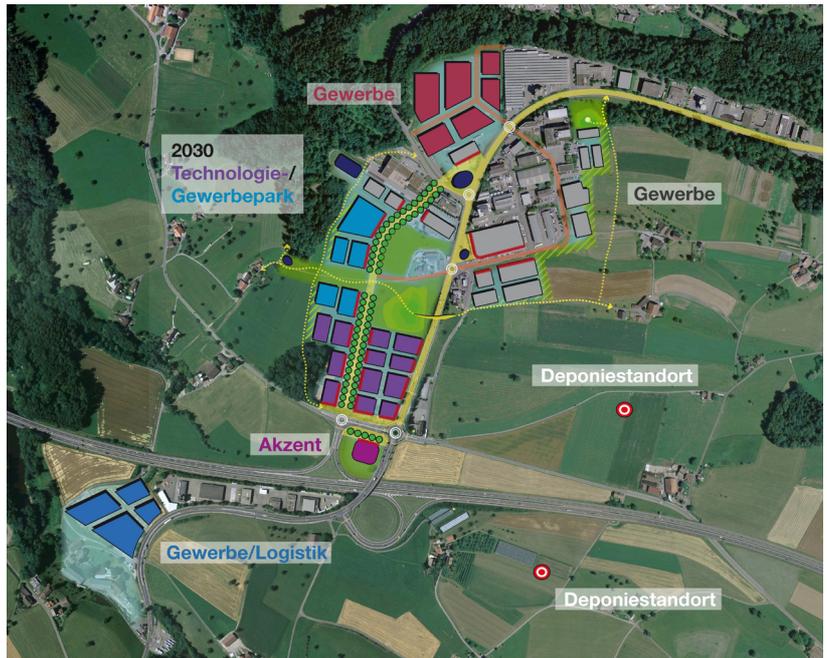
- Am Verhältnis Food (Schwerpunkt Stadtzentrum) zu Non - Food (Schwerpunkt Hinter Rüti) ist festzuhalten. Im Gebiet Hinter Rüti ist von Zusatzkapazitäten für Verkaufsnutzungen (mit Ausnahme der bereits durch Sondernutzungsplanungen bewilligten) abzusehen und es gilt Massnahmen zu prüfen für eine städtebauliche Aufwertung.<sup>9</sup>
- Auf die Festlegung von Eignungsgebieten für stark verkehrserzeugende Nutzungen ist sowohl im Stadtzentrum als auch im Gebiet Hinter Rüti zu verzichten. Solche Einrichtungen sollen – wenn überhaupt – nur mit einem Gestaltungsplan (mit erhöhten Anforderungen für Standort-/Angebotsbegründung, Gestaltung und Erschliessung) zugelassen werden.
- Die StEK unterstützt die von der Stadt und der Region geforderte Überführung des Gebietes „Neubüel“ zwischen der heutigen Zonengrenze und der Autobahn für ein strategisches Arbeitsgebiet von regionaler Bedeutung zwecks:
  - a) Ansiedlung eines Technologieparks (Innovation);
  - b) Ansiedlung eines Gewerbeparks (Ersatzstandort für bestehende und Neuansiedlung neuer Gewerbebetriebe).

---

<sup>9</sup> Hinweis: Folgende Varianten Neubüel wurden diskutiert:  
 a) Einkaufspotenziale Hinter Rüti halten (Mehrheitenmeinung)  
 b) Einkaufspotenziale Hinter Rüti einschränken  
 c) Einkaufspotenziale Hinter Rüti erweitern (Minderheitenmeinung)

Die entsprechende Gebietsplanung ist auf mindestens je drei Etappen für die Teilgebiete Neubüel West (Horizont 2030; vgl. Abb. 19) und Neubüel Ost (Horizont 2050; vgl. Abb. 38) auszurichten. Die Einzonung mit Qualitätssicherung soll neben einer guten Strassen- und Freiraumgestaltung (Adressbildung) auch den Ausschluss von Wohnen, Verkauf (Quartierversorgung zulässig) und Logistik festhalten, damit die Zielnutzungen nicht verdrängt werden. Zeitgleich mit der Einzonung gilt es zudem mit einem Erschliessungsvertrag die Kosten zu regeln und eine zweckmässige Verfügbarkeit zu sichern. Es ist zu prüfen, ob städtebauliche Akzente zugelassen werden sollen. Das Strassennetz ist im gesamten Gebiet Hinter Rüti ohne Sackgassen zu konzipieren. Die Fusswege sollen durch attraktive Siedlungsfreiräume führen und die bestehenden Wanderwege optimal vernetzen.

Die StEK empfiehlt, unverzüglich einen Masterplan Neubüel zu erarbeiten als Grundlage für eine schrittweise Richt- und Nutzungsplanung. Der Masterplan soll eine qualitätsvolle Grobstruktur für Städtebau/Nutzungsmöglichkeiten/Erschliessung/Freiraum aufzeigen, welche phasengerecht vertieft und konkretisiert werden kann.



**Abb. 19 (oben):** Entwicklungskonzept Neubüel, Horizont 2030 mit Entwicklung Neubüel West (ZPZ/ Stadt Wädenswil, 2010/11; Vertiefung StEK 2012; Darstellung Planpartner AG, März 2012)

**Abb. 20 (links):** Erschliessungskonzept Neubüel, Ausbaustand Verkehr mit neuer Spange West nach vier Etappen (Amt für Verkehr Kanton Zürich / Stadt Wädenswil; Studie TEAMverkehr.zug AG, 15.11.2010)

- Das Gebiet Rütihof (Planungszone seit 2011) soll für Gewerbe strukturiert werden und städtebaulich einen attraktiven Auftakt für die Gebietsentwicklung Neubüel schaffen.
- Das Gebiet Aamüli eignet sich für Gewerbe und Logistik, insbesondere bei Synergien mit dem kantonalen Werkhof.

- Das Gebiet Grossholz an der Steinacherstrasse liegt ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets<sup>10</sup> in der Zone ÖBA und ist durch Wald- und Strassenabstände stark beeinträchtigt. Wegen dem unwirtschaftlichen Arealzuschnitt und den gesetzlichen Randbedingungen eignet sich das Gebiet nicht für eine Gewerbezone. Die StEK erachtet eine Arrondierung im Gebiet Neubüel als geeigneter und erfolgsversprechender für die Ansiedlung von Gewerbe.

## Thema C

## 2.3.3. Dichte / Reserven

- Fragestellung:
  - Haltung der StEK zur „Förderung Innenverdichtung:“ Wo ja/nein mit quartierweiser Betrachtung
  - Haltung der StEK zu den Reservezonen<sup>11</sup>
  - Wo besteht Bedarf für eine BZO-Revision?
- Empfehlungen an den Stadtrat:
  - **Ausnützungsziffer:** Das Instrument der Ausnützungsziffer bewährt sich und soll beibehalten werden. Weder ein Wechsel des Bemessungsinstruments (z.B. Baumassenziffer mit freier Geschosszahl) noch eine Kombination (z.B. AZ und Überbauungsziffer) lassen Vorteile erwarten, welche einen Wechsel mit Praxisunsicherheiten und neuen Bauformen rechtfertigen.
  - **Zonenplanstruktur:** Die Zonenplanstruktur bewährt sich. Die StEK hat keine Anträge für strategische Aufzonungen oder generelle Abzonungen.

---

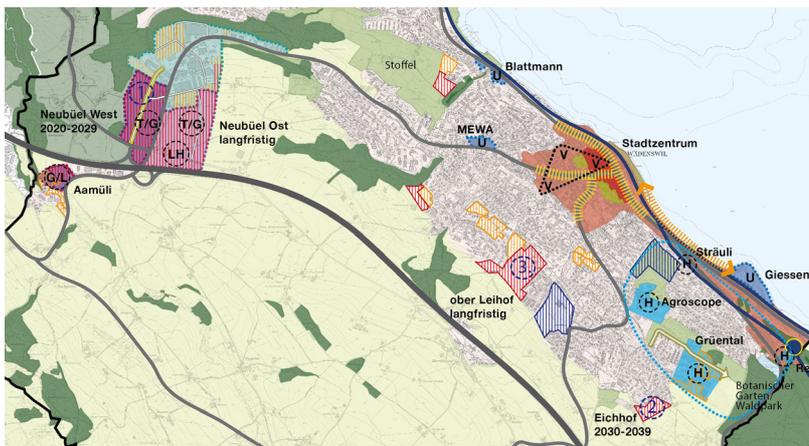
<sup>10</sup> Hinweis: Die Baudirektion hat am 30.04.2009 negativ geantwortet auf eine kommunale Anfrage für eine Umzonung von der Zone ÖBA (mit Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets) in eine Gewerbezone (nur nach Umwidmung in Siedlungsgebiet zulässig).

<sup>11</sup> Hinweis: Am 27.09.2010 begründete die Stadt an der ARE-Gemeindekonferenz die anfangs 2010 gestellten Anträge betreffend der Ausscheidung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan. Der kantonale Richtplan lag bis am 15.04.2011 öffentlich auf.

- **Dichte/Körnung/Riegelwirkung**<sup>12</sup>: Die Riegelwirkung diverser langer Bauten längs dem Hang werden in der Kommission kontrovers beurteilt. Insbesondere bei Arealüberbauungen und Umstrukturierungen ehemaliger Industrieareale resultieren immer wieder sehr lange Gebäude. Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob und wie bei Arealüberbauungen rechtzeitig Anforderungen der Körnung eingebracht werden sollen und können. Unbestritten ist, dass sorgfältig mit Körnung und Durchgrünung umzugehen ist. In der BZO sind Massnahmen in einzelnen Quartierteilen zu prüfen (Reduktion Gebäudelänge, evtl. inklusive Begrünungsbestimmungen, Quartiererhaltungszonen zwecks moderater Verdichtung, eventuell Reduktion des Zonentyps oder der Ausnutzungsziffer in eng begrenzten Gebieten).
- **Fallbeispiele zur baulichen Dichte**: Fünf Untersuchungsgebiete (Büelenebnetstrasse, Holzmoosrütistrasse, Fuhr, Bachtelstrasse und Naglikonerweg) sind als Illustrierung des Themas bauliche Dichte im Anhang C aufgeführt.
- **Kantonales Siedlungsgebiet**: Die Anträge des Stadtrats an den Kanton werden zur Kenntnis genommen und unterstützt. Die Kommission erachtet qualitative Sicherungen (strukturelle und gestalterische Aspekte) bei Einzonungen von Bauland als Voraussetzung.
- Im Stadtteil Wädenswil werden folgende Prioritäten für Einzonungen mit Qualitätssicherung empfohlen:

---

<sup>12</sup> Hinweis: Die Kommission hat auf die Diskussionsdiskussion verzichtet, da hierfür vorerst die Grundlagen durch die Baubehörde zu erarbeiten sind im Rahmen der BZO – Revision.



**Abb. 21:** Gewerbe- und Wohnbaureserven im Stadtteil Wädenswil, Potenziale für eine etappierte Einzonung und Realisierung mit Qualitätssicherung (Quelle: Wädenswil StEK; Entwicklungsstrategie, Darstellung Planpartner AG, 16.04.2012)

1. **Priorität (Zeithorizont 2020-2029):** Im Gebiet Neubüel (25 ha) sind möglichst rasch je eine erste Etappe für Technologie und Gewerbe einzuzonen. Die folgenden Etappen ergeben sich aufgrund des Bedarfs und in Koordination mit der Deponieplanung. Zudem bestehen Potenziale im Gebiet Aamüli, falls der Kanton der beantragten Zuteilung von Siedlungsgebiet zustimmt.
  2. **Priorität (Zeithorizont 2030-2039):** Gebiet „Eichhof“ (1,7 ha; attraktive Lage mit Seesicht; Übergang zwischen Siedlung und Landschaft gestalten)
  3. **Priorität (langfristig):** Gebiet „ober Leihof“ (6,0 ha; attraktive Lage mit Seesicht; Übergang zwischen Siedlung und Landschaft gestalten)
- Im Ortsteil Au sollen die umfangreichen Reservezonen in Etappen und mit Qualitätssicherung mit folgenden Prioritäten zur Baureife gebracht werden:
1. **Priorität (Zeithorizont 2020-2029):** Die Gebiete „Scheller“ (5,3 ha; attraktive Lage in Seenähe; Gestaltungsschwerpunkt an Seestrasse schaffen) und „Oberort“<sup>13</sup> (3,3 ha; Ge-

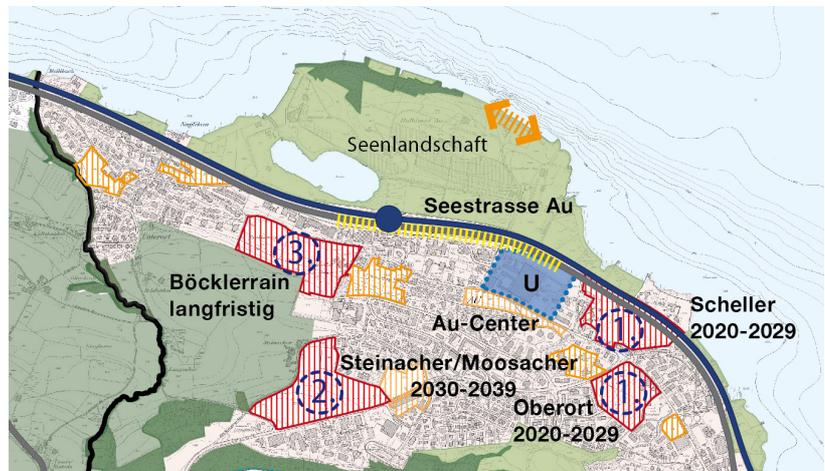
<sup>13</sup> Hinweis: Kein Einzonungswunsch seitens Eigentümer, siedlungspolitisch und raumplanerisch jedoch zweckmässig, da mitten im Siedlungsgebiet.

staltungsschwerpunkt am Strassenknoten Alte Landstrasse/Steinacherstrasse schaffen) eignen sich für Wohnungsbau mit guter Integration im Siedlungsgebiet

2. Priorität (Zeithorizont 2030-2039): Gebiet „Steinacher/Moosacher“ (6,9 ha; attraktive Lage mit Seesicht; Gestaltungsschwerpunkt an Steinacherstrasse schaffen; Übergang zwischen Siedlung und Landschaft gestalten)
3. Priorität (langfristig): Gebiet „Böcklerrain“ (6,0 ha; attraktive Lage mit Seesicht; Übergang zwischen Siedlung und Landschaft gestalten)



**Abb. 22:** Wohnbaureserven in der Au, Potenzial für eine etappierte Einzoning und Realisierung mit Qualitätssicherung (Quelle: Wädenswil StEK; Darstellung Planpartner AG, 28.8.2010)



**Abb. 23:** Wohnbaureserven in der Au, Etappierungsprioritäten (Quelle: Wädenswil StEK; Entwicklungsstrategie, Darstellung Planpartner AG, 16.04.2012)

## Thema D

## 2.3.4. Nutzungen im Ortsteil Au

- Fragestellung:
  - Versorgung/Gewerbe (vgl. auch Thema Einkaufen)
  - Strassenraumgestaltung / Zentrumsbildung
  - Wohnbaureserven/Zielgruppen
- Empfehlungen an den Stadtrat:
  - Der Abschnitt der Seestrasse zwischen Bahnhof und Au-Center/Scheller weist eine gewisse Eignung für publikumsorientierte Nutzungen auf, wie die bestehenden Ladengeschäfte zeigen. Für eine umfassende Zentrumsstruktur fehlt die Nachfrage. Zudem sind viel Fremdverkehr erzeugende Nutzungen unerwünscht.
  - Auf dem Areal Au-Center soll eine substanzielle Arbeitsnutzung erhalten bleiben. Eine teilweise Öffnung des Areals für Wohnungsbau ist möglich, wenn zeitgleich auch Angebote für öffentliche und/oder publikumsorientierte Nutzungen geschaffen werden.
  - In einem ersten Schritt ist der Strassenraum der Seestrasse im Bereich der Ortsdurchfahrt samt den Gebäudevorbereichen

siedlungsorientiert zu gestalten. Zeitgleich gilt es die Verkehrssicherheit für Fussgänger und Velos zu verbessern. In einem weiteren Schritt ist das Bahnhofsareal gestalterisch aufzuwerten (durch Konzentration, Ordnungssystem für Funktionen/Einrichtungen, gewisse bauliche Entwicklung denkbar). Die Fortsetzung kann zu einem späteren Zeitpunkt koordiniert mit einer baulichen Verdichtung des Au-Centers erfolgen.



**Abb. 24 (links):** Seestrasse, Abschnitt Ortsdurchfahrt Bahnhof/Aldi: Es besteht ein dringender Bedarf für eine Strassenraumgestaltung unter Einbezug der Gebäudevorbereiche. Die Stadt hat mit dem „Bahnhöfli“ ein Schlüsselgrundstück für eine Aufwertung in der Au erwerben können. (Foto 2010)

**Abb. 25 (rechts):** Blick von Altersheim / Schellerstrasse auf das Au-Center (Foto 2010)

- Die Gestaltung der Alten Landstrasse/Steinacherstrasse soll phasengerecht mit grossen Bauvorhaben längs der Strasse weiter geführt werden (Motto: „Zwei Schritte sind gemacht, weitere sollen folgen“).
- Gegenwärtig stehen grosse Wohnüberbauungen im Bau oder vor Baubeginn. Zudem sind vermehrt Erneuerungen im Bestand zu beobachten. Damit gewinnt der Ortsteil Au als Wohnstandort an Attraktivität.
- Der Seeuferweg ist auf der Halbinsel Au durchgehend zu sichern, wobei das Seeufer in seinem natürlichen Zustand zu belassen ist. Im Dialog mit dem Kanton ist zu prüfen, ob mit dem anfallenden Bachgeschiebe neue Inseln insbesondere beim Bachauslauf „Meilibach / Naglikoner Bucht“ für Ökologie und/oder Erholung möglich sind.

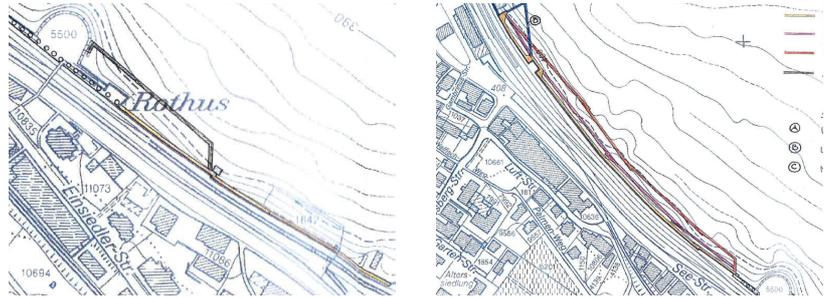


**Abb. 26:** Inselkonzept, denkbare Lösung für Insel aus Geschiebe des Meilibachs in der Naglikoner Bucht (Quelle: ZPZ, 2011)

## Thema E

### 2.3.5. Freiräume

- Fragestellung:
  - Input für Leitbild Zürichsee 2050
  - Seeplatz/Seeufer, Rosenmattpark, Neuhofpark
  - Besteht im Siedlungsgebiet ein Zusatzbedarf für Freizeit und Erholung?
- Empfehlungen an den Stadtrat:
  - Der Seeplatz funktioniert zufrieden stellend. Das Potenzial für flexible Nutzungen liegt vor. Das Augenmerk ist auf den Uferweg zu legen.
  - In Ergänzung zum sich im Bau befindlichen Seeuferweg zwischen Richterswil Müleneren und Wädenswil Giessen wird vorgeschlagen, die Lücke Giessen-Seeplatz in zwei Etappen zu schliessen. Im Dialog mit dem Kanton soll unverzüglich eine erste Etappe als Steg (vgl. Abb. 27) zwischen Giessen und Rothus (Halbinsel mit Anschluss über bestehende Fussgängerbrücke) angestrebt werden. Für die aufwändigere zweite Etappe bestehen grundsätzlich unterschiedliche Optionen (Steg, Aufschüttung vgl. Abb. 27-31) mit unterschiedlicher Wirkung auf das Stadtbild und Image der Stadt Wädenswil.



**Abb. 27:** Seeuferweg, Schliessung Lücke zwischen Giessen und Rothus: Option Steg auf Steinen, eventuell teilweise im Wasser (Studie Atelier Stern & Partner, 2001)

**Abb. 28:** Seeuferweg, Schliessung Lücke zwischen Rothus und Seepplatz: Option Steg auf Steinen, eventuell teilweise im Wasser (Studie Atelier Stern & Partner, 2001)



**Abb. 29:** Seeuferweg, Schliessung Lücke zwischen Rothus und Seepplatz: Option Steg im Wasser (Visualisierung zVg, 2005)

**Abb. 30:** Seeuferweg, Schliessung Lücke zwischen Rothus und Seepplatz: Option Weg am Ufer oder in Ufernähe mit Aufschüttungen (analog der Seeufergestaltung zwischen Richterswil Müleneren und Wädenswil Giessen, Plan-ausschnitt; Kanton Zürich, 2010)



**Abb. 31:** Seeuferweg, Schliessung Lücke zwischen Rothus und Seepplatz: Option Steg, Variante mit Anschluss vor Hafen (Quelle: ZPZ, 2011, Darstellung Planpartner AG)

- Der Rosenmattpark ist sehr belebt und vielfältig genutzt. Es besteht einzig die Zielsetzung für eine bessere Integration der seitlichen Fortsetzung bis an die Gerbestrasse, was im Rahmen der Zentrumsplanung aufzuzeigen ist.
- Für den ebenfalls mit prächtigen Bäumen bestandenen Neuhofpark ist im Rahmen der laufenden Zentrumsplanung aufzuzeigen, wie die Zugänglichkeit und die Aufenthaltsqualität verbessert werden kann.

## Thema F

### 2.3.6. Mobilität

- Fragestellung:
  - Mobilitätsbedarf der Prioritätsthemen
  - Fussgängerzonen / Begegnungszonen
- Empfehlungen an den Stadtrat:
  - Diverse Mobilitätsfragen sind in den einzelnen Themen A-E aufgeführt und werden hier nicht wiederholt. Von allgemeiner Bedeutung sind:
    - a) Siedlungsorientierte Gestaltung der Ortsdurchfahrten im Stadtzentrum (gesamtes Hauptstrassennetz) und im Ortsteil Au (Abschnitt Bahnhof – Au-Center)
    - b) Verkehrsberuhigende Massnahmen sind an der Zugerstrasse und an der Alten Landstrasse/Steinacherstrasse gleichwertig zu realisieren, damit zwischen diesen beiden Achsen keine Verkehrsverlagerungen ausgelöst werden.
    - c) Der öffentliche Verkehr ist stetig zu optimieren. Es ist dafür zu sorgen, dass der ÖV unbehindert fahren kann.
    - d) Der Veloverkehr ist zu fördern (Siedlungsgebiet, insbesondere Zentrumsgebiet)
    - e) Das Parkplatzmanagement (insbesondere Bewirtschaftung) ist auf alle grösseren öffentlichen Parkplätze im Siedlungsgebiet auszuweiten.
    - f) Sämtliche Fussgängerunter- und überführungen weisen einen Aufwertungsbedarf auf.

- g) Neue Entwicklungen in den Wachstumsgebieten Neubüel/Hochschule brauchen Massnahmen für MIV und ÖV.

## 2.4. Gesamtkonzept RES

Gesamtkonzept

Die Stadtentwicklungskommission unterbreitet dem Stadtrat folgendes Gesamtkonzept „Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)“:

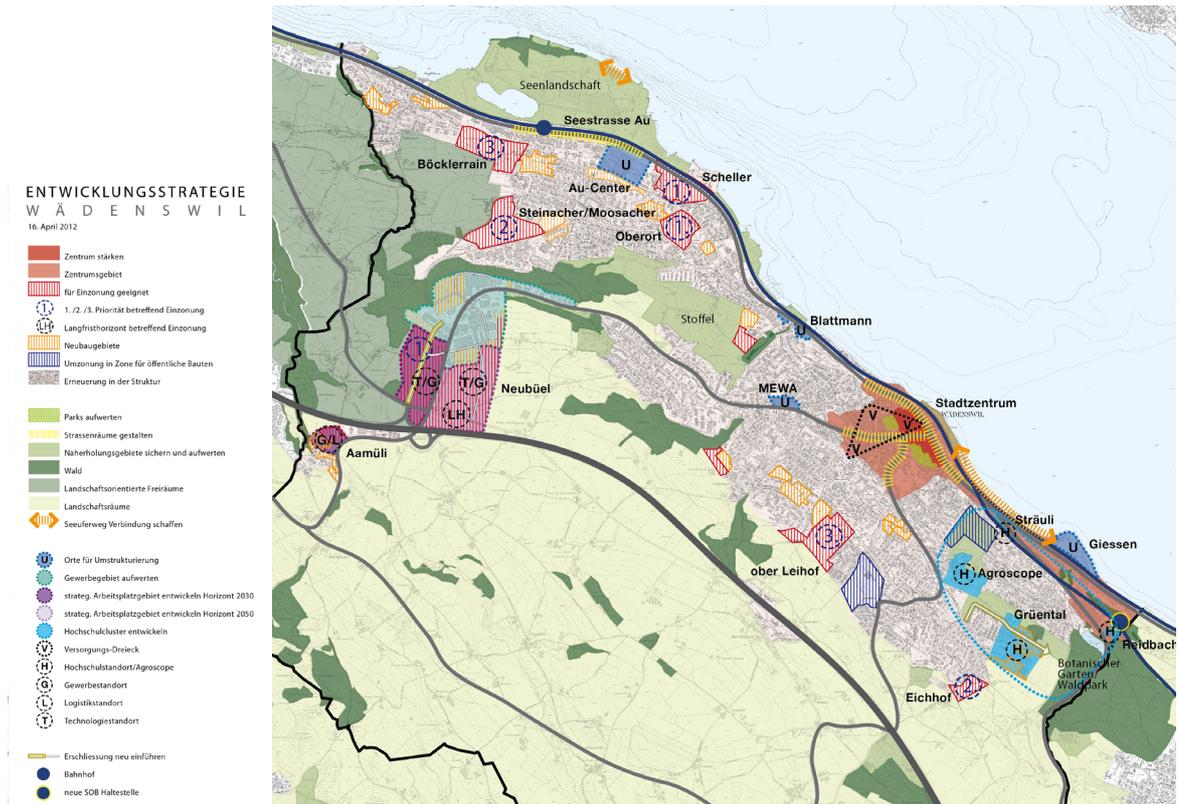


Abb. 32: Entwicklungsstrategie (Darstellung vom 16.04.2012)

Beschrieb Entwicklungsstrategie:

- **Zentrum stärken / Zentrumsgebiet:** Das Stadtzentrum (rot dargestellt) soll gestärkt, gestalterisch aufgewertet und arrondiert (hellrot dargestellt) werden: Stadtzentrum und Giessen/Reidbach bilden zunehmend eine urbane Einheit hoher Präsenz
- **Versorgungs-Dreieck:** Stärkung der Versorgung und gestalterische Aufwertung des Dreiecks „Coop - alte Fabrik - Migros“.
- **Orte für Umstrukturierung:** Die Areale Giessen, MEWA, Blattmann und Au-Center erlauben stadtbildprägende Umnutzungen.

- **Hochschulcluster/Agroscope entwickeln:** Das Hochschulcluster „Wädenswil Ost“ (Areale Grüental, Reidbach, Sträuli und Agroscope) ist zukunftsfähig zu entwickeln. Aussenanlagen (Botanischer Garten, Pflanzensammlungen, Flächen für Spezialkulturen, Gewächshäuser) sind zu sichern.
- **Arbeitsplatzgebiet entwickeln:** Das regionale Arbeitsplatzgebiet Neubüel ist zukunftsfähig zu entwickeln (Neubüel West mit Horizont 2030, Neubüel Ost mit Horizont 2050).
- **Neubaugebiete / für Einzonung geeignet:** grössere zusammenhängende Neubaugebiete (orange schraffiert) nehmen seit Jahren rasch ab. Deshalb kommt den für Einzonung geeigneten Gebieten (pink schraffiert, klassiert mit Prioritäten 1-3 und Eignung für Wohnen und Gewerbe/Technologie) eine erhebliche Bedeutung zu. Zudem gilt es zwei Areale der Agroscope einer ZÖB zuzuordnen (dunkel-violett schraffiert).
- **Erneuerung in der Struktur:** Die bestehenden Wohnquartiere (altrosa unterlegt) gelten als stabile Gebiete, wo eine moderate bauliche Erneuerung erwünscht ist, ohne dass sich die Bevölkerungsdichte wesentlich verändert. Im Rahmen der BZO-Revision ist zu prüfen, wo Massnahmen vorzusehen sind zur Erhaltung der Körnung und der Durchgrünung.
- **Parkanlagen aufwerten:** Die bestehenden Parkanlagen (grün schraffiert) sind zu erhalten und aufzuwerten.
- **Strassenräume gestalten:** Die Ortsdurchfahrten im Zentrum und Ortsteil Au sind siedlungsorientiert zu gestalten.
- **Naherholungsgebiete sichern und aufwerten:** Die Seenlandschaft Au ist als Naherholungsgebiet zu erhalten und das Gebiet Stoffel hierfür aufzuwerten.
- **Wald:** Der Wald ist für die Naherholung grundsätzlich wichtig. Es ist zu prüfen, ob beim Hochschulcluster mit einem WaldPark ein besonderer Erholungswert geschaffen werden soll.

- **Landschaftsorientierte Freiraume<sup>14</sup>:** Auf eine multifunktionale Nutzung der Landschaft ausgerichtete Räume sind aufzuwerten.
- **Landschaftsräume<sup>15</sup>:** Grosse, zusammenhängende Räume von ausgeprägter landwirtschaftlicher, ästhetischer und kulturgeographischer Eigenart und mit hohem Identifikationswert sind zu schonen und zu pflegen.
- **Seeuferweg Verbindung schaffen:** Die Lücken Giessen-Seeplatz und auf der Halbinsel Au sind zu schliessen.
- **Erschliessung neu einführen:** Für die Gebiete Neubüel und Campus Grüental /Agroscope gilt es die Fahrerschliessung zu ergänzen bzw. neu zu führen.
- **Bahnhof:** Die Perronanlagen am Bahnhof Wädenswil sind im Dialog mit der SBB und dem ZVV auszubauen.
- **Neue SOB-Haltestelle Reidbach:** Auf dem Campus Reidbach ist eine neue SOB-Haltestelle erforderlich. Zudem ist zu prüfen, ob die Option für einen Schräglift zwischen Campus Reidbach und Campus Grüental zu sichern ist.

---

<sup>14</sup> Definition und Zuordnung der Landschaftsräume wurde den Entwürfen „Landschaftssystem RZU“ und „Regio-ROK Zimmerberg“ entnommen und können später durch die Ergebnisse des LEK präzisiert werden.

<sup>15</sup> dito

### 3. Antrag an den Stadtrat

---

Die StEK beantragt, die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) als konzeptionelle Grundlage insbesondere für die Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung (BZO-Revision und Masterplan Neubüel) sowie für Aufwertungsmassnahmen zu genehmigen.



**Abb. 33:** Anstelle eines Schlusspunkts (Quelle: Homepage [www.waedenswil.ch](http://www.waedenswil.ch))

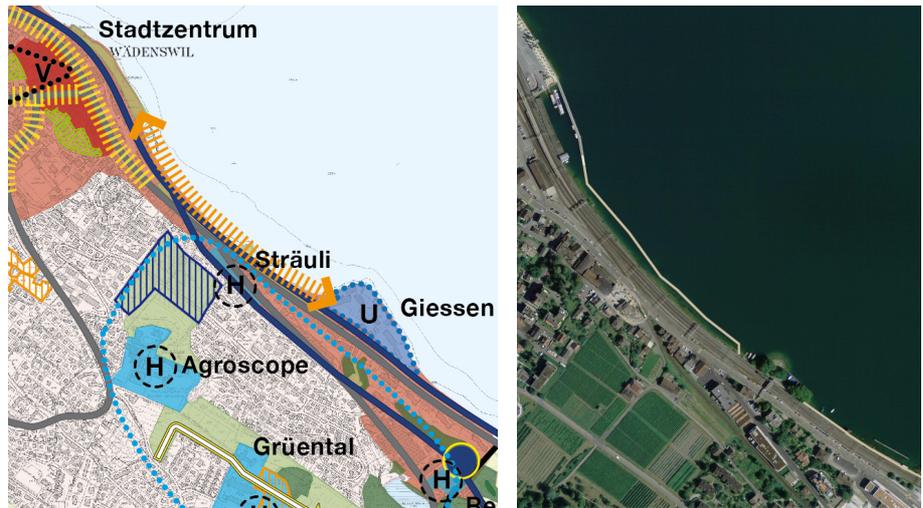
## Anhang:

---

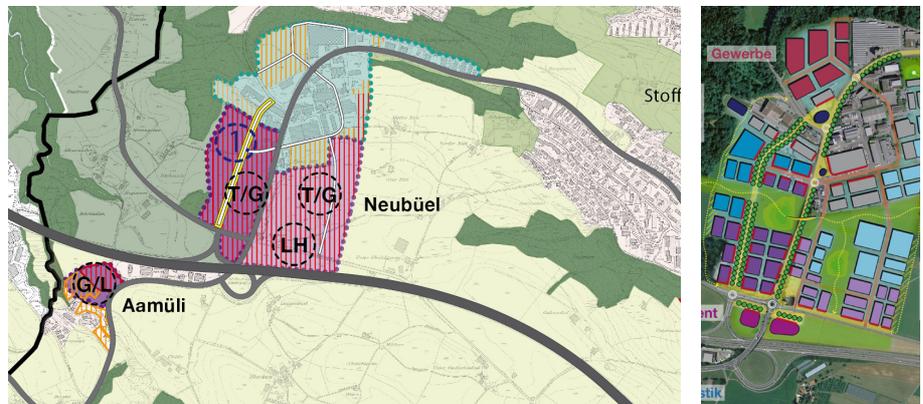
## A. Übersichtsplan Entwicklungsstrategie

Hinweis:

Der Übersichtsplan „Entwicklungsstrategie“ (vgl. folgende Seite) bildet zusammen mit den Empfehlungen zu den einzelnen Themen eine Einheit. Der Gesamtzusammenhang ist ebenso wichtig wie Stossrichtungen in Einzelfragen (vgl. Abbildungspaare 34/35 und 36/37):



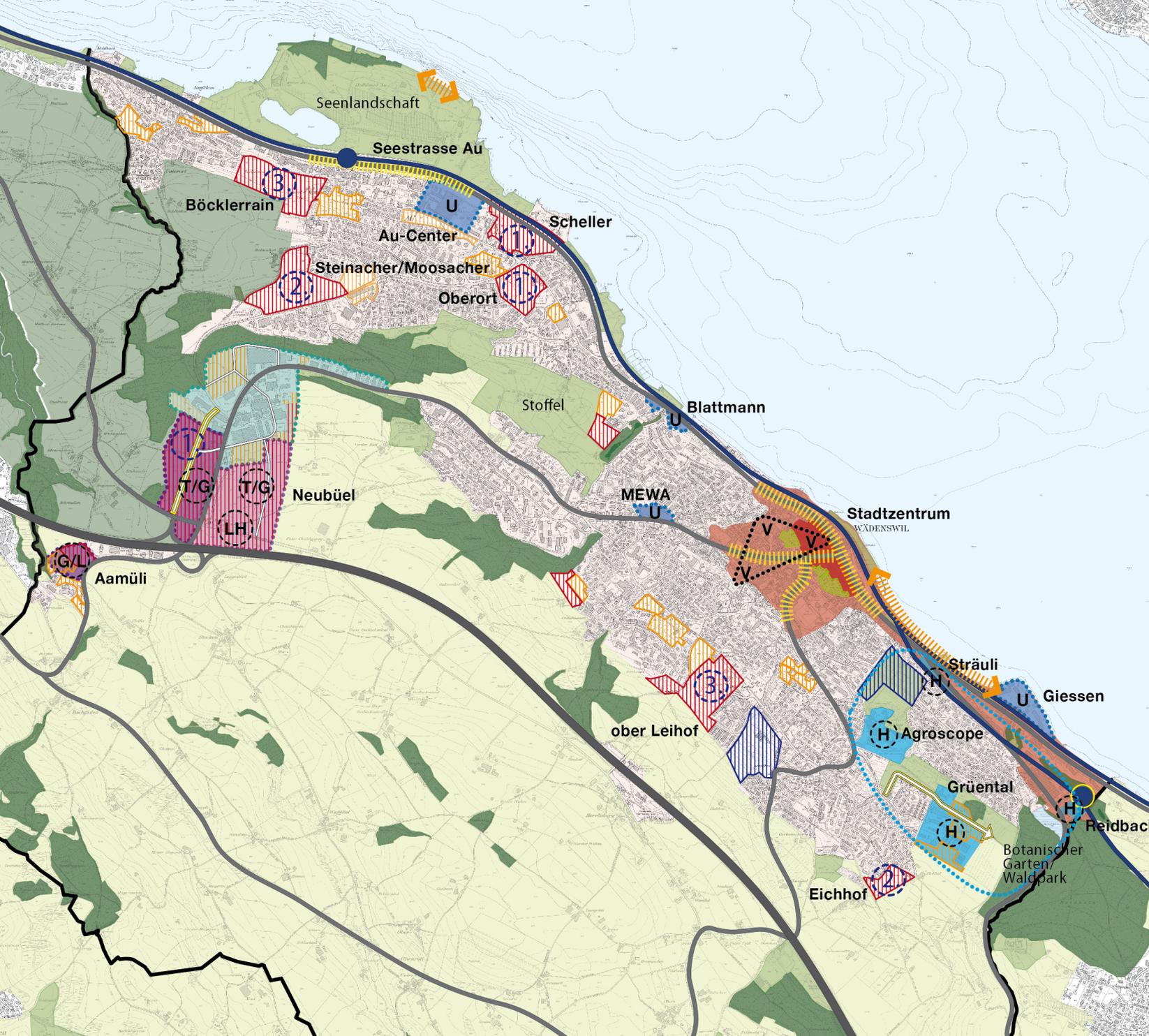
**Abb. 34/35:** Angestrebte Lückenschliessung Seeplatz/Seeuferweg (Ausschnitt Entwicklungsstrategie und Variantenvorschlag)



**Abb. 36/37:** Strategisches Arbeitsplatzgebiet Neubüel von regionaler Bedeutung (Ausschnitt Entwicklungsstrategie und städtebaulicher Diskussionsplan)

# ENTWICKLUNGSSTRATEGIE WÄDENSWIL

16. April 2012



- Zentrum stärken
- Zentrumsgebiet
- für Einzoning geeignet
- 1 1. /2. /3. Priorität betreffend Einzoning
- LH Langfristhorizont betreffend Einzoning
- Neubaugelände
- Umzoning in Zone für öffentliche Bauten
- Erneuerung in der Struktur

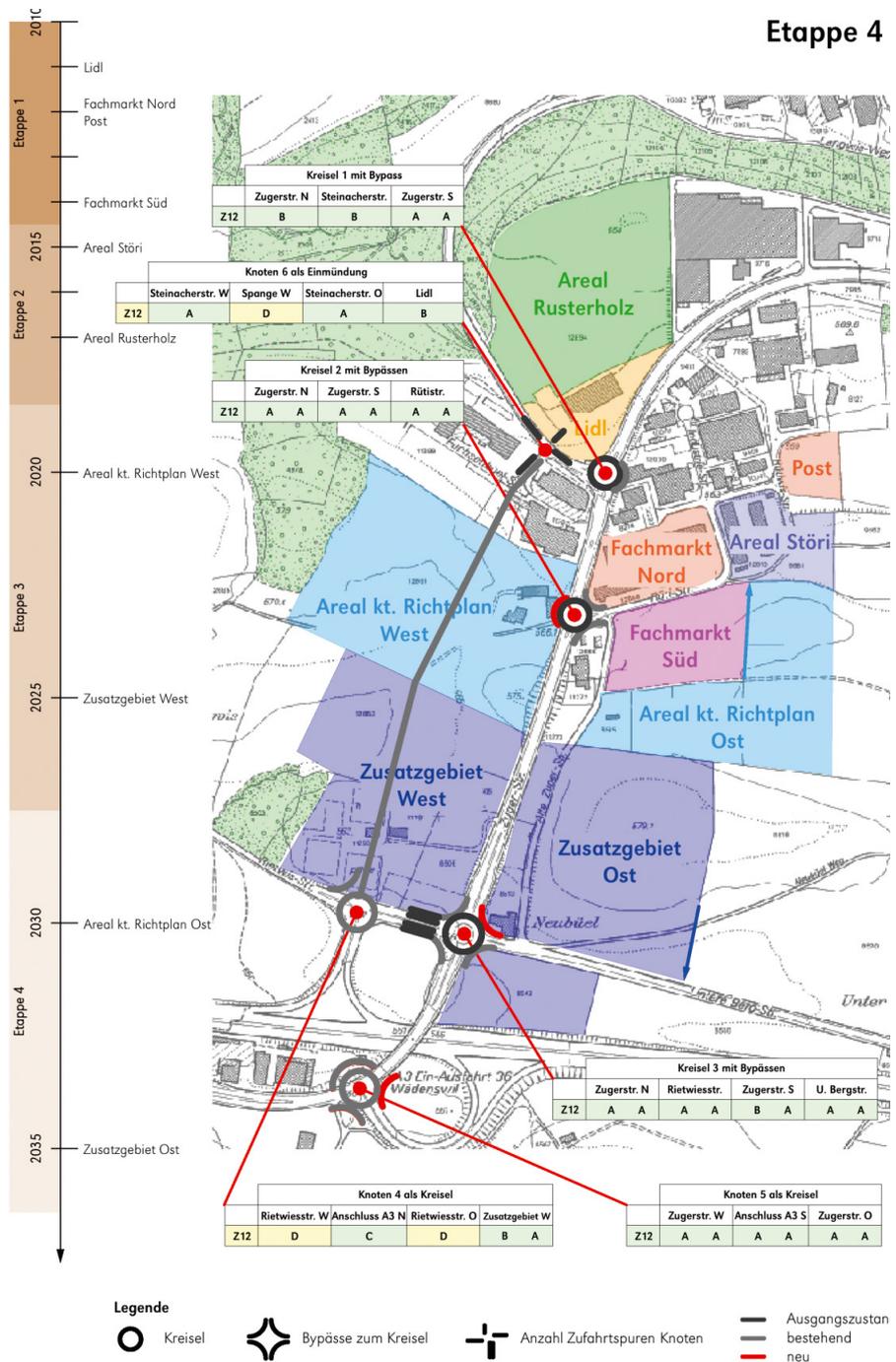
- Parks aufwerten
- Strassenräume gestalten
- Naherholungsgebiete sichern und aufwerten
- Wald
- Landschaftsorientierte Freiräume
- Landschaftsräume
- Seeuferweg Verbindung schaffen

- U Orte für Umstrukturierung
- G Gewerbegebiet aufwerten
- P strateg. Arbeitsplatzgebiet entwickeln Horizont 2030
- P strateg. Arbeitsplatzgebiet entwickeln Horizont 2050
- H Hochschulcluster entwickeln
- V Versorgungs-Dreieck
- H Hochschulstandort/Agroscope
- G Gewerbestandort
- L Logistikstandort
- T Technologiestandort

- Erschliessung neu einführen
- Bahnhof
- neue SOB Haltestelle







**Abb. 39:** Erschliessungskonzept Neubüel, Ausbaustand Verkehr mit neuer Spange West nach vier Etappen (AfV/Stadt Wädenswil; Studie TEAMverkehr.zug AG, 15.11.2010)

## C. Fallbeispiele Bauliche Dichte

Die nachfolgenden Fallbeispiele dienen der Eintretensdebatte in der StEK. Diese Beispiele sind weder repräsentativ noch verbindlich.

- Diskussion der Fallbeispiele:<sup>16</sup>
  - Das Gebiet Büelenebnetstrasse (Einfamilienhausquartier W2, Bestand mit 22% AZ und i.d.R. weniger als 20 m Gebäudelänge) zeigt, dass Körnigkeit und Durchgrünung ortsbaulich wichtiger sind als die bauliche Dichte. Eine moderate bauliche Nachverdichtung ist denkbar und verträglich. An einzelnen solchen Einfamilienhauslagen ist entweder die Gebäudelänge zu reduzieren (eventuell auch Begrünung regeln) oder aber eine Quartiererhaltungszone zu erwägen (zwecks moderater Verdichtung).



**Abb. 40:** Fallbeispiel Büelenebnetstrasse (Quelle: Wädenswil StEK; Planungsbüro Daniel Christoffel, 30.9.2010)

- Für das Gebiet Holzmoosrütistrasse (Arealüberbauung in Zone W4, Bestand 60% AZ) besteht kein Handlungsbedarf in der BZO. Die Gebäudestruktur kann ohne Dichtesprung erneuert werden.

<sup>16</sup> Hinweis: Der Ortsplaner hat „Grundlagen für die Diskussion über die räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Wädenswil. Fallbeispiele (dat. 30.09.2010“ erstellt.



**Abb. 41:** Fallbeispiel Holzmoosrütistrasse (Quelle: Wädenswil StEK; Planungsbüro Daniel Christoffel, 30.9.2010)

- Im Gebiet Fuhr (Zone W2, Bestand 33% AZ, Gebäudelängen mehrheitlich weniger 20 m) ist die Körnigkeit und Durchgrünung ortsbaulich wichtiger als die baulich Dichte. Damit keine Riegel entstehen, ist eine Reduktion der Gebäudelänge zu prüfen (eventuell auch Begrünung regeln).



**Abb. 42:** Fallbeispiel Gebiet Fuhr (Quelle: Wädenswil StEK; Planungsbüro Daniel Christoffel, 30.9.2010)

- Im Gebiet Bachtelstrasse (Mischgebiet W2 und WG3 mit heterogenem Bestand) ist eine Nachverdichtung erwünscht und keine BZO-Revision erforderlich. Die Erschliessungsstrasse ist aber ungenügend ausgebaut. Die Stadt soll aktiv helfen, einen zweckmässigen Ausbau der Erschliessung zu konzipieren (vorzugsweise mit Vertrag mit/ohne Baulinien anstelle eines langwierigen Quartierplanverfahrens).



**Abb. 43:** Fallbeispiel Bachtelstrasse (Quelle: Wädenswil StEK; Planungsbüro Daniel Christoffel, 30.9.2010)

- Das Gebiet Naglikonerweg (Geschosswohnungsbau in Zone W3) ist ein Beispiel für eine gegenüber der Grundordnung leicht übernutzte Blocküberbauung. Es handelt sich wahrscheinlich um eine altrechtliche Arealüberbauung. Umbauten und Sanierungen ohne Nachverdichtungspotenzial sind zulässig. Hier besteht kein BZO-Handlungsbedarf.



**Abb. 44:** Fallbeispiel Naglikonerweg (Quelle: Wädenswil StEK; Planungsbüro Daniel Christoffel, 30.9.2010)

## D. Darstellungen Zonenplan / nicht überbaute Bauzonen

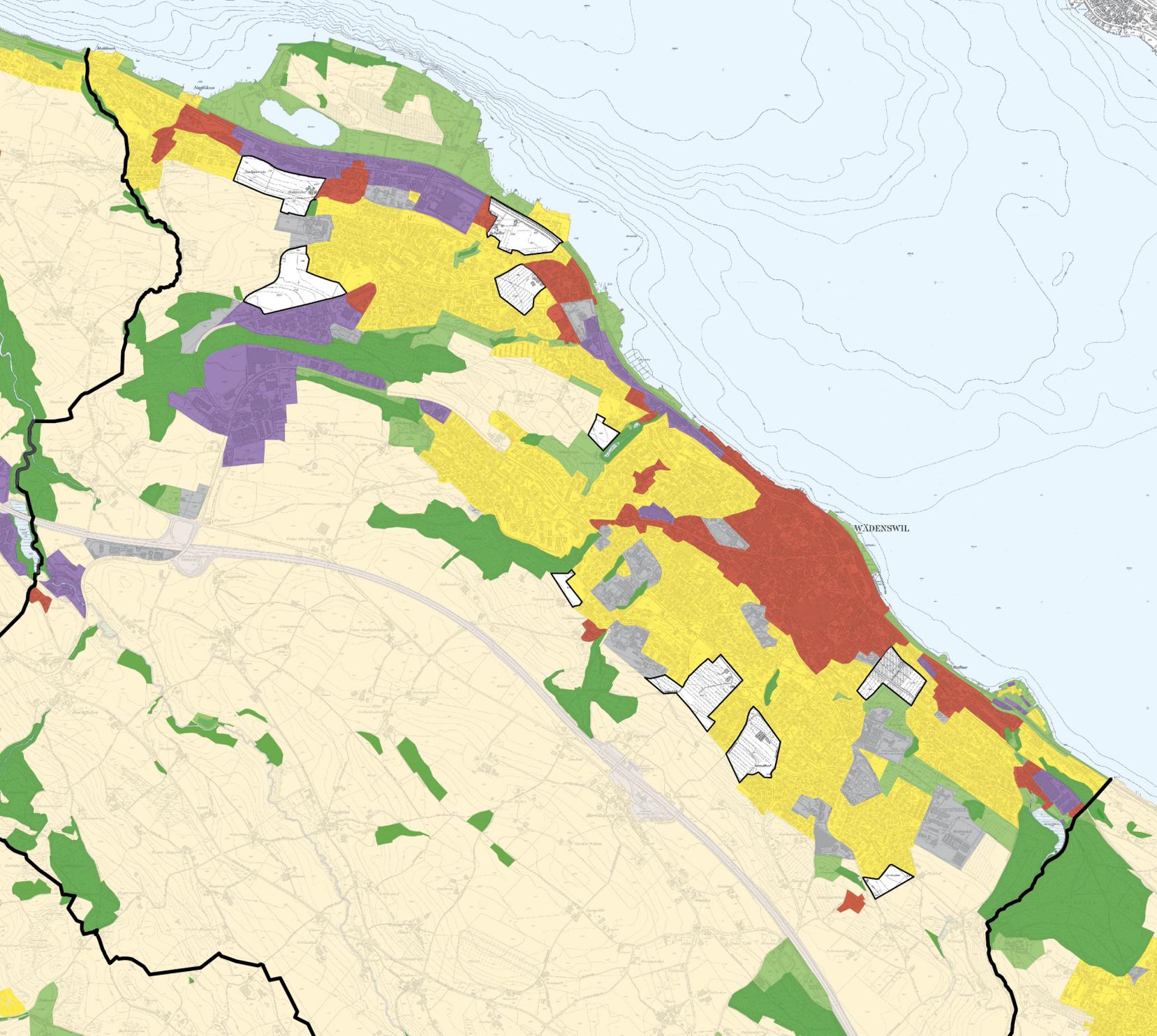
Hinweis: Die Darstellung „Zonenplan“ zeigt das Siedlungsgebiet gemäss Zonentypen des Zonenplan. Im Gegensatz dazu stellt der Plan „Nicht überbaute Bauzonen“ die nicht überbauten Bauzonen in den Kategorien Wohnzonen, Mischzonen, Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bauten gemäss kantonaler Bauzonenstatistik dar. Die beiden Pläne (vgl. folgende Seiten) basieren auf dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Wädenswil von 2007.

# Z O N E N P L A N W Ä D E N S W I L

16. April 2012

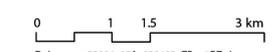
## Legende Zonenplan (Zonentypen):

-  Wohnzonen
-  Mischzonen
-  Arbeitszonen
-  Zonen für öffentliche Bauten
-  Erholungs- und Freizeitzonen
-  Reservezonen
-  Landwirtschaftszonen
-  Nicht bezeichnete Flächen (z.B. Nationalstrasse)
-  Wald
-  Gewässer



## Hinweis:

- Grundlage Kantonaler Datensatz 2007
- Darstellung inkl. Teilrevision Zonenplan 2011



# NICHT ÜBERBAUTE BAUZONEN W Ä D E N S W I L

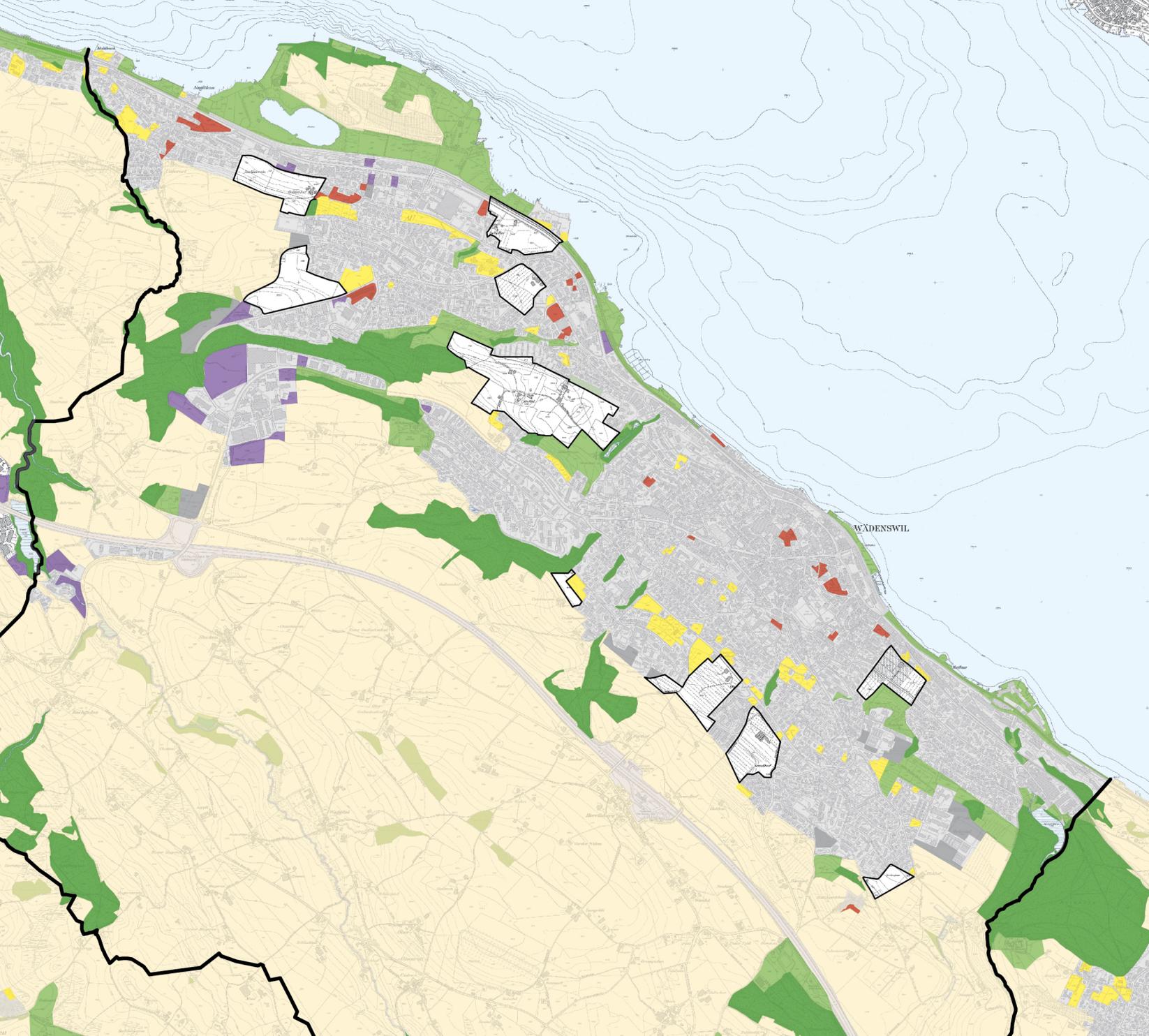
16. April 2012

„Nicht überbaute Bauzonen“ gemäss kantonalen Statistik:

-  Wohnzonen
-  Mischzonen
-  Arbeitszonen
-  Zonen für öffentliche Bauten
-  Überbaute Bauzone

Weitere Informationen:

-  Erholungs- und Freizeitzonen
-  Reservezonen
-  Landwirtschaftszonen
-  Nicht bezeichnete Flächen (z.B. Nationalstrasse)
-  Wald
-  Gewässer



Hinweis:

- Grundlage Kantonaler Datensatz 2007/ Fortschreibung 2012  
gemäss Angaben der Stadt Wädenswil

