



Das Siedlungsgebiet von Wädenswil wurde aufgrund verschiedener Kriterien wie der Lage im Ort, der funktionalen und geschichtlichen Einbettung, der Hauptnutzung (wie z.B. Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen), der Zonierung und Erschliessungssituation (insbesondere die Hauptachsen) in 13 Quartiere gegliedert. Für diese Quartiere wurde eine Auswahl an Kennzahlen ermittelt, Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken erörtert sowie Leitideen für die künftige Entwicklung formuliert.

Im Rahmen der Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie wurden drei Quartiere exemplarisch vertieft untersucht. Diese Betrachtungen beinhalten städtebauliche Überlegungen zu Typologien, Raumbildungen und Quartierstrukturen sowie Aspekte zu den Themen Freiraum, öffentliche Räume und Mobilität. Die dreidimensionale Darstellung zeigt die Ergebnisse im Sinn von städtebaulichen Thesen, welche die mögliche Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie exemplarisch aufzeigen. Diese Vision bildet die Basis für die Ableitung der Quartierstrukturpläne.

Städtebauliche Thesen - 3D Vision

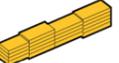
SPEERSTRASSE



- Generationenhaus**
- Neubau oder Ausstockung auf Einfamilienhausparzelle
 - Weiterentwicklung der Gartenstadtqualitäten
 - Wohnnutzung mit "Homeoffice-Flächen"
 - > 2 Wohneinheiten
 - > 6 Einwohner
 - 1 bis 3 Vollgeschosse



- Öffentliches Gebäude**
- verankert im Netzwerk der öffentlichen Einrichtungen
 - öffentliche Nutzungen
 - leistet einen wichtigen Beitrag zur Quartierqualität
 - Schule, Sporthalle, Altersheim, Verwaltungsgebäude
 - 1 bis 3 Vollgeschosse



- Reihengebäude**
- Weiterentwicklung Doppelhaus
 - geschlossene Bauweise
 - kleinmassstäblich gegliederte Zeile
 - dient der Aussenraumfassung
 - > 15 Wohneinheiten
 - > 35 Einwohner
 - 3 bis 5 Vollgeschosse



- Bauten mit besonderer Ausstrahlung**
- in Quartiergeschichte verankerte Substanz
 - zu bewahrenden Gebäude und/oder Aussenräume
 - leisten einen wichtigen Beitrag zur Quartieridentität
 - Bauernhof, histor. Schulgebäude, alter Siedlungskern
 - 1 bis 3 Vollgeschosse



- Hochpunkt**
- Akzentuierung historischer Quartierpunkte
 - ÖV-Knotenpunkte, Quartierreingänge, Quartierzentren
 - Nahversorgung im EG und Wohnnutzung
 - > 12 Wohneinheiten
 - > 20 Einwohner
 - 1 bis 4 Vollgeschosse
 - partiell 5 bis 7 Geschosse als Hochpunkt
 - Höhenbegrenzung festlegen

HANGENMOOS



- Doppelhaus**
- Verdichtungstypologie für Gartenstadtquartier
 - Beibehaltung der Aussenraumqualitäten
 - > 4 Wohneinheiten
 - > 5 bis 15 Einwohner
 - 2 bis 3 Vollgeschosse
 - gegenseitiges Grenzbaurecht

- Punkthaus**
- Gruppentyp zur Siedlungsbildung
 - durchfließende, ungefasste Aussenräume
 - Transformation der Gartenstadt in Siedlungsmassstab
 - > 10 Wohneinheiten (Einzelgebäude)
 - > 15 Einwohner (Einzelgebäude)
 - 3 bis 5 Vollgeschosse

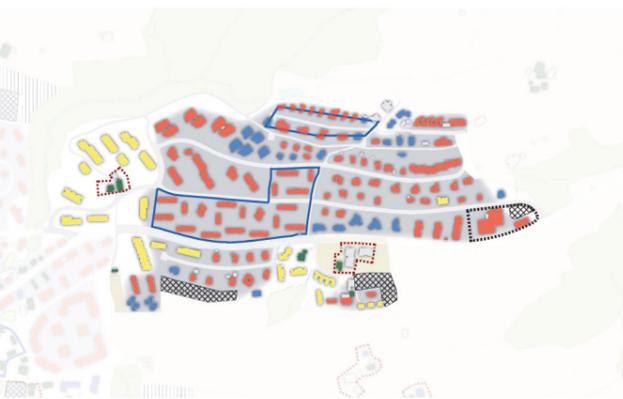
- Kantengebäude**
- als Gruppentyp zur Siedlungsbildung
 - als Einzelbau zur Aussenraumbegrenzung
 - als Lärmtypologie geeignet
 - > 6 Wohneinheiten (Einzelgebäude)
 - > 12 Einwohner
 - 3 bis 5 Vollgeschosse

- Mischnutzung**
- Nutzungsdurchmischte Typologie
 - Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen
 - Platzierung an multimodalen Knotenpunkten
 - Nahversorgungsfunktion
 - kann auf Lärm mit speziellen Wohntypologien reagieren
 - > 20 Arbeitsplätze
 - > 20 Wohneinheiten
 - > 15m Gebäudetiefe

AU



- ★ Ort im Quartier
- || Ortsingänge / Portale
- offentliche Räume
- langfristige Entwicklungsoptionen
- Bauten mit besonderer Ausstrahlung
- exemplarisch
- im Bau / bewilligt / in Planung
- offentliche Bauten



Leitideen

Das Hangenmoos Quartier soll differenziert entwickelt werden. Insbesondere sind Verbesserungen der Nahversorgung, der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und der Freiraumausstattung anzustreben.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen besonders soziale Aspekte berücksichtigt werden. Kostenoptimaler Wohnungsbau und soziale Durchmischung sind deshalb zentrale Themen im Hangenmoos. Daneben ist eine kleinstrukturierte Transformation der Einfamilienhausgebiete, nämlich der punktuelle Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Wohneinheiten, wünschenswert. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb des Quartiers sollte gefördert werden.

Die Strassenräume sind verkehrsberuhigt, attraktiver und sicherer zu gestalten. Ausserdem ist die Busanbindung, insbesondere der Anschluss an die Bahn, zu verbessern.

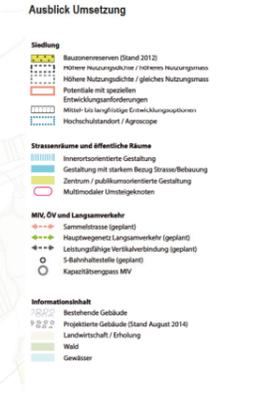
Die stadtnahen Grün- und Freiräume sollen zu zugänglichen und attraktiven Räumen mit Aufenthaltsqualität aufgewertet werden, die das Ortsbild stärken und die Lebensqualität erhöhen.

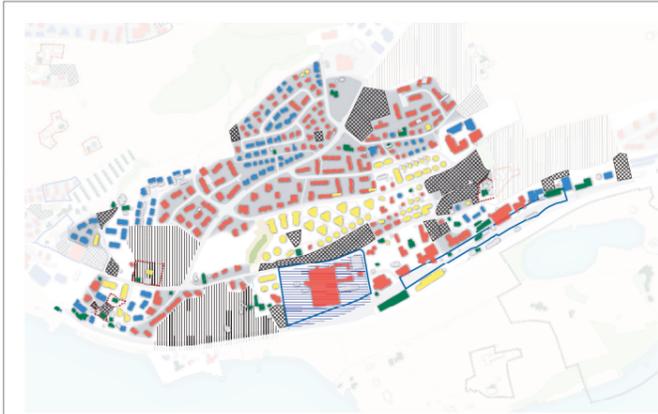
SWOT

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> flächige Transformationspotenziale gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr Freizeiträume innerhalb Siedlung preisgünstiges Wohnen soziale Durchmischung alte und neue Quartiersteile 	<ul style="list-style-type: none"> Randlage Erreichbarkeit Langsamverkehr (Hanglage) Anschluss Bus an Bahnstrecke Vernachlässigung stark auf motorisierter Individualverkehr ausgerichtet Image Bausubstanz (Plattenbauten) schlecht 	<ul style="list-style-type: none"> Verdichtung durch Ersatz von Einfamilienhäusern (Beispiele im Quartier) hoher Anteil Baujahre 1960-1980 als Chance für Transformation Quartierbildung Stärkung mit Quartierladen / Kiosk 	<ul style="list-style-type: none"> Entdichtung durch Erneuerung Verlust preisgünstiger Wohnungen und Verdrängung einkommensschwächerer Bewohner

Kennwerte

	absolut	relativ
Einwohner	1078	-
Beschäftigte	112	-
Alterstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre: 361 (33%)	19%
	21 bis 45 Jahre: 617 (57%)	33%
	46 bis 65 Jahre: 482 (45%)	26%
	+65 Jahre: 418 (22%)	22%
Bauzonenfläche	bestand: 29.21 ha	97%
	verbleibend: 0.92 ha	3%
Verteilung Gebäudalt	vor 1945: 7	3%
	1945 bis 1980: 135	67%
	1981 bis 2000: 36	16%
	nach 2000: 24	12%
Geschossigkeit	1-2 Geschosse: 71	36%
	3-5 Geschosse: 109	56%
	+5 Geschosse: 16	8%
Einwohnerdichte (E pro ha)	44	-
Beschäftigendichte (B pro ha)	4	-
Einwohner- und Beschäftigendichte	68	-





Leitideen

Der Ortsteil Au soll zusammenhängend gestärkt und lebbar gemacht werden.

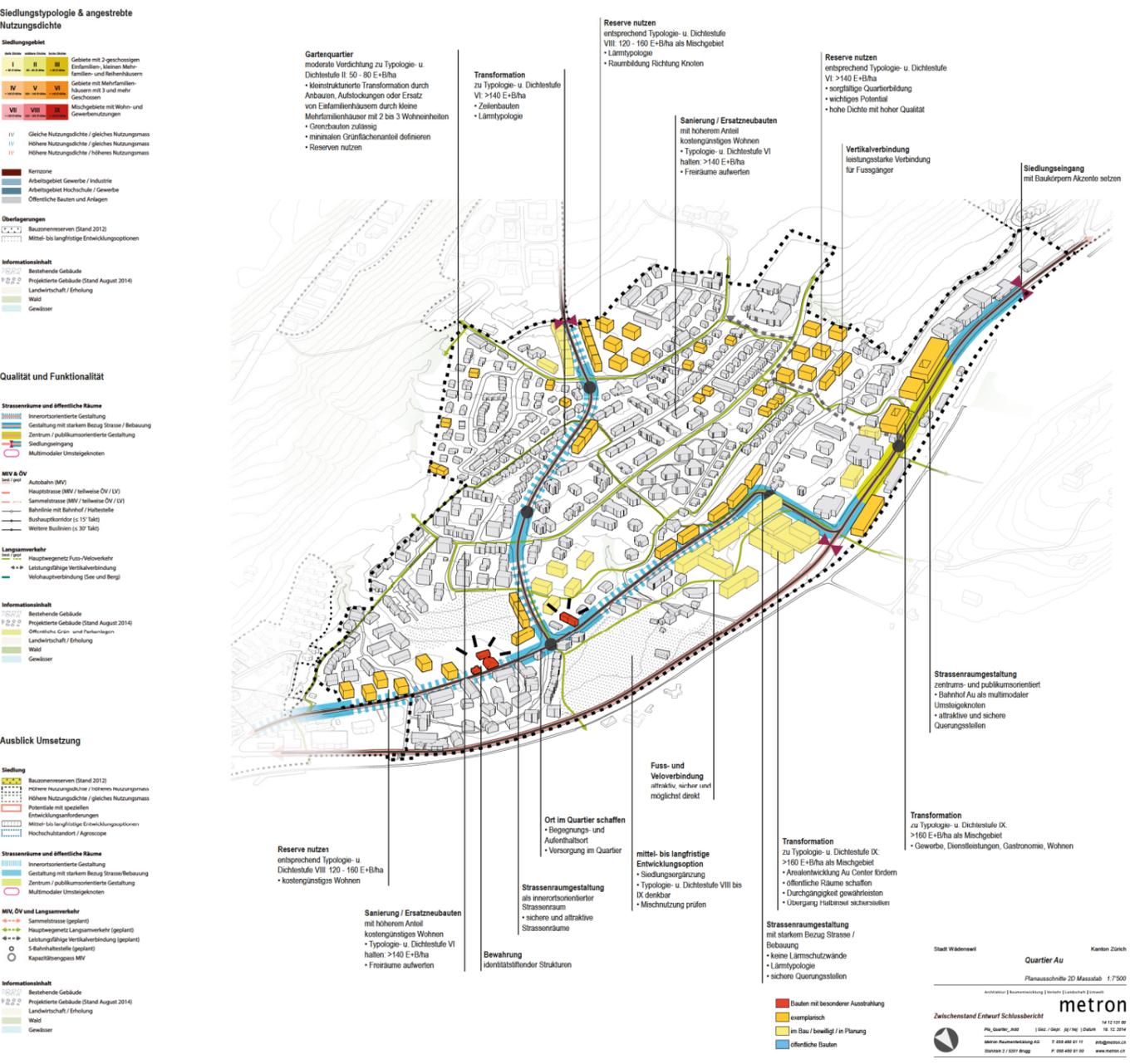
Die Innenentwicklung setzt auf eine Kombination von Siedlungsstrukturförderung, Neubauten auf Reservieren und Umstrukturierung. Eine grosse Chance stellt die qualitative Entwicklung des Au-Centers dar. Themen wie Durchmischung, gemischtzweckiger Wohnungsbau oder das Schaffen von attraktiven Freiräumen sind dabei zentral. Kostengünstiges Wohnen und die soziale Durchmischung sind im gesamten Quartier ein Thema. Der Gewerbestandort Bahnhof Au stellt einen Möglichkeitsort für eine langfristige Umstrukturierung dar. Am Bahnhof selbst sind gemischte Nutzungen denkbar. In Richtung Untertal gilt es, auch günstige Gewerbeflächen zu erhalten. Um die Lesbarkeit der Siedlungsstruktur zu fördern, sollen Orientierungs- und Identifikationsorte an markanten Punkten geschaffen werden. Der Bahnhof Au und die Halbinsel sollen besser an das Siedlungsgebiet angeschlossen werden. Das Wegenetz ist zu verdichten und klar verständlich zu gestalten. Neue Verkehrsmittel wie z.B. ein Schräglift könnten die Quartiere in Hanglage besser mit dem Bahnhof verbinden. Die Steinacherstrasse bildet die Hauptverbindung zur Autobahn, die Seestrasse jense nach Horgen und Wädenswil. Verkehrssicherheit und Querungsmöglichkeiten sind zentral.

SWOT

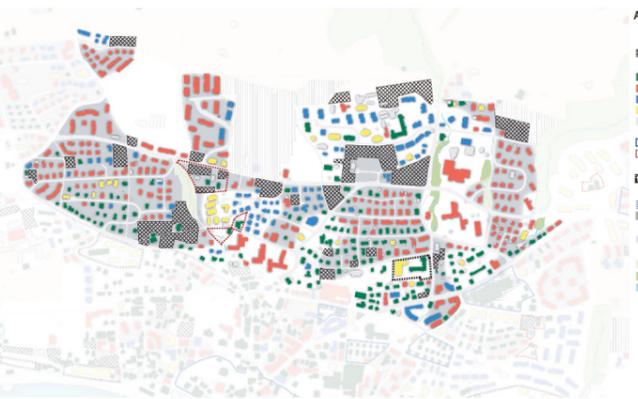
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> Bahnhof Au gut erschlossene / gelagerte Potenziale Nahe Halbinsel Au / Naherholung Schul- und Quartiersversorgung
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> teilweise lockere ÖV-Takt (Bus) Anbindung / Bezug Wädenswil mangelnde Ausstrahlung BfH Au teilweise fehlende Attraktivität fehlendes Quartier-/Ortszentrum
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> gemischte Nutzungen an Bahnhofslage / Seestrasse Umstrukturierung Au-Center Schaffung von Orientierungspunkten Transformation zusammenhängender Gebiete u. Neuentwicklung Reservieren Schaffung / Aufwertung Bezugsort Au Nutzungsreserven in zweigeschossiger Wohnzone
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> Entscheidung durch Erneuerung weltweiter Attraktivitätsverlust entlang Seestrasse Potenziale verspielen (keine Strategie) Verlust preisgünstiger Wohnungen und Verdrängung einkommensschwächerer Bewohner

Kennwerte

	2014	2016
Einwohner	2751	-
Beschäftigte	751	-
Alterstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	7%
	21 bis 40 Jahre	37%
	41 bis 50 Jahre	26%
	> 60 Jahre	30%
Bauzonenfläche	bestand	14.57 ha
	verbleibend	8.73 ha
Verbleibende Gebäude	vor 1945	41
	1945 bis 1980	215
	1981 bis 2000	145
	nach 2000	29
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	121
	3 - 5 Geschosse	209
	> 5 Geschosse	16
Einwohnerdichte (E pro ha)		12
Beschäftigendichte (B pro ha)		12
Einwohner- und Beschäftigendichte		72



Au



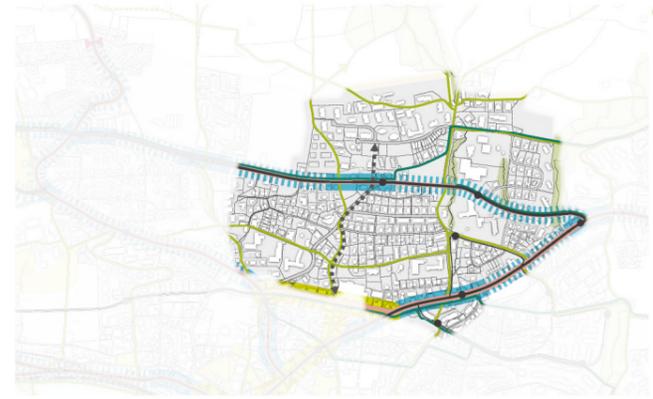
- ### Analyse
- Bauzonenreserven
 - Gebäude vor 1945
 - Gebäude 1945 - 1980
 - Gebäude 1981 - 2000
 - Gebäude ohne Angabe
 - Diverse Planungen oder Studien alte Bauzonen (L&K)
 - Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
 - Orte für Umstrukturierung (RES) für Einzonung geeignet (RES)
 - Verdichtbare Siedlungstransformation
 - Landschaft / Erholung
 - Wald
 - Gewässer



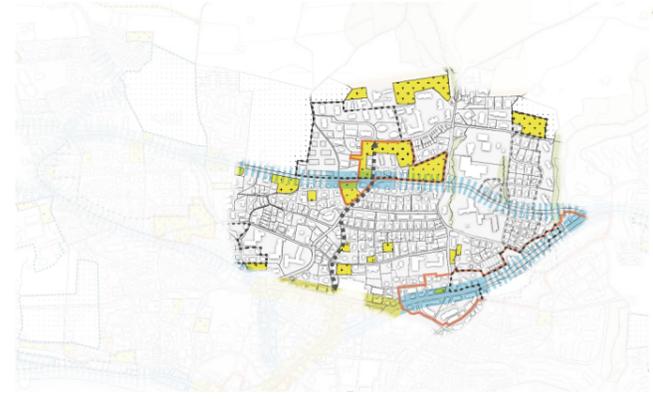
- ### Potentiale Innenentwicklung
- Potentiale Bauzonenreserven (Stand 2012)
 - Nachverdichtung
 - Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen
 - Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen
 - Informationsinhalt:
 - Bestehende Gebäude (Stand August 2014)
 - Projektierte Gebäude (Stand August 2014)
 - Landschaft / Erholung
 - Wald
 - Gewässer



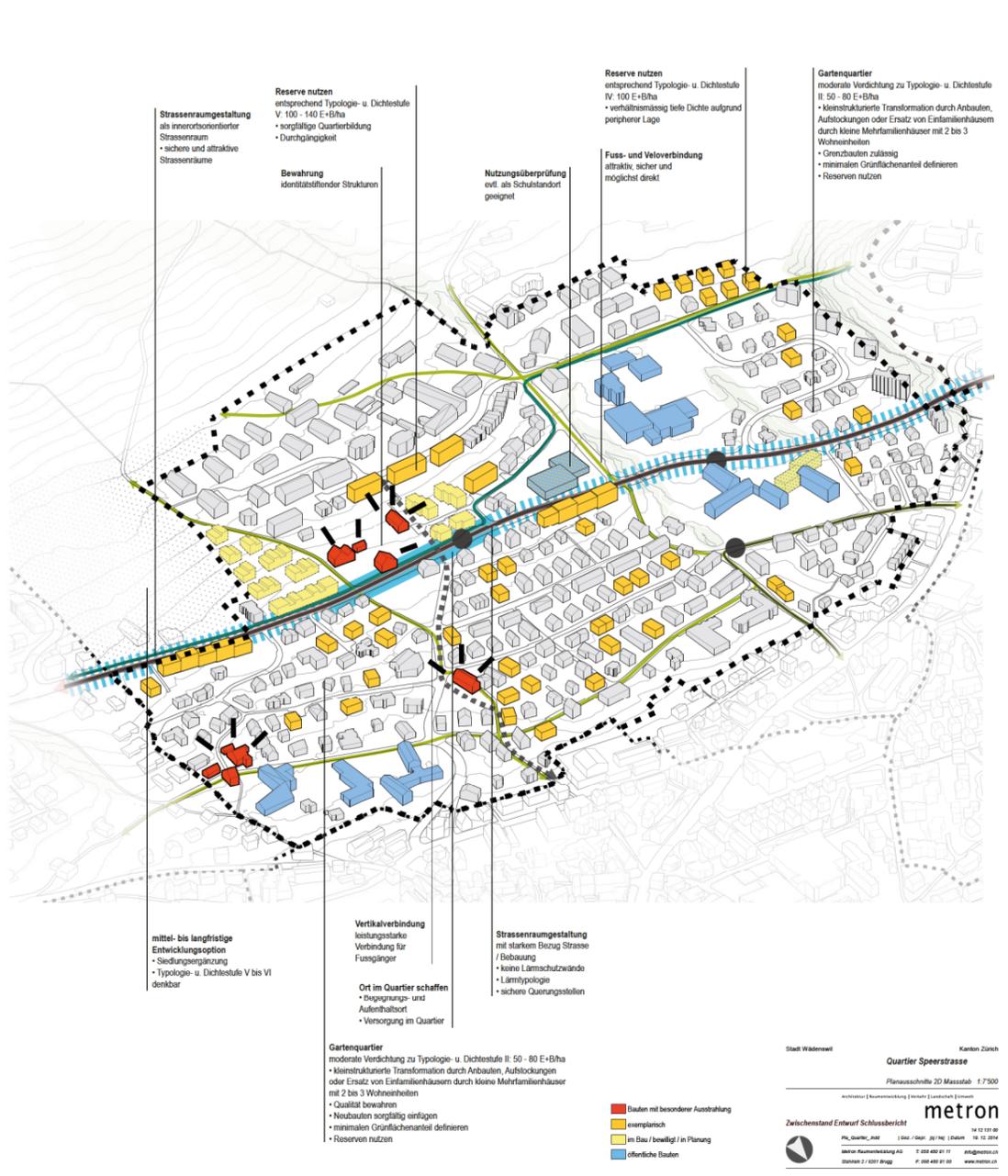
- ### Siedlungstypologie & angestrebte Nutzungsdichte
- Siedlungsgebiet**
- I, II, III: Gebiete mit 2-geschossigen Erdgeschossigen, höheren Mehrfamilien- und Reihenhäusern
 - IV, V, VI: Gebiete mit Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Geschossen
 - VII, VIII, IX: Mischgebiete mit Wohn- und Gewerbenutzungen
 - IV: Gleiche Nutzungsdichte / gleiches Nutzungsmass
 - V: Höhere Nutzungsdichte / gleiches Nutzungsmass
 - VI: Höhere Nutzungsdichte / höheres Nutzungsmass
- Überlagerungen**
- Bauzonenreserven (Stand 2012)
 - Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen
- Informationsinhalt**
- Bestehende Gebäude
 - Projektierte Gebäude (Stand August 2014)
 - Landschaft / Erholung
 - Wald
 - Gewässer



- ### Qualität und Funktionalität
- Strassenräume und öffentliche Räume**
- Innenorientierte Gestaltung
 - Gestaltung mit starkem Bezug Strasse / Bebauung
 - Zentrum / publikumsorientierte Gestaltung
 - Siedlungsergang
 - Multimodaler Umstiegsknoten
- MV & ÖV**
- Autobahn (AV)
 - Hauptstrasse (MV / teilweise ÖV / UV)
 - Sammelstrasse (MV / teilweise ÖV / UV)
 - Bahnlinie mit Bahnhof / Haltestelle
 - Bushaltestelle (ca. 15' Takt)
 - Weitere Buslinien (ca. 30' Takt)
- Langsamverkehr**
- Hauptgürtel Fuß-/Veloverkehr
 - Leistungsfähige Verknüpfung Wohnplatzverbindung (See und Berg)
- Informationsinhalt**
- Bestehende Gebäude
 - Projektierte Gebäude (Stand August 2014)
 - Örtliche Grün- und Parkanlagen
 - Landschaft / Erholung
 - Wald
 - Gewässer



- ### Ausblick Umsetzung
- Siedlung**
- Bauzonenreserven (Stand 2012)
 - Höhere Nutzungsdichte / höheres Nutzungsmass
 - Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen
 - Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen
 - Hochschulstandort / Agropole
- Strassenräume und öffentliche Räume**
- Innenorientierte Gestaltung
 - Gestaltung mit starkem Bezug Strasse / Bebauung
 - Zentrum / publikumsorientierte Gestaltung
 - Multimodaler Umstiegsknoten
- MV, ÖV und Langsamverkehr**
- Sammelstrasse (geplant)
 - Hauptgürtel Langsamverkehr (geplant)
 - Leistungsfähige Verknüpfung (geplant)
 - S-Bahnhaltestelle (geplant)
 - Kapazitätsergänzung MV
- Informationsinhalt**
- Bestehende Gebäude
 - Projektierte Gebäude (Stand August 2014)
 - Landschaft / Erholung
 - Wald
 - Gewässer



- Strassenraumgestaltung als innenorientierter Strassenraum**
- sichere und attraktive Strassenräume
- Reserve nutzen**
- entsprechend Typologie- u. Dichtestufe V 100 - 140 E+Bha
 - sorgfältige Quartierbildung
 - Durchgängigkeit
- Bewahrung**
- identitätsfindender Strukturen
- Nutzungsüberprüfung**
- evtl. als Schulstandort geeignet
- Fuss- und Veloverbindung**
- attraktiv, sicher und möglichst direkt
- Gartenquartier**
- moderale Verdichtung zu Typologie- u. Dichtestufe II: 50 - 80 E+Bha
 - Kleinstrukturelle Transformation durch Anbauten, Aufstockungen oder Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Wohneinheiten
 - Grenzbauten zulässig
 - minimales Grundflächenanteil definieren
 - Reserven nutzen
- mittl- bis langfristige Entwicklungsoption**
- Entwicklungsanforderungen
 - Typologie- u. Dichtestufe V bis VI denkbar
- Vertikalverbindung**
- leistungstarke Verbindung für Fussgänger
- Ort im Quartier schaffen**
- Begegnungs- und Aufenthaltsort
 - Verortung im Quartier
- Strassenraumgestaltung mit starkem Bezug Strasse / Bebauung**
- keine Lärmschutzwände
 - Lärmtypologie
 - sichere Querungstellen
- Gartenquartier**
- moderale Verdichtung zu Typologie- u. Dichtestufe II: 50 - 80 E+Bha
 - Kleinstrukturelle Transformation durch Anbauten, Aufstockungen oder Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Wohneinheiten
 - Qualität bewahren
 - Neubauten sorgfältig einfügen
 - minimales Grundflächenanteil definieren
 - Reserven nutzen

Leitideen

Im Stadtgebiet entlang der Speerstrasse sollen die Potentiale genutzt und differenziert entwickelt werden.

Vorhandene Spezifika und Qualitäten sind aufzugreifen, zu fördern und zu erhalten. Die Innenentwicklung setzt auf eine Kombination von Siedlungstransformation, Neubau auf Reserven und Einbezug bestehender Qualitäten. Die Heterogenität stellt einen grossen Spielraum dar und bestehende Gebäude- und Quartierstrukturen können als Vorbilder für eine Siedlungstransformation dienen. Die Einfamilienhausgebiete sind moderat zu verdichten durch einen punktuellen Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Wohneinheiten. In den grösseren Bauzonenreserven sind hohe Dichten denkbar, was jedoch spezielle Entwicklungsanforderungen wie beispielsweise die Einbindung in das Ortsbild bedingt. Die Anbindung, insbesondere für den Fussverkehr ans Zentrum, ist zu verbessern (evtl. Schräglift). Bei Neubauprojekten sollen konzentrierte Parkierungsangebote oder sogar autonome Strukturen geprüft werden. Die ruhigen Quartierstrassen sind zu erhalten. Den vorhandenen Freiraum sowie den öffentlichen und historischen Bauten kommt eine besondere Bedeutung zu, sie sind deshalb als integraler Bestandteil der Quartierentwicklung zu betrachten.

SWOT

Stärken	- sehr gute Lage zwischen Zentrum und Landschaft - viele Bauzonenreserven - speerstrasse bedeutende Sammelstrasse - öffentliche Bauten (z.B. Schule) - Nahversorgung (z. B. Basenböden)
Schwächen	- Erreichbarkeit für Langsamverkehr - Hängelage - hohe Dichte am Quartierstern, geringe Dichte zwischen Stadtzentrum und Quartierstern
Chancen	- Verdichtung durch Ersatz von Einfamilienhäusern (Beispiele im Quartier) - Schaffung einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur - Anbindung Zentrum - Synergien Transformation / Reserven
Risiken	- Verlust Grünflächen - Mehrverkehr im Quartier - Verlust von historischer Struktur und Sichtbeziehungen

Kennwerte

	absolut	relativ
Einwohner	2126	-
Beschäftigte	732	-
Abstrakt. Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre: 660 (31%)	19%
	21 bis 45 Jahre: 961 (45%)	27%
	46 bis 65 Jahre: 961 (45%)	27%
	+65 Jahre: 528 (25%)	25%
Bauzonenfläche	gesamt: 48.63 ha	80%
	verbleib: 8.63 ha	12%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945: 172 (29%)	
	1945 bis 1980: 270 (46%)	
	1981 bis 2000: 137 (24%)	
	nach 2000: 34 (6%)	
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse: 237 (41%)	
	3 - 5 Geschosse: 322 (57%)	
	+5 Geschosse: 11 (2%)	
Einwohnerdichte (E pro ha)	44	-
Beschäftigtdichte (B pro ha)	11	-
Einwohner- und Beschäftigtdichte	64	-

Speerstrasse