



# Innenentwicklungsstrategie

Schlussbericht Dezember 2014

## **Innenentwicklungsstrategie Wädenswil**

Dezember 2014

### **Erarbeitungszeitraum**

Januar 2013 bis Dezember 2014

### **Stadt Wädenswil**

Planen und Bauen

#### **Begleitgruppe**

Philipp Kutter, Stadtpräsident Wädenswil  
Heini Hauser, Stadtrat Wädenswil  
Thomas Largiadèr, Stadtrat Wädenswil  
Roberto Frigg, Quartiervertreter Au  
Gilbert Brossard, Leiter Planen und Bauen Stadt Wädenswil  
Andreas Stoll, Planen und Bauen Stadt Wädenswil  
Andrea Rickenbacher, Planen und Bauen Stadt Wädenswil  
Markus Morger, Leiter Soziales Stadt Wädenswil  
Michael Bänninger, Jugendkoordinator Stadt Wädenswil  
Daniel Christoffel, Ortsplaner Wädenswil  
Alexandra Lüscher, Ortsplanerin Wädenswil  
Florian Voemel, Architekt  
Barbara Jud, VLP-ASPAN  
Urs Hilber, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften  
Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – Technik & Architektur, CCTP  
Michael Hanak, Gebäude- und Denkmalschutz

#### **Bearbeitung**

##### **Metron Raumentwicklung AG**

Beat Suter, Raumplaner  
Jürgen Hengsberger, Raumplaner  
Lukas Fischer, Verkehrsplaner  
Ralf Kunz, Architekt  
Josip Jerkovic, Architekt  
Oliver Maier, Bauzeichner



# Inhalt

«Wädenswil nach innen entwickeln!»	4
1. Einleitung	6
2. Innenentwicklung - Grundsätze und Ziele	8
3. Vision der räumlichen Entwicklung	10
4. Strategie	12
5. Diskussionsgrundlage im Quartier	24
6. Potentiale und Umsetzung	26
7. Auszüge Siedlungsstrukturanalyse	30
Glossar	74

# Wädenswil nach innen entwickeln!

Mit der Innenentwicklungsstrategie, kurz IES, 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, stetige 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.

## **Leitlinien und Ziele der Innenentwicklung**

Ausgehend von den Vorgaben der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) werden mit der Innenentwicklungsstrategie die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt.

*Stellenwert: Die vom Stadtrat verabschiedeten Grundsätze und Ziele dienen als Basis für die kommende Mitwirkung und als Zielvorgaben für laufende Planungsfragen.*

## **Potentiale der Innenentwicklung**

Die Innenentwicklungsstrategie ortet die unterschiedlichen Potentiale im bestehenden Siedlungsraum. Eine Hochrechnung zeigt zudem die theoretischen Einwohnerkapazitäten im Vergleich zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung.

*Stellenwert: Die Potentialübersicht hat provisorischen Charakter im Sinne einer Sichtung von möglichen Potentialen für die Innenentwicklung. Verschiedene Potentiale sind abhängig von der weiteren Umsetzung und selbstverständlich auch von privaten Absichten.*

## **Innenentwicklungsstrategie mit den beiden Strategieplänen „Siedlungstypologie & angestrebte Nutzungsdichte“ und „Qualität & Funktionalität“**

Dieses Kapitel beschreibt, wie mit dem Instrumentarium der Siedlungsentwicklung die angestrebte Innenentwicklung umgesetzt werden kann. Die Innenentwicklungsstrategie ist kein rechtlich bindendes Instrumentarium gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG), sondern ein Steuerungsinstrument des Stadtrats und der Verwaltung. Soweit die Innenentwicklungsstrategie bereits den Vorgaben der heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) entspricht, kann sie für Projekte direkt als Beurteilungsgrundlage und Begründung qualitativer und funktionaler Massnahmen beigezogen werden. In den Gebieten, in denen erst mit einer Revision der BZO die erforderlichen Spielräume entstehen, bleibt diese vorbehalten.

*Stellenwert: Der Stadtrat hat die Strategie als richtungsweisendes Steuerungsinstrument zur Kenntnis genommen. Konkrete Umsetzungsmassnahmen und eine entsprechende Revision der BZO erfordern zusätzliche Beschlüsse der zuständigen Gremien.*

## **Mögliche Umsetzung**

Im Kapitel 6.3 Ausblick auf die Umsetzung wird aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die Innenentwicklungsstrategie weiterverfolgt werden kann. Die Umsetzungsmassnahmen sind gegliedert in funktionale und gestalterische Massnahmen, die Revision der BZO und spezielle Planungsperimeter zur Quartier- und Arealentwicklung.

*Stellenwert: Die Übersicht der Umsetzungsmassnahmen hat provisorischen Charakter, ist bewusst nicht abgeschlossen und auch nicht priorisiert. Sie dient als Grundlage für einen Mitwirkungsprozess, in dem Strategie, Massnahmen und Prioritäten unter Einbezug der Bevölkerung und aller interessierten Kreise diskutiert werden.*

### Entwurf Quartierstrukturpläne

Mit dem Instrument der Quartierstrukturpläne (QSP) erfolgt die Vertiefung auf Quartierstufe. Die im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie exemplarisch erarbeiteten Vertiefungen für drei Quartiere zeigen auf, wie eine Konkretisierung im Quartier erfolgen könnte.

**Stellenwert:** Die Entwürfe der QSP dienen als Grundlage für eine Mitwirkung auf Quartierstufe und sollen in Zusammenarbeit mit der interessierten Quartierbevölkerung vertieft und bereinigt werden.

### Anwendungsbereiche der IES

#### Projektsteuerung

- Grundlage der kontinuierlichen Steuerung und Beurteilung der baulichen Entwicklung
- Transparenz der Beurteilungsgrundlagen

### Stadtbild- und Denkmalpflegekommission

- Beratungsgrundlage der Kommission

### BZO Revision

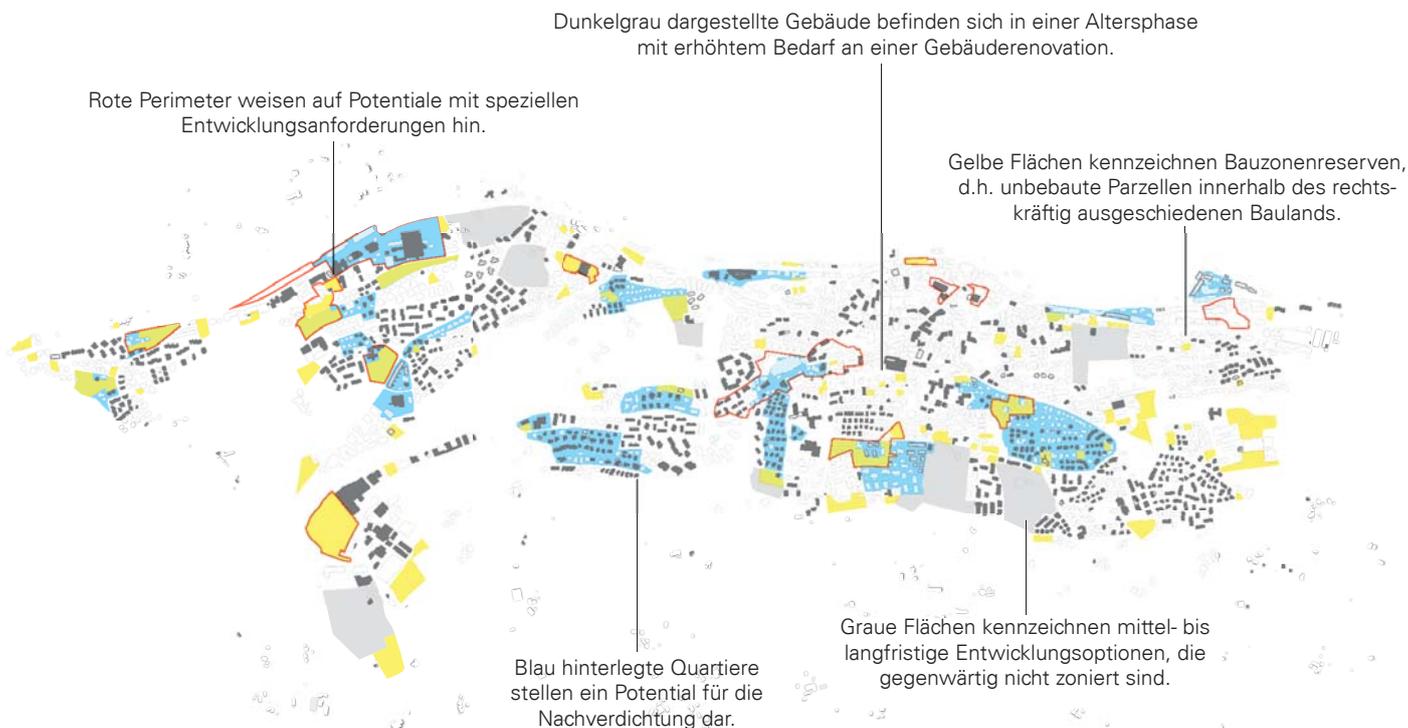
- Grundlage, Rahmenbedingungen sowie Qualitätsanforderungen für die Revision der BZO

### Flächen- und Potentialmanagement

- Mobilisierung der Bauzonenreserven
- langfristiger Umgang mit den Richtplan-Reserven
- Aufzeigen von Nachverdichtungspotentialen
- Aufzeigen von städtebaulichen Potentialen

### Partizipation und Mitwirkung

- Grundlage für Partizipation auf Quartierebene
- Grundlage für Mitwirkung zur Strategie Gesamtstadt

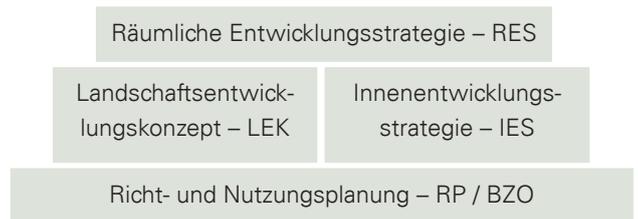


# 1. Einleitung

## 1.1 Neues Instrument «Innenentwicklungsstrategie»

Die Stadt Wädenswil ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen und stösst heute mehr und mehr an ihre räumlichen Grenzen. Das im März 2013 durch das Schweizer Volk beschlossene «revidierte Raumplanungsgesetz» (RPG) und die im Kanton Zürich angenommene Kulturlandschaftsinitiative verlangen den weitgehenden Schutz der Kulturlandschaft und eine entsprechend konsequente Innenentwicklung. Der Stadtrat Wädenswil hat sich der Herausforderung der Innenentwicklung angenommen und mit dem neuen Instrument der «Innenentwicklungsstrategie» (IES) ein Planungsinstrument geschaffen, das aufzeigt, wo und wie die Innenentwicklung stattfinden soll, welche Nutzungsspielräume und Qualitätsanforderungen mit ihr verbunden sind und mit welchen Massnahmen die Strategie umgesetzt werden kann.

Die Innenentwicklungsstrategie Wädenswil ist ein behördenleitendes Steuerungsinstrument des Stadtrats und auf der gleichen Planungsstufe angeordnet wie das «Landschaftsentwicklungskonzept» (LEK), das die angestrebte Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft aufzeigt. Beide Planungsinstrumente sind auf die gesamtstädtische «Räumliche Entwicklungsstrategie» (RES) abgestimmt. Zur Umsetzung der IES gehört auch die Überprüfung und Anpassung der behördenverbindlichen kommunalen Richtplanung (RP) und der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung (BZO). Mit einer entsprechenden Revision können wesentliche Teile der IES umgesetzt werden, so z. B. Anpassungen des Nutzungsmasses und der Qualitätsanforderungen für Bauvorhaben, seien dies Neubauten, Ersatzneubauten oder Sanierungen und Erweiterungen.



Übersicht der städtischen Planungsinstrumente

### Die Innenentwicklungsstrategie besteht aus folgenden Elementen (siehe Kapitel 4.1):

- Bericht
- zwei Strategiepläne: «Siedlungstypologie & angestrebte Nutzungsdichte» und «Qualität & Funktionalität»
- Potentialplan: «Potentiale Innenentwicklung»
- Umsetzungsplan: «Ausblick Umsetzung»
- 3D Vision und drei erste Quartiervertiefungen

## 1.2 Vorgehen

Die Bearbeitung der IES erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungskommission (StEK), externen Fachpersonen und im Austausch mit den Fachstellen der kommunalen Verwaltung. Sie ist abgestimmt auf die Planungsgrundlagen der Region Zimmerberg und des Kantons Zürich.

Die IES gibt die Strategie vor. Bei der Umsetzung ist es ein zentrales Anliegen, dass die Quartierbevölkerung und die betroffenen Interessengruppen einbezogen werden und ihre Anliegen einbringen können. Verbindlichkeit gewinnt die IES insbesondere über eine entsprechende Revision der Bau- und Zonenordnung mit dem dafür gesetzlich vorgegebenen Verfahren.

Die IES wurde in vier Schritten erarbeitet:



Vorgehen Erarbeitung IES

Die IES verfolgt eine integrale Sicht der Innenentwicklung. Die Aspekte der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, der öffentlichen Infrastruktur, der sozialen und demografischen Strukturen, der Freiraumsituation und Mobilität sind in die Betrachtung ebenso eingeflossen wie die weichen Faktoren, etwa Identität und Image.

## 2. Innenentwicklung – Grundsätze und Ziele

Basierend auf den Grundsätzen der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) gelten für die Innenentwicklungsstrategie die unten formulierten Grundsätze und Ziele.

### 2.1 Grundsätze der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)

Die Räumliche Entwicklungsstrategie wurde am 16. April 2012 vom Stadtrat Wädenswil verabschiedet. Sie hält die folgenden Grundsätze fest, auf denen die Innenentwicklungsstrategie aufbaut:

#### 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. «Energierstadt»

Es gilt, die Energieeffizienz zu verbessern, 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.

### 2.2 Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen

#### **Wädenswil stärkt seine Funktion als Regionalzentrum am Zürichsee**

Wädenswil stärkt seine Funktion als Regionalzentrum an bevorzugter Lage am Zürichsee. Die einzigartige Landschaft, ein starkes Zentrum, lebendige Quartiere und ein reichhaltiges Angebot an Bildung, Kultur, Dienstleistungen sowie Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sind die Grundlage für die hohe Lebensqualität der Menschen, die hier wohnen, arbeiten und lernen. Diese zu bewahren und zu fördern ist das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

#### **Wädenswil fördert eine hohe städtebauliche Qualität**

Wichtige Elemente der städtebaulichen Qualität von Wädenswil sind das gewachsene Stadtbild, bauliche Akzente an ausgewählten Orten sowie einladende Freiräume und Orientierungsachsen, welche die Stadtstruktur lesbar machen. Wädenswil bewahrt und fördert diese Qualitäten sowie die zeitgemässe Baukultur.

#### **Wädenswil entwickelt sich nach innen**

Wädenswil bewahrt seine städtebauliche Dichte und baut sie mit hohem Qualitätsbewusstsein an ausgewählten Lagen weiter aus. Die Innenentwicklungsstrategie gilt dabei als Richtschnur für die Entwicklung des gesamten Siedlungsgebiets.

#### **Wädenswil ist eine attraktive Wohnstadt für Alle**

Wädenswil pflegt die soziale Durchmischung. Die Quartiere und die öffentlichen Räume der Stadt Wädenswil sind attraktiv und vielfältig. Sie sprechen Menschen verschiedener Generationen und Schichten an.

## 2.3 Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen

### 1. Starkes Stadtzentrum mit reichhaltigem Angebot

Wädenswil stärkt sein Stadtzentrum und seine Ortsteile. Durch publikumsorientierte Nutzungsweisen im Erdgeschoss werden lebendige Quartierzentren mit einem guten Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten gefördert. Wädenswil gewährleistet eine effiziente Nutzung seiner öffentlichen Bauten und Anlagen und baut diese bedürfnisorientiert aus.

### 2. Lebenswerte Wohnquartiere

Bestehende Qualitäten werden gestärkt. Sanierung und Verdichtung des Bestandes erfolgen mit grosser Sorgfalt und tragen so zur Aufwertung der Wohnquartiere bei. Wohnangebote für verschiedene Altersgruppen und Bevölkerungsschichten sorgen für eine gute Durchmischung und Lebendigkeit der Quartiere.

### 3. Zukunftsweisender Standort für Arbeit, Bildung und Forschung

Wädenswil profiliert sich als zukunftsweisende Bildungs- und Forschungsstadt und entwickelt seine Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete innovativ weiter.

### 4. Vielfältige und vernetzte Freiräume in und ausserhalb der Stadt

Die Attraktivität der Freiräume und eine breite Palette an Begegnungsorten und Freizeitmöglichkeiten sorgen für

eine grosse Erlebnisvielfalt. Die wertvolle landschaftliche Umgebung hat einen wichtigen Anteil an der hohen Lebensqualität in Wädenswil. Ihre Nutzung und Pflege erfolgen mit einem hohen Verantwortungsbewusstsein. Die Verbindungen zwischen Siedlung, See und umgebender Landschaft werden gestärkt.

### 5. Stadt der kurzen Wege

Wädenswil stimmt seine Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent aufeinander ab. Wichtiges Ziel ist das Verkehrssystem der kurzen Wege. Das attraktive Verkehrssystem für alle Verkehrsteilnehmenden umfasst gut gestaltete, betrieblich optimierte Strassenräume, ein massgeschneidertes ÖV-Angebot sowie ein benutzerfreundliches Fuss- und Velowegnetz.

### 6. Partizipation als Grundpfeiler der Quartierentwicklung

Als Grundpfeiler qualitätsbewusster Quartierentwicklung wird Partizipation aktiv eingesetzt und gepflegt, damit sich lokales Wissen und Bedürfnisse zusammen mit Experten-Know-how zu massgeschneiderten Resultaten verbinden.

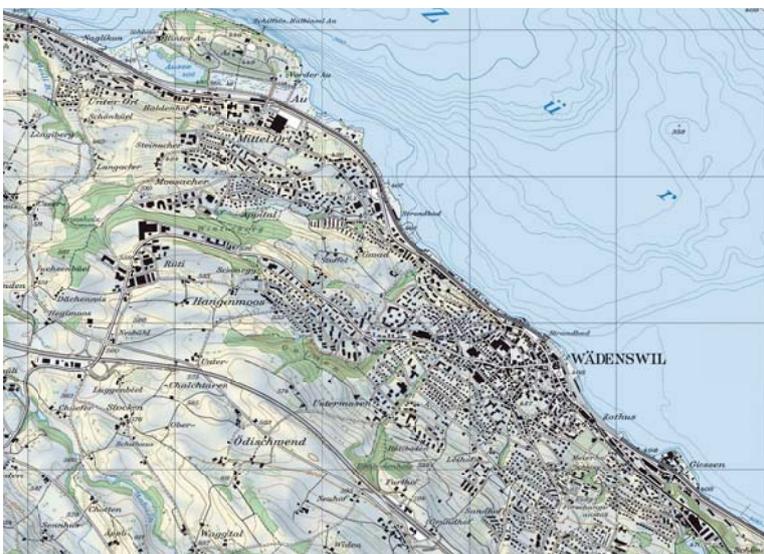
### 3. Vision der räumlichen Entwicklung

Die Innenentwicklungsstrategie geht von der historischen, städtebaulichen Entwicklung der Stadt aus. Vor allem in den letzten 50 Jahren wurde der Siedlungsraum grossflächig ausgedehnt und erschlossen. Der Siedlungskörper der Stadt ist mit Ausnahme des Stadtkerns somit relativ jung. Die Gebäude aus den starken Wachstumsphasen der 1960er bis 1980er Jahre sind jedoch bereits in der

Sanierungs- und Erneuerungsphase. Die IES schreibt die Stadtwerdung von Wädenswil fort. Ein wichtiges Ziel ist, im flächig ausgedehnten Siedlungsgebiet starke Quartiere mit hoher Lebensqualität zu fördern.



Wädenswil 1960 (Landeskarte, swisstopo)



Wädenswil 2012 (Landeskarte, swisstopo)

Für die Fortschreibung der Siedlungsentwicklung orientiert sich die IES an folgender Vision:

Die Stadt gliedert sich in drei Ortsteile: das urbane Hauptzentrum, bestehend aus dem historischen Stadtkern und angrenzenden Zentrumsbereichen, den Ortsteil Au und den Ortsteil Wädenswil Ost mit einem der Hochschulstandorte. Die Kerne dieser drei Ortsteile sollen in ihrer Nutzung durchmisch sein und eine lokale Nahversorgung anbieten.

Angrenzend an das Zentrum und die Ortsteile Au und Wädenswil Ost liegen vielfältige Stadtquartiere mit einer mittleren Dichte. Diese Quartiere sind zentrumsnah und weisen eine quartierverträgliche Durchmischung aus.

Die locker bebauten Gartenquartiere an den Hanglagen sollen den grünen Charakter erhalten. Gleichzeitig sind aber auch Möglichkeiten zur Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten zu schaffen. Voraussetzung dazu bilden eine gute Einpassung und eine hohe architektonische Qualität.

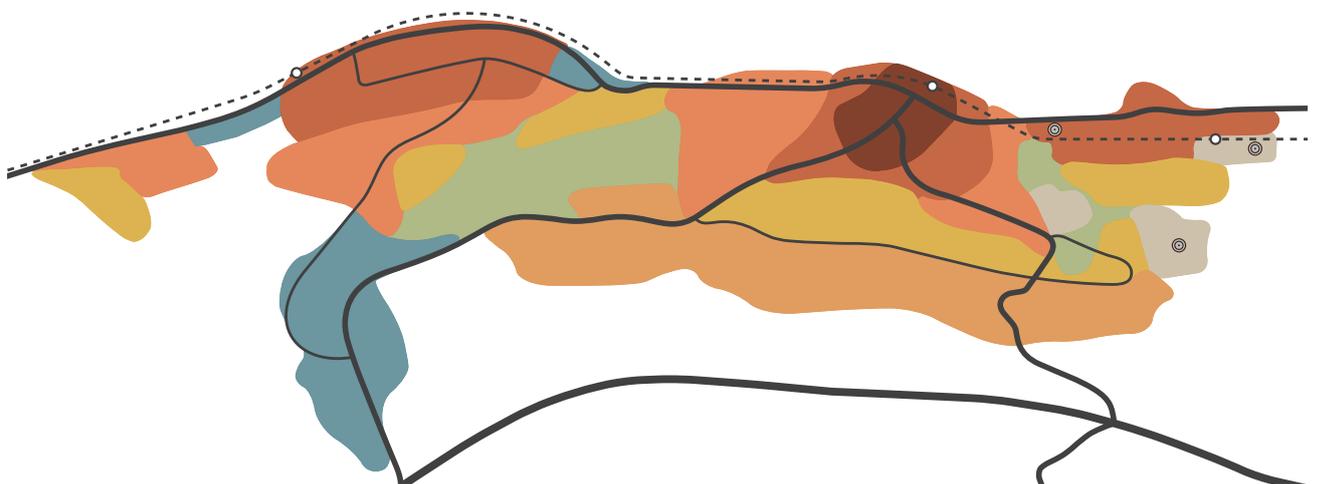
In den höheren Stadtlagen etabliert sich zukünftig verstärkt eine «Obere Stadt» mit der Speerstrasse als Rückgrat. Die Obere Stadt umfasst verschiedene Quartiere mit unterschiedlichen Siedlungstypen und Dichten. Schulen, Schwimmbad und Alterseinrichtungen ergänzen die attraktiven Wohnlagen. Mit neuen Vertikalverbindungen wird die Erreichbarkeit der höher gelegenen Quartiere verbessert. Der Hochschulstandort in Wädenswil Ost wird zukünftig an Bedeutung gewinnen. Eine eigene Bahnhaltestelle Reidbach wird angestrebt, welche die Anbindung an das Zentrum verstärkt.

Das Arbeitsgebiet Rütihof/Neübül wird als regional bedeutender und attraktiver Wirtschaftsstandort weiterentwickelt. Er bietet auch Möglichkeiten für die Ansiedlung von lokalem Gewerbe.

Die Siedlungsentwicklung ist eingebettet in die grosszügige Landschaft mit See und Bergen und wird durch Grünkorridore gegliedert. Der Zugang zu Seeufer, Naherholungsräumen und Grünkorridoren soll aus allen Quartieren ohne grosse Umwege möglich sein.

#### LEGENDE

- Stadtkern
- Zentrum / Ortsteile Au und Wädenswil Ost
- Vielfältige Stadtquartiere
- Gartenquartiere
- Obere Stadt
- Wirtschaftsstandorte
- Hochschule / Agrosoppe
- Grünkammern
- Hochschul - Campus Wädenswil
- Bahnhaltestelle
- Autobahn / Hauptstr. / Verbindungsstr.



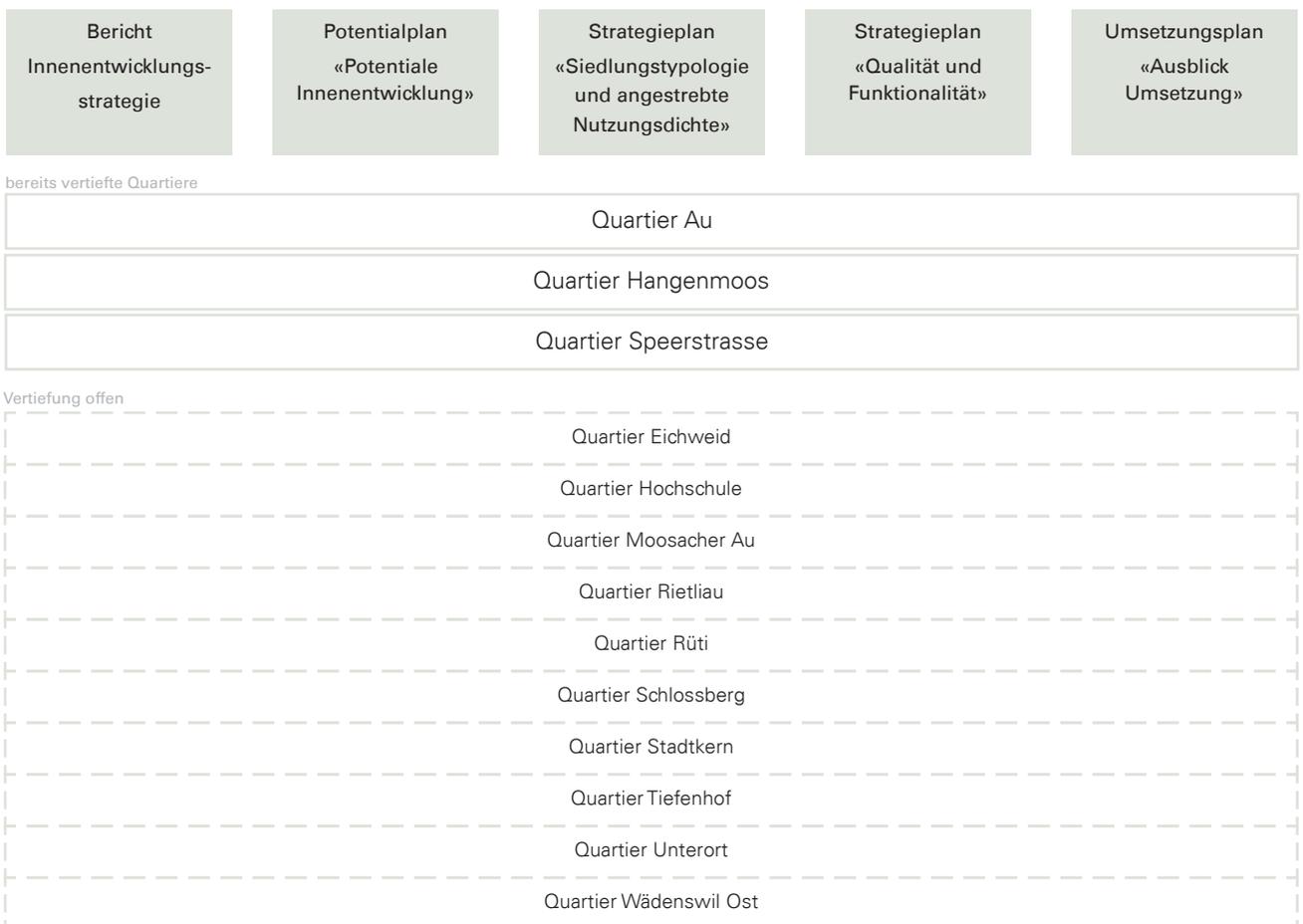
Vision der räumlichen Entwicklung

# 4. Strategie

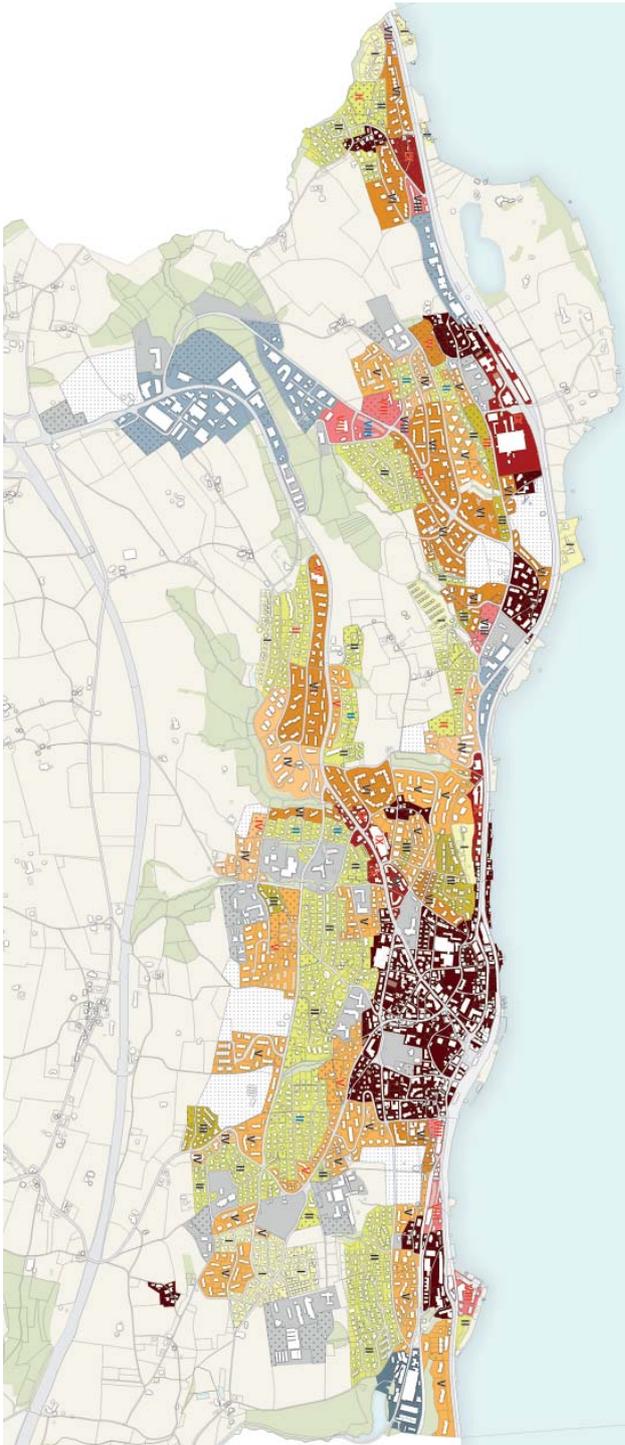
## 4.1 Übersicht Strategie

Die IES setzt sich auf der Ebene Gesamtstadt aus dem Bericht und den vier Plänen «Potentiale Innenentwicklung», «Siedlungstypologie & angestrebte Nutzungsdichte», «Qualität & Funktionalität» und «Ausblick Umsetzung» zusammen. Die im Bericht formulierten Grundsätze und Ziele, die strategischen Elemente und die städtebaulichen

Überlegungen bilden eine feste Basis für die künftige Siedlungsentwicklung der Stadt Wädenswil. Die Karteninhalte und vertieften Betrachtungen auf Quartierebene stellen den dynamischen Teil dar. Sie werden im Sinne einer rollenden Planung periodisch weitergeführt und entsprechend den aktuellen Gegebenheiten angepasst.



Übersicht Elemente Strategie, Vertiefungen in den Quartieren



Strategieplan «Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte»  
 Die Ist-Situation ist zum Vergleich auf Seite 41 dargestellt.  
 Plan ist in Originalgrösse bei Planen und Bauen, Stadt Wädenswil einsehbar.

## 4.2 Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte

### Siedlungstypologie

Das Siedlungsgebiet lässt sich aufgrund der Bauweise (Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus, Reihenhaus und Gewerbehaus) und der Nutzungsart (reines Wohnen, gemischte Nutzung Wohnen und Arbeiten, reines Arbeiten sowie öffentliche Nutzungen) charakterisieren. In der Innenentwicklungsstrategie werden die reinen Wohngebiete sowie die Mischgebiete gebietsweise differenziert.

### Angestrebte Nutzungsdichte und Dichtestufen

Die Dichtestufen in der Strategiekarte beschreiben die angestrebte Nutzungsdichte für ein Teilgebiet mit der Einheit Einwohner und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha). Sie ist nicht identisch mit dem in der Bau- und Zonenordnung definierten Nutzungsmass, der Ausnützung, die das bauliche Nutzungsmass im Verhältnis zur Landfläche regelt.

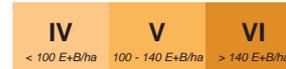
Gebiete mit 2-geschossigen Einfamilien-,  
 kleinen Mehrfamilien- und Reihenhäusern  
 Median: 60 E+B/ha  
 Oberes Quartil: 80 E+B/ha

tiefe Dichte      mittlere Dichte      hohe Dichte



Gebiete mit Mehrfamilienhäusern mit  
 3 und mehr Geschossen  
 Median: 120 E+B/ha  
 Oberes Quartil: 140 E+B/ha

tiefe Dichte      mittlere Dichte      hohe Dichte



Mischgebiete mit Wohn- und  
 Gewerbenutzungen  
 Median: 140 E+B/ha  
 Oberes Quartil: 160 E+B/ha

tiefe Dichte      mittlere Dichte      hohe Dichte

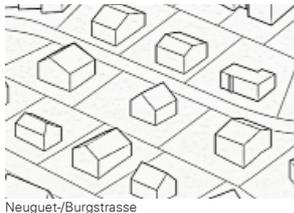


- Kernzone
- Arbeitsgebiet
- Öffentliche Bauten und Anlagen

## 4.3 Erläuterungen zum Strategieplan «Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte»

### 4.3.1 Gebiete mit 2-geschossigen Einfamilien-, kleinen Mehrfamilien- und Reihenhäusern

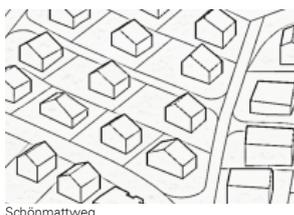
Diese Kategorie umfasst Gebiete mit mehrheitlich zweigeschossigen Einfamilien-, kleinen Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die mittlere Dichte liegt gegenwärtig bei 60 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (Median). Ein Viertel weist aktuell mehr als 80 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare auf (oberes Quartil). Dementsprechend werden die drei folgenden Dichtestufen unterschieden:



#### Dichtestufe I: Tiefe Dichte < 50 E+B/ha

Die unterste Dichtestufe umfasst locker bebaute Einfamilienhausgebiete mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und einem entsprechend hohen Grün- bzw. Freiflächenanteil. Dementsprechend finden sich solche Gebiete hauptsächlich in der zweigeschossigen Wohnzone mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.3.

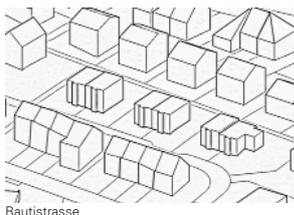
In dieser Dichtestufe ist die Erweiterung von bestehenden Gebäuden durch Anbauten zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten prüfenswert. Voraussetzung dafür sind eine geeignete Lage (Erschließung, Ortsbild) und Grundstücksform sowie eine gute Einpassung und eine hohe architektonische Qualität.



#### Dichtestufe II: Mittlere Dichte 50 – 80 E+B/ha

Die zweite Dichtestufe ist charakterisiert durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Bauten sind vorwiegend zweigeschossig und finden sich gegenwärtig hauptsächlich in der zweigeschossigen Wohnzone mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.4.

Die Dichtesteigerung in diese Stufe können Anbauten, Aufstockungen oder auch der Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Wohneinheiten ermöglichen.



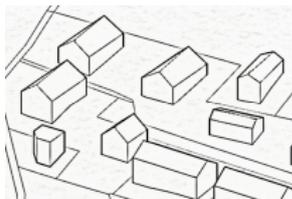
#### Dichtestufe III: Hohe Dichte > 80 E+B/ha

Die dritte Dichtestufe mit einer für diese Kategorie verhältnismässig hohen Dichte umfasst vorwiegend Reihenhäuser, Doppelhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der höheren Ausnutzung ist der Grün- bzw. Freiflächenanteil geringer als in den ersten beiden Dichtestufen. Die Bauten sind vorwiegend zweigeschossig mit Dachausbauten oder dreigeschossig mit Flachdächern und finden sich gegenwärtig in der zweigeschossigen Wohnzone am oberen Ende der maximalen Ausnutzungsziffer von 0.4 sowie in der dreigeschossigen Wohnzone.

Hier ist eine Dichtesteigerung an zentralen, gut erschlossenen Lagen vorgesehen. Ergänzungsbauten oder der Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten können diese ermöglichen. Ausreichend Grün- bzw. Freiflächen gilt es zu sichern.

### 4.3.2 Gebiete mit Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Geschossen

Diese Kategorie umfasst Gebiete mit drei- und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und mit zunehmender Dichte auch häufig Arealüberbauungen. Die mittlere Dichte in Gebieten mit drei- und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern liegt gegenwärtig bei 120 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (Median). Ein Viertel weist aktuell mehr als 140 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare auf (oberes Quartil). Dementsprechend werden die drei folgenden Dichtestufen unterschieden:



Rötihalde



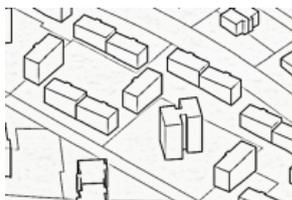
GoogleMaps 2013



Walther-Hauser-Strasse



GoogleMaps 2013



Holzmoorsrüti-Strasse



GoogleMaps 2013

#### Dichtestufe IV: Tiefe Dichte < 100 E+B/ha

Die unterste Dichtestufe in dieser Kategorie umfasst Gebiete mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und weist eine verhältnismässig tiefe Dichte auf. Gegenwärtig finden sich diese Gebiete hauptsächlich in der dreigeschossigen Wohnzone mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.55.

Sowohl Anbauten, Aufstockungen als auch Ergänzungsbauten oder Ersatzneubauten sind hier mögliche Mittel der Verdichtung. Je nach Grundstücksgrösse, Lage und Dichtesteigerung sind zur Qualitätssicherung Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne empfehlenswert.

#### Dichtestufe V: Mittlere Dichte 100 – 140 E+B/ha

Die zweite Dichtestufe umfasst Gebiete mit drei- bis viergeschossigen und auch grösseren Mehrfamilienhäusern. Teilweise handelt es sich bei diesen Gebieten um Arealüberbauungen. Sie finden sich gegenwärtig hauptsächlich in den drei- oder viergeschossigen Wohnzonen mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.55 bzw. 0.7.

Eine Dichtesteigerung in dieser mittleren Stufe kann häufig über Ersatzneubauten oder Aufstockungen erfolgen. Zur Qualitätssicherung sollten Planungsinstrumente wie Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne eingesetzt werden.

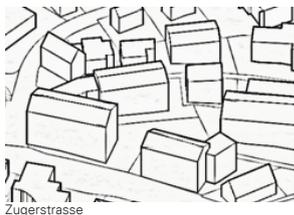
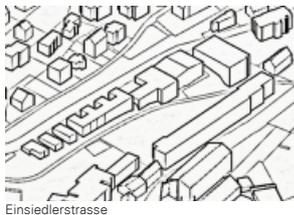
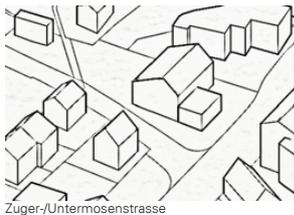
#### Dichtestufe VI: Hohe Dichte > 140 E+B/ha

Die dritte Dichtestufe mit hohen Dichten umfasst vorwiegend grosse Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Geschossen; oft handelt es sich dabei um Arealüberbauungen. Sie finden sich gegenwärtig in der viergeschossigen Wohnzone mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.7.

Bauliche Veränderungen erfolgen in dieser Stufe häufig durch Ersatzneubauten oder Aufstockungen. Dabei gilt es die hohe Dichte zu halten und qualitative Aspekte (z.B. die Aufwertung von Aussenräumen) wie auch sozialräumliche Aspekte (z.B. preisgünstige Wohnungen) zu berücksichtigen und durch Konkurrenzverfahren, z.B. Wettbewerbe oder Studienaufträge, zu sichern. Hier sind Planungsinstrumente wie Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne erforderlich.

### 4.3.3 Mischgebiete mit Wohn- und Gewerbenutzungen

Diese Kategorie umfasst Gebiete mit mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- wie auch Gewerbenutzungen. Die mittlere Dichte liegt gegenwärtig bei 140 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (Median). Ein Viertel weist aktuell mehr als 160 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare auf (oberes Quartil). Der Beschäftigtenanteil liegt bei etwa 35%. Dementsprechend werden die drei folgenden Dichtestufen unterschieden:



#### Dichtestufe VII: Tiefe Dichte < 120 E+B/ha

Die unterste Dichtestufe in dieser Kategorie umfasst Gebiete mit Mehrfamilienhäusern mit gewerblichen Nutzungen sowie kleinere Gewerbegebäude. Gegenwärtig finden sich diese Gebiete hauptsächlich in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.55 bzw. 0.7 (Gewerbezuschlag). Generell wird in Mischgebieten eine höhere Dichte angestrebt, daher wird diese Dichtestufe, mit Ausnahme von bestehenden Gebieten, in der Strategie nicht als Entwicklungsziel festgelegt.

#### Dichtestufe VIII: Mittlere Dichte 120 – 160 E+B/ha

Die zweite Dichtestufe umfasst Gebiete mit grossen Mehrfamilienhäusern mit teilweiser Dienstleistungs- und Büronutzung sowie Gewerbebauten. Gegenwärtig finden sich diese Gebiete hauptsächlich in der drei- oder viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.7 bzw. 0.85 (Gewerbebonus).

Diese moderate Dichte für Mischgebiete wird in der Regel durch Umnutzung reiner Gewerbe- oder Wohnbauten und folglich häufig mit Ersatzneubauten erreicht. Für die Qualitätssicherung sind Konkurrenzverfahren und darauf aufbauend Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne empfehlenswert.

#### Dichtestufe IX: Hohe Dichte > 160 E+B/ha

Die dritte und höchste Dichtestufe umfasst zentrale Mischgebiete an sehr gut erschlossenen Lagen. Die gewerblichen Nutzungen bestehen überwiegend aus Dienstleistungs- und Büronutzungen. Entsprechend hoch ist im Vergleich zu den anderen Dichtestufen der Anteil an Beschäftigten. Gegenwärtig finden sich diese Gebiete hauptsächlich in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.85 bzw. 0.93 (Gewerbe-/Arealüberbauungsbonus).

Neben der hohen anzustrebenden Dichte gilt es vor allem, qualitative Aspekte zu berücksichtigen und durch Konkurrenzverfahren (z.B. Wettbewerbe oder Studienaufträge) zu sichern. Hier sind Planungsinstrumente wie Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne erforderlich.

Die Dichtestufen zeigen auf, welche Nutzungsdichte als längerfristiges Ziel angestrebt werden soll. Im Vergleich mit der rechtskräftigen Zonierung werden drei Fälle unterschieden:

<b>Fall 1</b> gleiche Nutzungsdichte, gleiches Nutzungsmass	Die angestrebte Nutzungsdichte entspricht der aktuellen Situation; die Zonierung ist weiterhin sinnvoll.	<b>IV</b>
<b>Fall 2</b> höhere Nutzungsdichte, gleiches Nutzungsmass	Die angestrebte Nutzungsdichte liegt höher als die aktuelle Situation und kann mit der bestehenden Ausnützung gemäss der aktuellen Zonierung erreicht werden.	<b>IV</b>
<b>Fall 3</b> höhere Nutzungsdichte, höheres Nutzungsmass	Die angestrebte Nutzungsdichte liegt höher als die aktuelle Situation und kann mit der bestehenden Ausnützung gemäss der aktuellen Zonierung nicht erreicht werden.	<b>IV</b>

Lesebeispiel Strategiekarte

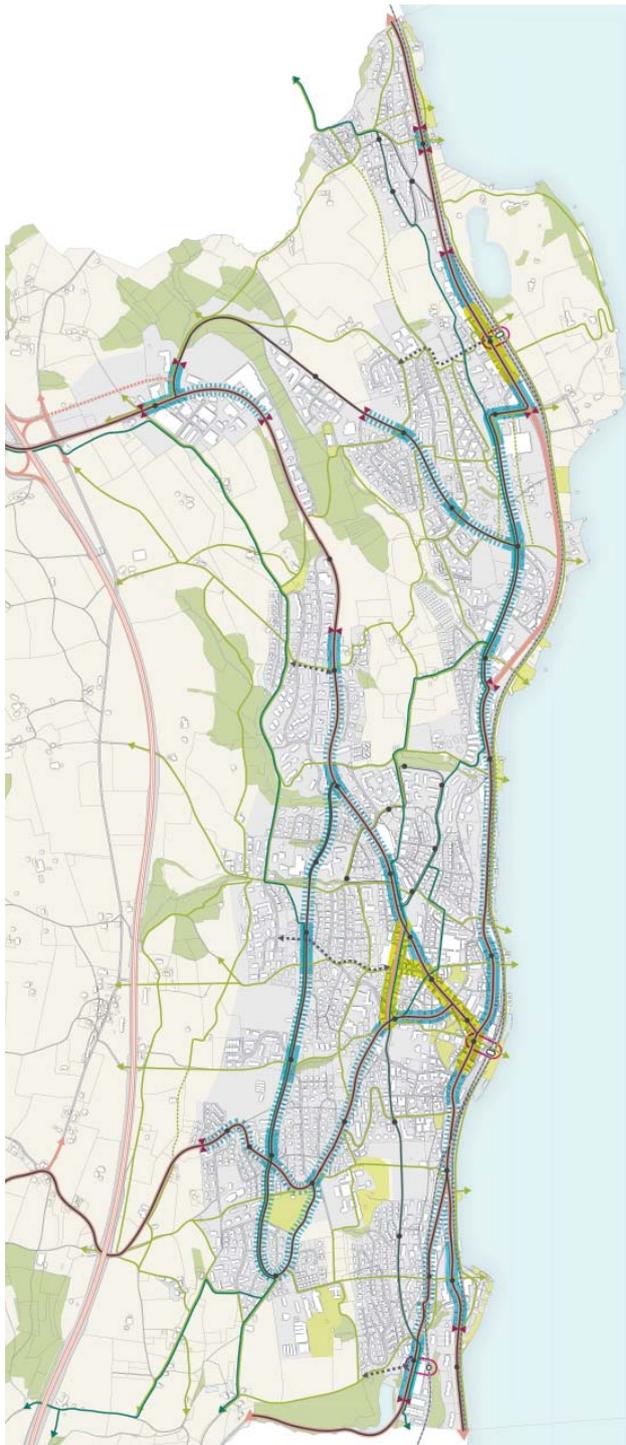
In der Strategiekarte «Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte» können die drei Fälle dadurch unterschieden werden, dass die angestrebte Dichtestufe zusätzlich zur flächig hinterlegten Farbe mit einer Ziffer versehen ist, die farblich dem jeweiligen Fall entspricht. Diese Zuordnung beruht auf einer groben Kapazitätsabschätzung der jeweiligen Zone und ersetzt, insbesondere für die Fälle 2 und 3, keinesfalls eine eingehende Prüfung der Zonierung.

#### 4.4.4 Bauzonenreserven

Die Mobilisierung und Nutzung der Bauzonenreserven ist ein zentraler Bestandteil der Siedlungsentwicklung nach innen. Die vorhandenen Bauzonenreserven wurden entsprechend ihrer Lage und der Strategie der angrenzenden, bereits bebauten Gebiete einem Siedlungstyp und einer Nutzungsdichte zugeordnet.

#### 4.4.5 Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen

Die mittel- bis langfristigen Entwicklungsoptionen sind gegenwärtig nicht zonierte Gebiete, die sich jedoch für eine Siedlungsergänzung sehr eignen (Ergänzung im Sinne von arrondieren und «auffüllen»). Diese Gebiete sind bereits in übergeordneten Planungsinstrumenten wie der RES (für Umzonung bzw. Einzonung geeignet) und dem kantonalen Richtplan (Siedlungsgebiet) angeführt sowie im Zonenplan der Stadt Wädenswil als Reservezonen bezeichnet.



Strategieplan «Qualität und Funktionalität»

Plan ist in Originalgrösse bei Planen und Bauen, Stadt Wädenswil, einsehbar.

## 4.4 Qualität und Funktionalität

Die qualitativen Aspekte der Innenentwicklung umfassen die Themen Quartieridentität, öffentlicher Raum und Freiraumversorgung. Die funktionalen Aspekte beinhalten die Themen Mobilität und dabei insbesondere die Strassenraumgestaltung und den Langsamverkehr im Kontext der Freiraumanbindung.

### LEGENDE

#### Strassenräume und öffentliche Räume

-  Innerortsorientierte Gestaltung
-  Gestaltung mit starkem Bezug Strasse / Bebauung
-  Zentrum / publikumsorientierte Gestaltung
-  Siedlungseingang
-  Multimodaler Umsteigeknoten

#### MIV & ÖV

-  best / gepl Autobahn (MV)
-  Hauptstrasse (MIV / teilweise ÖV / LV)
-  Sammelstrasse (MIV / teilweise ÖV / LV)
-  Bahnlinie mit Bahnhof / Haltestelle
-  Bushauptkorridor (≤ 15' Takt)
-  Weitere Buslinien (≤ 30' Takt)

#### Langsamverkehr

-  best / gepl Hauptwegenetz Fuss-/Veloverkehr
-  Leistungsfähige Vertikalverbindung
-  Velohauptverbindung (See und Berg)

#### Informationsinhalt

-  Bestehende Gebäude
-  Projektierte Gebäude (Stand August 2014)
-  Öffentliche Grün- und Parkanlagen
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

## 4.5 Erläuterungen zum Strategieplan «Qualität und Funktionalität»

### 4.5.1 Öffentlicher Raum und Landschaft

#### Attraktive Plätze und Strassenräume

Die Innenentwicklung verfolgt eine höhere Nutzungsdichte im Siedlungsraum und gleichzeitig eine hohe Lebensraumqualität. Mit der Innenentwicklungsstrategie wird Wädenswil den Prozess zu einer urbaneren Kleinstadt fortsetzen. Einen entscheidenden Qualitätsfaktor stellen dabei der öffentliche Raum und insbesondere die Strassenräume dar. In der IES werden unterschiedliche Strassenraumtypen bezeichnet, welche die Richtung für die künftige Entwicklung der Strassenräume vorgeben. Die Umsetzung dieser Massnahmen erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit Strassensanierungen oder angrenzenden, grösseren Bauvorhaben.

#### Grünflächen und Naherholungsräume

Das Seeufer, die Naherholungsräume, die den Siedlungsraum gliedernden Freiraumkorridore und die bestehenden Grünflächen im Siedlungsraum schaffen für Wädenswil eine sehr gute Freiraumversorgung. Die IES berücksichtigt diese Freiraumstrukturen und verfolgt das Ziel, dass für alle Quartiere gute Wegverbindungen bestehen, um die Erreichbarkeit dieser Naherholungsräume zu sichern bzw. zu verbessern.

Aus quantitativer Sicht wird die Freiraumversorgung als generell gut bewertet. Zusätzliche Flächen sind jeweils zu prüfen bei Arealentwicklungen, im Hauptzentrum, dem Ortsteil Au und dem zukünftig stärker akzentuierten Ortsteil Wädenswil Ost mit einem der Hochschulstandorte.

### 4.5.2 Quartierentwicklung und vielfältiges Wohnungsangebot

#### Unterstützung der Quartierbildung und Quartierinfrastruktur

Die IES verfolgt die Ausprägung von charakteristischen Quartieren mit einer spezifischen Identität. Auf Basis der Siedlungsstrukturanalyse wurden 13 Quartiere benannt und vertieft untersucht (siehe Kapitel Analyse Quartiere, Seite 46). Für jedes dieser Quartiere wurden Leitideen formuliert, welche die Basis für eine Konkretisierung der IES auf Quartierstufe bilden.

#### Sozialräumliche Aspekte

Die Stadt Wädenswil strebt durchmischte Quartiere, ein Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Begegnungsräume im Aussenraum an. Der Gefahr der Verdrängung von kostengünstigen Wohnungsangeboten durch die Sanierung und durch Ersatzneubauten soll aktiv begegnet werden. Eine Konkretisierung muss in der Vertiefung auf Quartierstufe erfolgen.

### 4.5.3 Mobilität

#### **Verkehrsplanerischer Konzeptansatz für die Innenentwicklungsstrategie**

Aufgrund der längerfristig auch in Wädenswil begrenzten Ressourcen auf dem Strassennetz soll die Siedlungsentwicklung an Orten stattfinden, die eine gute Erreichbarkeit wichtiger Ziele wie Zentrums- und Freizeitnutzungen oder Bahnhof ermöglichen – sei es zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem öffentlichen Verkehr. Orte, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen und auf eine Erschliessung grösstenteils durch den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind, sollten in ihrer Struktur nicht wesentlich weiterentwickelt werden.

Die im Folgenden beschriebenen Konzeptansätze zielen darauf ab, einzelne Kapazitätsengpässe (Knoten Zuger-/Steinacherstrasse und Knoten Zuger-/Seestrasse) im Strassennetz zu entschärfen, den Verkehr auf dem Strassennetz zu verstetigen und auf alle Verkehrsteilnehmenden auszurichten. Dazu werden insbesondere die Räume des übergeordneten Strassennetzes betrieblich wie gestalterisch auf alle Verkehrsteilnehmenden ausgerichtet. Das Fuss- und Velowegnetz wird verdichtet und optimiert, wobei ein attraktives, sicheres und auch für mobilitätsbehinderte Menschen nutzbares Netz geschaffen werden soll. Der öffentliche Verkehr wird auf den Hauptachsen, die sich besonders für die Innenentwicklung eignen, eine hohe Attraktivität und einen dichten Takt aufweisen. Im Folgenden sind zentrale Konzeptbausteine näher umschrieben:



Wädenswil

### Bus Hauptkorridor

#### Lage:

Entlang von Kantonsstrasse und Sammelstrassen

#### Betrieb:

Takt  $\leq 15'$  mit optimalen Anschlüssen an Bahnnetz und wichtige öffentliche Infrastruktur

#### Konzeptionelle Merkmale:

Optimale Erschliessung der wichtigen Entwicklungsgebiete, Konzentration und Verdichtung des Angebots an Orten mit grosser Nachfrage und Potential, Verbesserung der regionalen Anbindung über Seebuslinie mit guten Anschlüssen an wichtigen Bahnknoten (Wädenswil) und Bahnhöfen (Horgen, Richterswil)



Wädenswil

### Multimodaler Umsteigeknoten

#### Lage:

Bahnhöfe / Bahnhaltstellen

#### Konzeptionelle Merkmale:

Umsteigeorte zwischen Bahn, Bus, Veloverkehr, motorisiertem Individualverkehr, Schiff usw.

Infrastruktur: Perrons, Parkierungsmöglichkeiten, Besucherlenkung, minimales Einkaufsangebot, Café usw.



Köniz

### Innerortsorientierte Gestaltung (Haupt- und Sammelstrassen)

#### Lage:

Strasse im Siedlungsgebiet

#### Betrieb:

Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr; signalisiert: Tempo 50; gefahrene Geschwindigkeit 40–50 km/h

#### Konzeptionelle Merkmale:

Sichere Querungsstellen an wichtigen Stellen (einmündende Wege / Erschliessungsstrassen, Bushaltstellen), attraktive Längsverbindungen für Fuss- und Veloverkehr, stete Befahrbarkeit für motorisierten Individualverkehr und ÖV



Flawil

### Gestaltung mit starkem Bezug Strasse / Bebauung (Haupt- und Sammelstrassen)

#### Lage:

An wichtigen Knoten, bei Bushaltestellen, in Nähe zu Ortszentrum

#### Betrieb:

Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr; signalisiert: Tempo 50; gefahrene Geschwindigkeit 35–40 km/h

#### Konzeptionelle Merkmale:

Starker Bezug Gebäude / Strasse (keine Lärmschutzwände, einzelne publikumsorientierte Nutzungen im EG), sichere Querungsstellen, attraktive Längsverbindungen für Fuss- und Veloverkehr, Gebäudevorzonen



Köniz

### Zentrum / publikumsorientierte Gestaltung (Haupt- und Sammelstrassen)

#### Lage:

Im Umfeld des Ortszentrums, wichtige Quartierzentren

#### Betrieb:

Nutzung durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr; signalisiert: Tempo 50/30; gefahrene Geschwindigkeit 30–35 km/h

#### Konzeptionelle Merkmale:

Direkter Bezug Gebäude – Strasse (öffentlicher Raum von Fassade zu Fassade, keine Lärmschutzwände, publikumsorientierte Nutzungen im EG), flächendeckende sichere Querungsstellen, attraktive Längsverbindungen, Strassenraum als öffentlicher Raum mit Verweilcharakter, platzartige Orte, Individualverkehr und ÖV



Oberhittnau

### Siedlungseingang (Haupt- und Sammelstrassen)

#### Lage:

Primär bei Übergang ins Siedlungsgebiet und / oder bei Wechsel von Raumsequenzen

#### Wichtige Massnahmen:

Eingangstor (Baumtor, Strassenversatz bei Siedlungseingang, dominante und nahe an der Strasse stehende Gebäude und Bäume)



Freiburg im Breisgau

### Hauptwegenetz Langsamverkehr

#### Lage:

Horizontal und vertikal im Raster mit Maschenbreiten von ca. 300–400m, entlang von Bächen und Hangkanten und wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Verkehrsknoten

#### Betrieb:

Fuss- und Veloverkehr – evtl. als Zufahrt für einzelne Gebäude (max. Tempo 30)

#### Konzeptionelle Merkmale:

Nutzbar für Fuss- und Veloverkehr (Breite  $\geq 3.0\text{m}$ , Gefälle  $\leq 6\%$ , Ausnahmestellen mit 12% – mobilitätsbehindertengerecht), begleitet durch Gestaltungselemente wie Baumreihen, gute Beleuchtung; öffentlicher Charakter



Wädenswil

### Veloauptverbindung

#### Lage:

Mittlere Höhe von Unter- / Mittelort nach Zentrum Wädenswil und Reidbach

#### Betrieb:

Bequeme Alltagsroute Veloverkehr auf verkehrsberuhigten Strassen und Velo- / Gehwegen

#### Konzeptionelle Merkmale:

Nutzbar für Velo- und Fussverkehr (Breite  $\geq 4.0\text{m}$ , Gefälle  $\leq 8\%$ ), begleitet durch Gestaltungselemente wie Baumreihen, gute Beleuchtung; öffentlicher Charakter



Belp

### Leistungsfähige Vertikalverbindungen

#### Lage:

An Hauptrouten des Fussverkehrs und Orten mit grossem Gefälle

#### Betrieb:

Überwindung von Barrieren des Fussverkehrs, Erhöhung der Attraktivität

#### Konzeptionelle Merkmale:

Grosszügige und behindertengerechte Wegverbindungen (Gefälle  $\leq 6\%$  als Normalfall), technische Hilfsmittel wie Schräglifte, Rolltreppen, Seilbahnen usw.

## 5. Diskussionsgrundlage im Quartier

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, die eine mögliche Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie exemplarisch aufzeigen und die Basis für die Ableitung der Quartierstrukturpläne bildet. Informationsplakate zu den drei vertieften Quartieren sind bei Plänen und Bauen, Stadt Wädenswil, einsehbar.





## HANGENMOOS

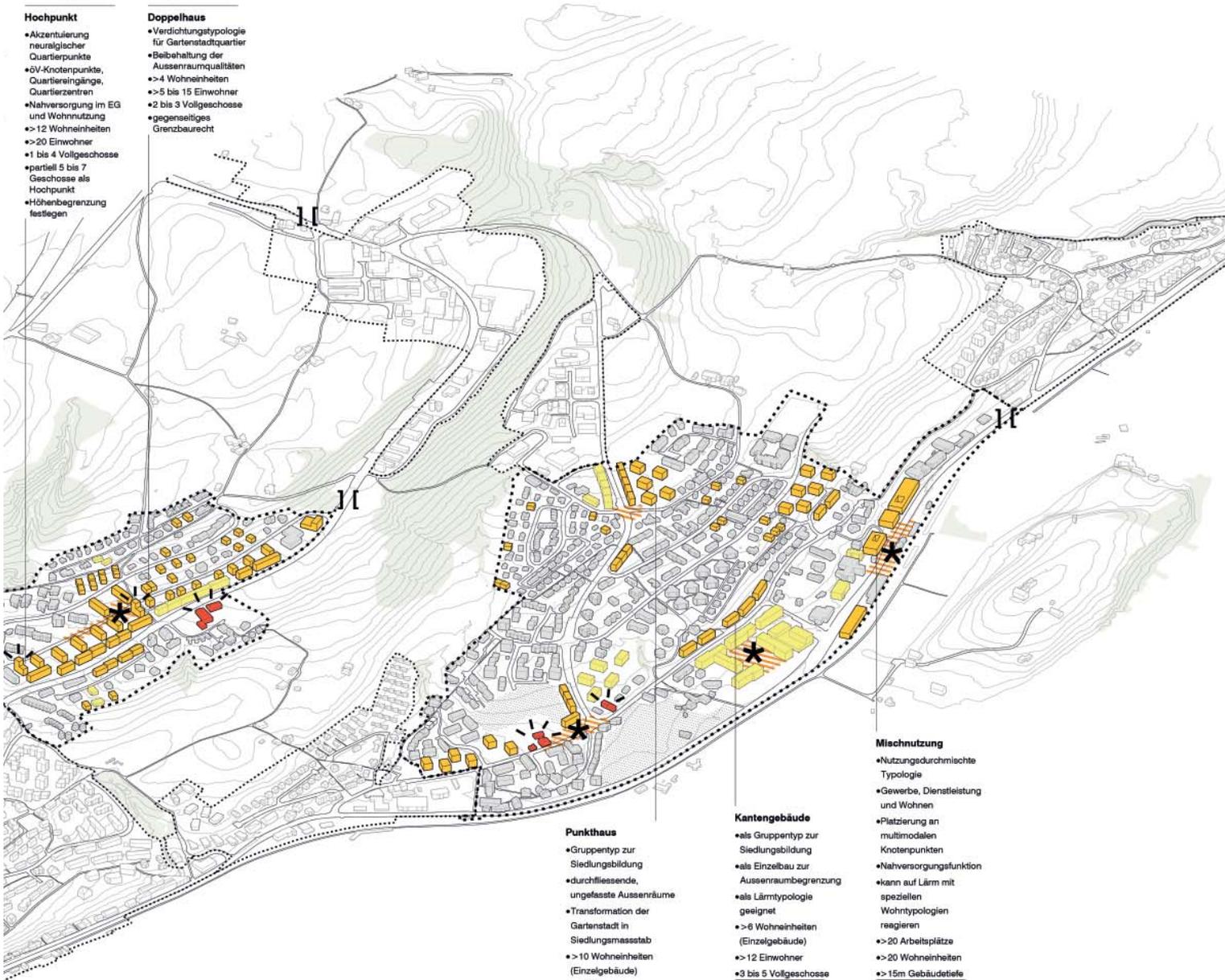


### Hochpunkt

- Akzentuierung neuralgischer Quartierpunkte
- 6V-Knotenpunkte, Quartiereingänge, Quartierzentren
- Nahversorgung im EG und Wohnnutzung
- > 12 Wohneinheiten
- > 20 Einwohner
- 1 bis 4 Vollgeschosse
- partiell 5 bis 7 Geschosse als Hochpunkt
- Höhenbegrenzung festlegen

### Doppelhaus

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



★ Ort im Quartier

] [ Ortseingänge / Portale

☐ öffentliche Räume

☐ langfristige Entwicklungsoptionen

☐ Bauten mit besonderer Ausstrahlung

☐ exemplarisch

☐ im Bau / bewilligt / in Planung

☐ öffentliche Bauten

AU



### 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

### Punkthaus

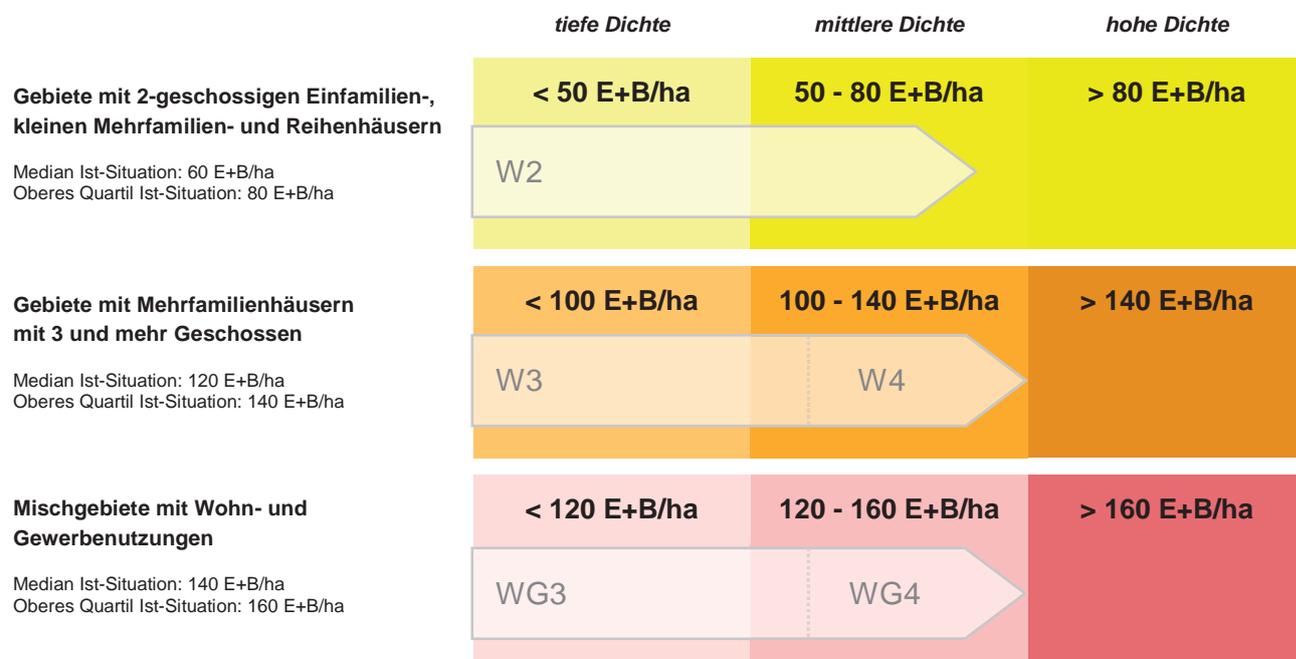
- Gruppentyp zur Siedlungsbildung
- durchfließende, ungenutzte Aussenräume
- Transformation der Gartenstadt in Siedlungsmassstab
- > 10 Wohneinheiten (Einzelgebäude)
- > 15 Einwohner (Einzelgebäude)
- 3 bis 5 Vollgeschosse

## 6. Potentiale und Umsetzung

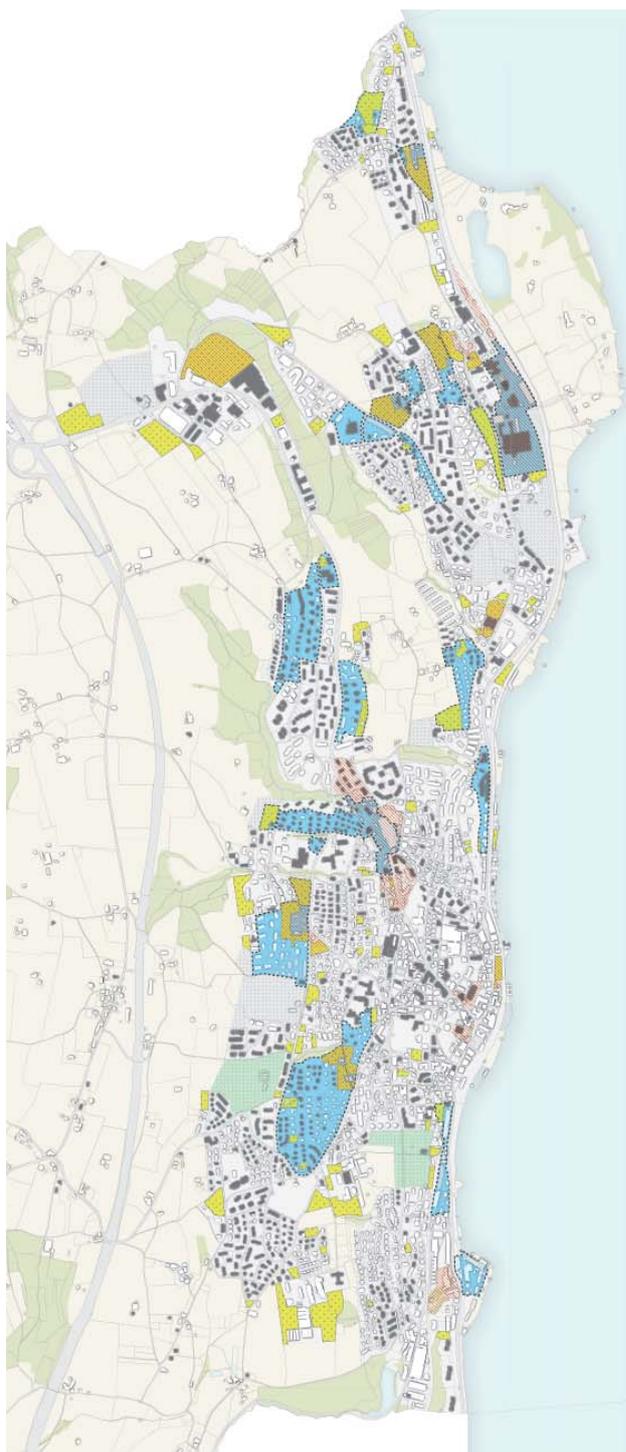
### 6.1 Der Zusammenhang von Dichte und Zonierung

Auf Basis der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Art. 3 Grundmasse BZO Stadt Wädenswil), des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, Kanton Zürich) und der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung (ABV, Kanton Zürich) zeigt die unten dargestellte Grafik grob den Zusammenhang zwischen der Zonierung und der theoretisch möglichen Einwohner- und Beschäftigtendichte. Für die anrechenbaren Dach- und Untergeschosse sowie für die gebäudeinternen Erschliessungsflächen, den Ausbaugrad und die Geschossfläche pro Person wurden realistische und ortsübliche Annahmen getroffen. Die Berechnung erfolgte unter der Annahme von unterschiedlichen Szenarien hinsichtlich der Realisierung von Dach- oder Un-

tergeschoßflächen. Es zeigt sich, dass in der Wohnzone W2 Dichten bis zu 70, in der Wohnzone W3 Dichten bis zu 110 und in der Wohnzone W4 Dichten bis zu 140 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare erreicht werden können. In den Mischzonen können entsprechend der höheren Ausnützung Dichten von bis zu 140 (WG3) bzw. 160 (WG4) Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare erreicht werden. Höhere Dichten wurden in der Vergangenheit für gewöhnlich mit Sondernutzungsplanungen erreicht. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass es sich bei den Dichtewerten um theoretisch mögliche Grössen handelt, die auf der Grundzonierung beruhen und in der Realität von einer Reihe weiterer Faktoren beeinflusst werden können.



Zusammenhang von Dichte und Zonierung in den drei Siedlungseinheiten, siehe auch Seite 41 Ist-Situation



## 6.2 Potentiale der Innenentwicklung

Der Potentialplan zeigt die unterschiedlichen Potentiale für die Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums. Es werden die folgenden Kategorien unterschieden:

1. Bauzonenreserven: Unüberbaute Parzellen innerhalb der gegenwärtig rechtskräftig zonierte Bauzone (siehe Analyse Seite 42)
2. Nachverdichtung: Potentiale für eine Verdichtung durch Erhöhung der Nutzungsdichte und teilweise Änderung der Nutzungsart.
3. Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen: Gebiete, deren Weiterentwicklung besondere qualitative Anforderungen stellt.
4. Mittel- bis langfristige Entwicklungspotentiale: Nicht zonierte Gebiete, die sich jedoch für eine Siedlungsergänzung sehr eignen (siehe Seite 17).

Zur Information sind zudem die Gebäude der Bauperiode 1945 bis 1980 angeführt. Bei diesen Gebäuden ist am ehesten davon auszugehen, dass sie in absehbarer Zeit einer baulichen Änderung unterworfen sind (siehe Analyse Seite 43).

### LEGENDE

#### Potentiale

-  Bauzonenreserven (Stand 2012)
-  Nachverdichtung
-  Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen
-  Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen

#### Informationsinhalt

-  Gebäudealter 1945 bis 1980
-  Bestehende Gebäude
-  Projektierte Gebäude (Stand August 2014)

Potentialplan «Potentiale Innenentwicklung»

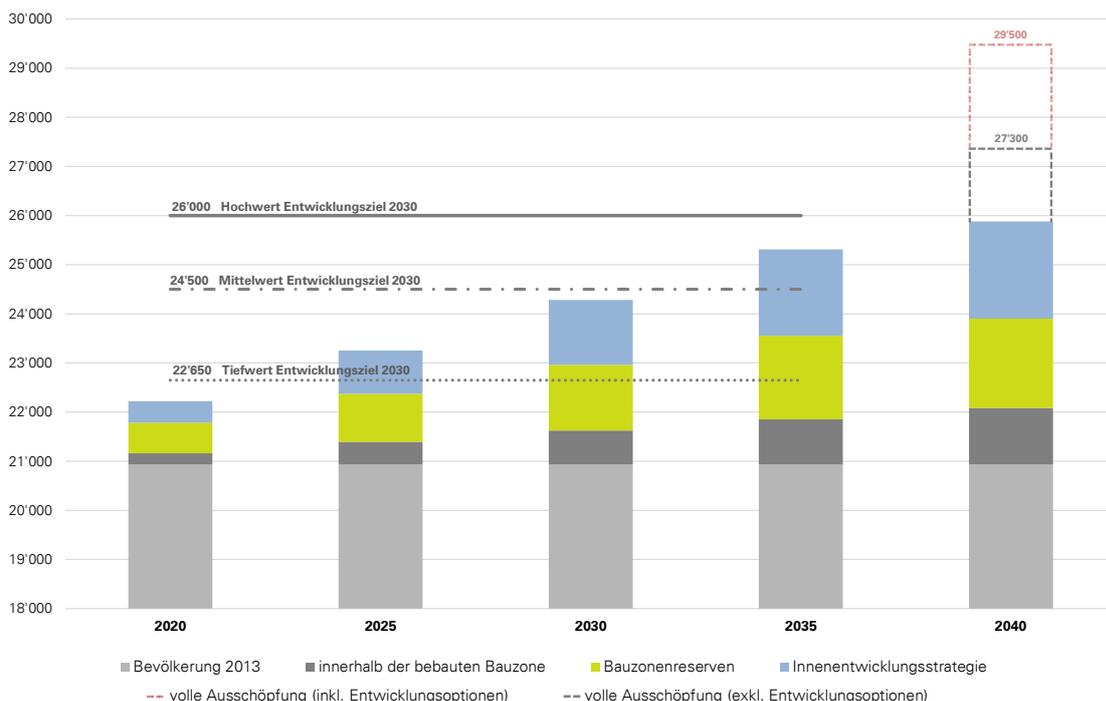
Plan ist in Originalgrösse bei Planen und Bauen, Stadt Wädenswil, einsehbar.

Die Potentialabschätzung zeigt die theoretisch möglichen Einwohnerzahlen der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen auf. Basis sind die rechtlichen Grundlagen und Annahmen, die der Grafik «Zusammenhang von Dichte und Zonierung» auf Seite 26 zugrunde liegen, sowie die Entwicklungsziele gemäss IES.

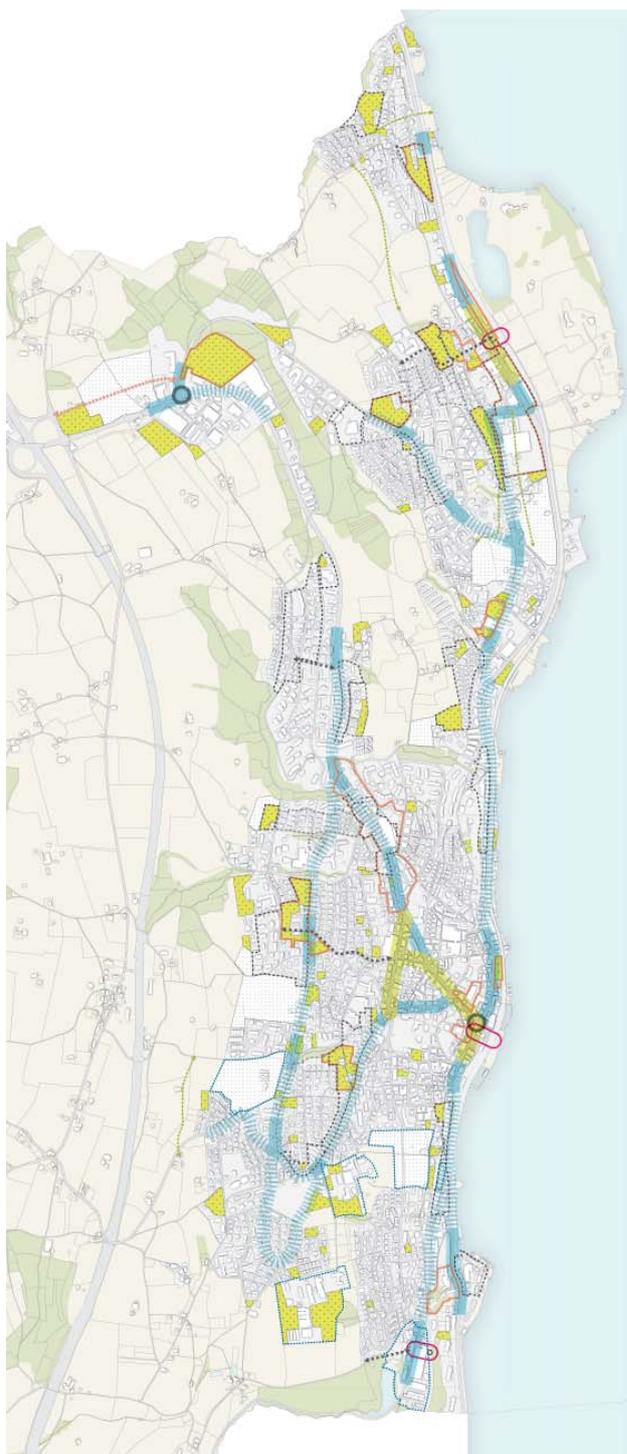
Für jedes Potential werden hinsichtlich seiner Ausschöpfung individuelle Annahmen getroffen. Bei den Bauzonenreserven wurde die Ausschöpfung zudem anhand des Erschliessungsstands differenziert. Dabei wird davon ausgegangen, dass bereits erschlossene Bauzonenreserven schneller ausgeschöpft werden als unerschlossene.

Potentiale	theoret. Einwohnerpotential bei voller Ausschöpfung	Annahme Ausschöpfung bis 2040	theoret. Einwohnerpotential 2040
Innerhalb der bebauten Bauzonen (Stand 2013)	2'300	50%	1'200
Bauzonenreserven (Stand 2013)	1'900	95%	1'800
Innenentwicklungsstrategie	2'200	90%	2'000
Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen	(2'200)		
<b>Total Potentiale</b>	<b>6'400</b>		<b>5'000</b>
Bevölkerung 2013			20'900
<b>Gesamttotal</b>	<b>27'300</b>		<b>25'900</b>

Übersicht Potentialabschätzung (gerundet)



Potentialabschätzung unter Annahme ihrer zeitlichen Entwicklung (gerundet)



Umsetzungsplan «Ausblick Umsetzung»

Plan ist in Originalgrösse bei Planen und Bauen, Stadt Wädenswil, einsehbar.

## 6.3 Ausblick auf die Umsetzung

Der Umsetzungsplan «Ausblick Umsetzung» baut auf den Erkenntnissen der beiden Strategiepläne und des Potentialsplans auf. Er stellt den aktuellen Stand dar und zeigt Gebiete auf, die aufgrund der angestrebten Nutzungsdichte oder -art hinsichtlich ihrer Zonierung zu überprüfen sind oder aufgrund verschiedener Kriterien (beispielsweise Lage, Grösse, Überbauung oder Bauzonenreserven) spezielle Entwicklungsanforderungen stellen. Weitere Hinweise betreffen den qualitativen und funktionalen Handlungsbedarf besonderer Bereiche sowie des MIV, ÖV und Langsamverkehrs.

Der Umsetzungsplan bildet die Grundlage für einen Massnahmenkatalog mit Ausgangslage, nächsten Schritten und Priorisierung.

### LEGENDE

#### Siedlung

-  Bauzonenreserven (Stand 2012)
-  Höhere Nutzungsdichte / höheres Nutzungsmass
-  Höhere Nutzungsdichte / gleiches Nutzungsmass
-  Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen
-  Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen
-  Hochschulstandort / Agroscope

#### Strassenräume und öffentliche Räume

-  Innerortsorientierte Gestaltung
-  Gestaltung mit starkem Bezug Strasse/Bebauung
-  Zentrum / publikumsorientierte Gestaltung
-  Multimodaler Umsteigeknoten

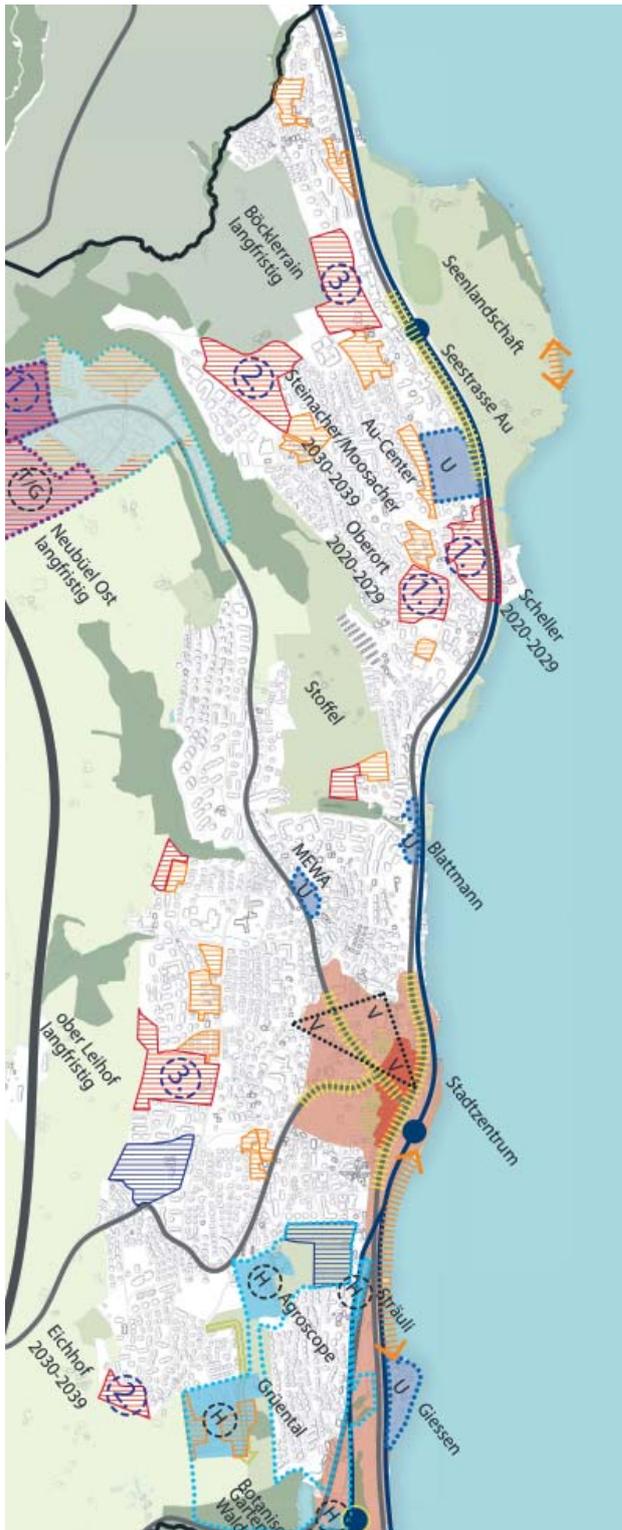
#### MIV, ÖV und Langsamverkehr

-  Sammelstrasse (geplant)
-  Hauptwegenetz Langsamverkehr (geplant)
-  Leistungsfähige Vertikalverbindung (geplant)
-  S-Bahnhaltestelle (geplant)
-  Kapazitätsengpass MIV

#### Informationsinhalt

-  Bestehende Gebäude
-  Projektierte Gebäude (Stand August 2014)

## 7. Auszüge Siedlungsstrukturanalyse



Das folgende Kapitel fasst die wesentlichen Erkenntnisse der Siedlungsstrukturanalyse zusammen. Diese basiert auf Datenanalysen mit Geografischen Informationssystemen, interdisziplinären Untersuchungen vor Ort sowie der Aufarbeitung bestehender Planungsgrundlagen. Unterschieden werden zwei Analyseebenen: die Ebene der Gesamtstadt (Kapitel 7.1) und die Quartierebene (Kapitel 7.2).

### 7.1 Analyse Gesamtstadt

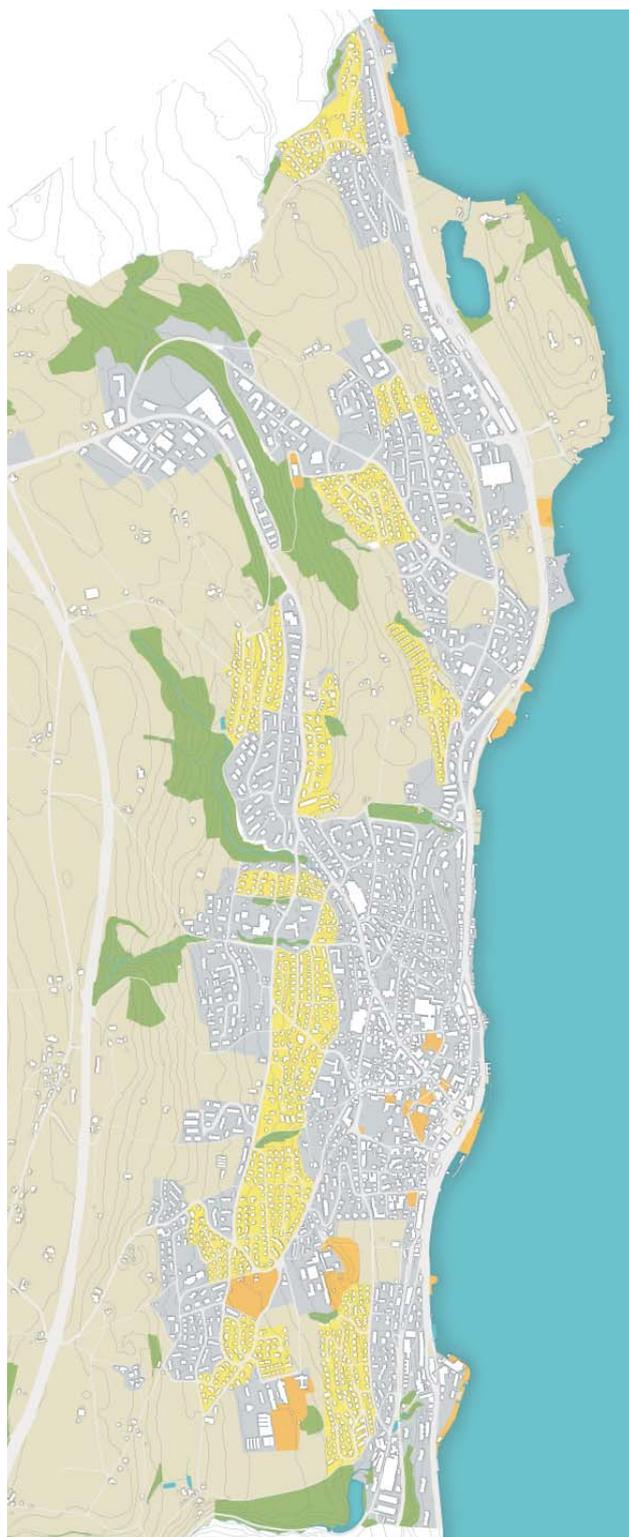
#### Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) wurde 2012 vom Stadtrat genehmigt und hält drei Grundsätze fest (siehe auch Kapitel 2.1):

1. «Mehr als Wohnen»
2. «Energistadt»
3. «Qualität gestalten»

Das Gesamtkonzept der RES enthält für zahlreiche Themen wie beispielsweise Versorgung, Freiraum, Siedlung oder Mobilität Entwicklungsstrategien, die in der Karte zum RES zusammengefasst werden. Ebenso werden Ziele für die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung festgelegt. Je nach Szenario wird bis 2030 ein Zuwachs auf 22'600 bis 26'000 Einwohner bzw. 7'600 bis 9'300 Beschäftigte erwartet. Die RES stellt somit eine wichtige Grundlage für die Innenentwicklungsstrategie dar.

\* Im Gebiet Oberort kein Einzonungswunsch seitens Eigentümer, siedlungspolitisch und raumplanerisch jedoch zweckmässig, da mitten im Siedlungsgebiet, Quelle: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES), 16. April 2012



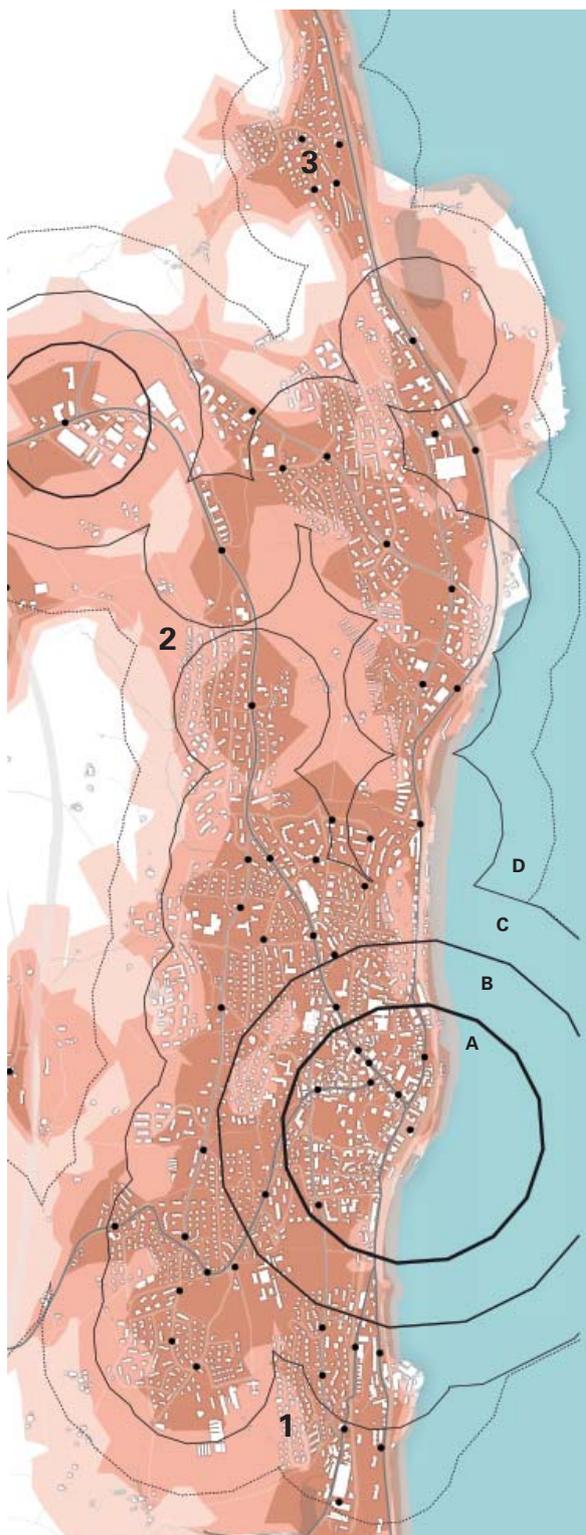
### Freiraum

Im Rahmen der Innenentwicklung und Verdichtung ist die ausreichende Versorgung mit attraktiven und vielfältig nutzbaren Freiräumen in der Siedlung oder in ihrer unmittelbaren Nähe von zentraler Bedeutung. Dabei sind vor allem der See einerseits und der Landschaftsraum südlich der Autobahn andererseits von Bedeutung. Im Stadtzentrum sind Freiräume als attraktive und grünbestimmte Begegnungs- und Aufenthaltsräume für die wachsende Bevölkerung zentral. Dank einer starken Durchgrünung durch Privatgärten sind die Wohnquartiere teilweise visuell-ästhetisch sehr attraktiv. Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) von 2012 werden die angestrebte Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft aufgezeigt und konkrete Massnahmen zur Förderung verschiedener Themen wie Erholung, Freizeit, Sport oder Kultur aufgeführt.

### Legende Freiraum

- halböffentliche und öffentliche Freiräume in der Siedlung
- mit privaten Gärten durchgrünte Einfamilienhausquartiere
- Landwirtschaft / Erholung
- Wald





### Qualität des öffentlichen Verkehrs und Erreichbarkeit zu Fuss

Wädenswil verfügt mit seinem Bahnhof mit RegioExpress- und S-Bahnanschlüssen über einen Bahnknoten. Ein grosser Teil des flacheren Stadtzentrums befindet sich in den ÖV-Güteklassen A und B und ist sehr gut erschlossen. Weite Teile des Stadtgebiets, die nicht mehr in 750m Fussdistanz zum Bahnhof liegen, werden durch regionale und lokale Buslinien erschlossen. Die Erschliessungskategorie dieser Haltestellen liegt im Umkreis von 300m in der Kategorie C. Gebiete, die der Kategorie D zugeordnet werden und für Wädenswiler Verhältnisse eher schlecht erschlossen sind, liegen im Bereich Sântisstrasse / Reidbach (1), am Rand des Hangenmoos (2) und im Ortsteil Unterort (3).

Neben dem Einzugsradius um die Haltestellen ist deren Erreichbarkeit zu Fuss gerade im steilen Wädenswil entscheidend. Die aufgeführte Karte zeigt die Einzugsgebiete der Haltestellen in Abhängigkeit zur Topografie und zum Wegnetz unter der Annahme einer durchschnittlichen Gehgeschwindigkeit von 4 km/h.

#### ÖV-Güteklassen

(gem. Amt für Raumentwicklung Kt. ZH, Stand 2013)

- ÖV-Güteklasse A
- ÖV-Güteklasse B
- ÖV-Güteklasse C
- ..... ÖV-Güteklasse D

#### Legende Fussgänger-Erreichbarkeit der Haltestellen

- 5 min
- 10 min
- 15 min

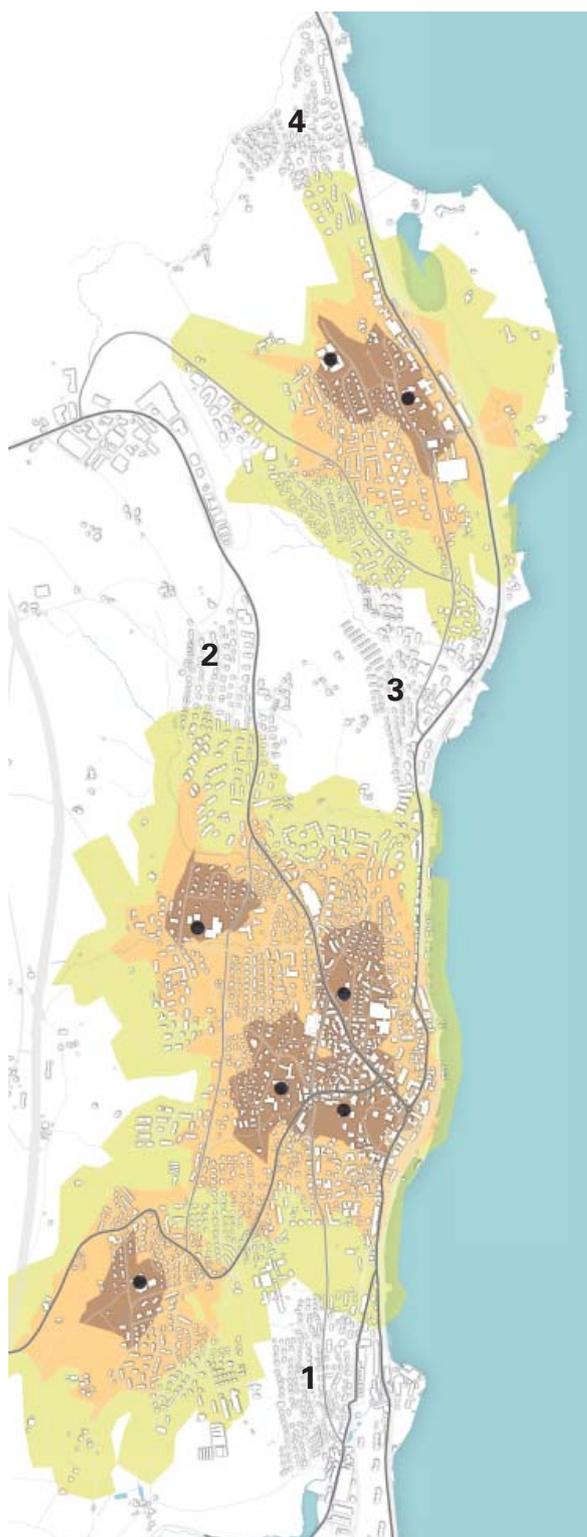


### Veloverkehr

Bei Fragen zum herkömmlichen Veloverkehr bildet in Wädenswil neben der Netzstruktur die Topografie einen entscheidenden Erschliessungsfaktor. Wichtige Ziele von Velofahrern bilden Bahnhöfe und Zentrumsbereiche mit Einkaufs- und Freizeitnutzungen. Infolge der Lage und der Stadtstruktur sind seenahe Bereiche in Au (1), das Tiefenhofquartier (2) sowie die Gebiete entlang der Etzelstrasse (3) besonders für die Erschliessung durch den Veloverkehr geeignet. Bei Quartieren in Hanglage wie Eichweid (4), Untermosen (5), Hangenmoos (6) und im Bereich der Steinerstrasse (7) nimmt die Erschliessungsqualität aus Gründen der Topografie ab. Durch elektrisch unterstützte Fahrräder bleiben diese Quartiere aber aufgrund der kurzen Distanzen zu den Zielen trotz Höhendifferenz für den Veloverkehr interessant.

#### Legende Veloverkehr Erreichbarkeit

- 5 min
- 10 min
- 15 min
- zentraler Ort



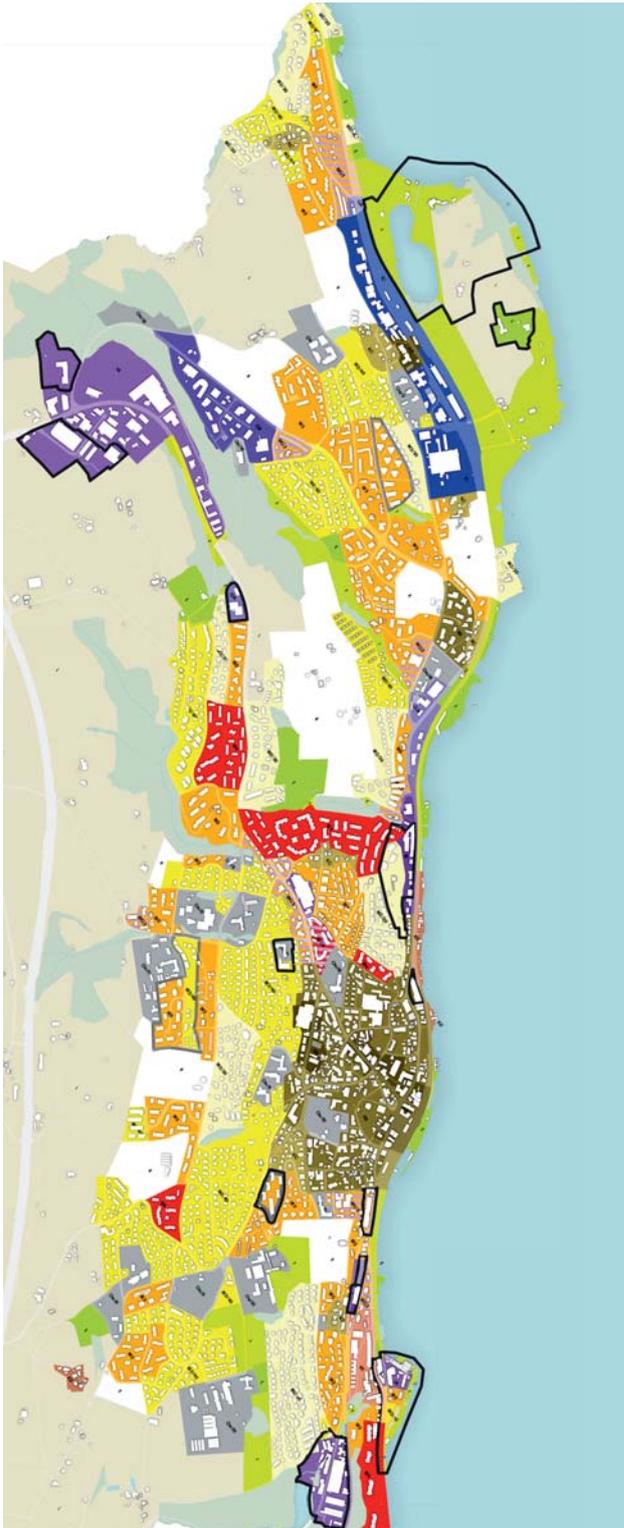
### Schulverkehr

Konflikte im Schulbereich mit Elterntaxis zeigen die Relevanz von sicher zu Fuss erreichbaren Schulhäusern und Kindergärten. Die Länge spielt dabei eine ebenso grosse Rolle wie die Sicherheit (Querungen, Verkehrsbelastung). Entscheidend ist zudem die Schulstufe. Grundsätzlich wird auf Stufe der Primarschulen ein Schulweg von max. 30 Minuten als vertretbar angesehen (vgl. Fussverkehr Schweiz: Der zumutbare Schulweg - Das recht auf Bildung beginnt vor der Haustüre). Auf die Weglänge umgerechnet sind dies ungefähr 1.5 km.

Der nebenstehende Plan zeigt die Erreichbarkeit der Schulen in Abhängigkeit zur Topographie und dem Wegenetz. Grosse Teile Wädenswils sind in max. 15 Minuten zu Fuss erreichbar (Gehgeschwindigkeit 3–4 km/h). Dies gilt nicht für Quartiere in Randlage. Dazu zählen das Gebiet Säntisstrasse / Reidbach (1), westliche Teile des Hangenmoos (2), Rietliu (3) und der westliche Teil von Unterort (4).

#### Legende Erreichbarkeit Schulen

- 5 min
- 10 min
- 15 min
- > 15 min
- Schulhäuser

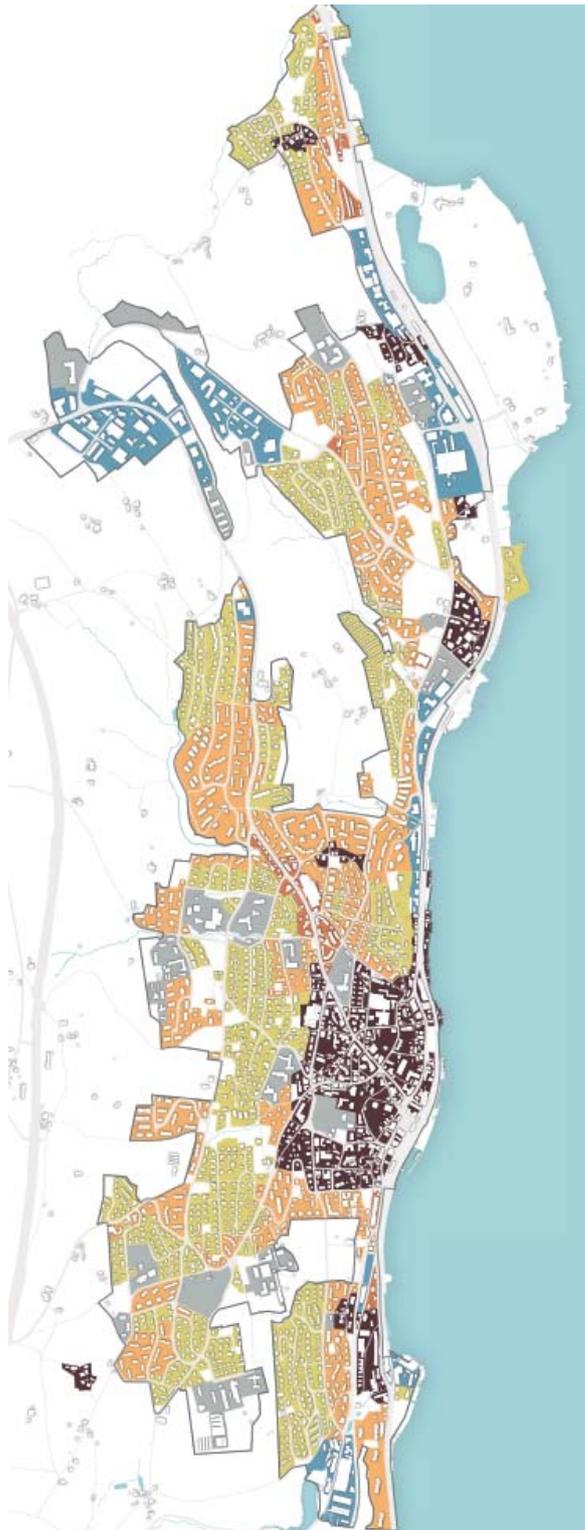


## Zonenplan

Der aktuelle Zonenplan sowie die dazugehörige Bau- und Zonenordnung (BZO) wurden 1994 erlassen und seitdem laufend nachgeführt.

Das Zonenspektrum der Wohn- und Mischzonen reicht von der zwei- bis viergeschossigen Wohnzone mit Ausnutzungsziffern zwischen 0.3 und 0.7 und von den drei- bis viergeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen mit Ausnutzungsziffern von 0.55 bzw. 0.7. Für ausschliesslich gewerblich genutzte Flächen wird ein Ausnutzungszuschlag von 0.15 gewährt.

Bereits innerhalb der rechtskräftigen Zonierung besteht inklusive Bauzonenreserven eine theoretische Kapazität von rund 4'200 zusätzlichen Einwohnern (siehe Kapitel 6.2 Hochrechnung). Hinsichtlich baurechtlicher Auswirkungen bzw. Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen zeigt der Umsetzungsplan «Ausblick Umsetzung» zur Innenentwicklungsstrategie den Handlungsbedarf auf.

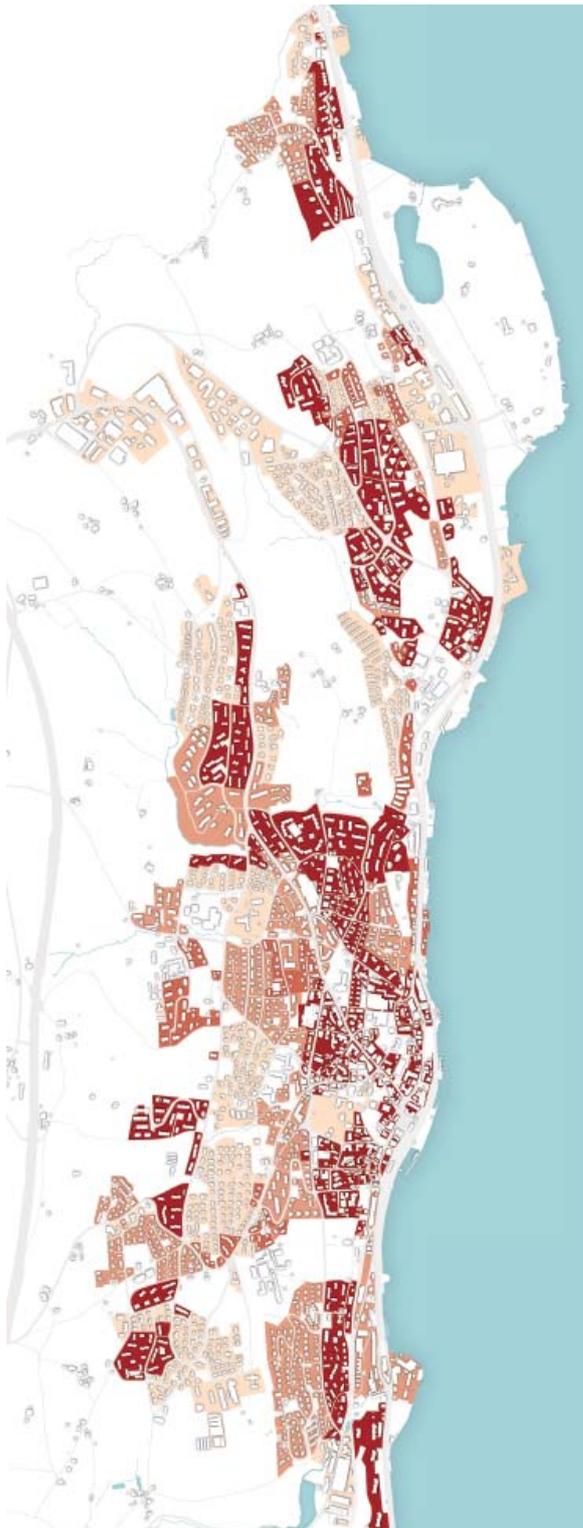


### Siedlungseinheiten

Aufgrund der Bauweise (Einfamilien-, Reihen-, Mehrfamilien- und Gewerbehäuser) und der Nutzungsart (reines Wohnen, gemischte Nutzung Wohnen und Arbeiten sowie reines Arbeiten, öffentliche Nutzungen) wurden gleichartige Siedlungseinheiten gebildet. Die im Landschaftsentwicklungskonzept definierten Siedlungseinheiten bildeten dabei die Ausgangslage und wurden entsprechend den Anforderungen der Innenentwicklungsstrategie angepasst. Konkret werden 6 Siedlungstypen unterschieden. Der Übersichtsplan zeigt diese und vermittelt ein Bild der gebauten Realität im Vergleich zur rechtsgültigen Zonierung. Die 6 Siedlungstypen dienen als Grundlagen für die Analyse der Einwohner- und Beschäftigtendichten und – auf diesen aufbauend – auch für die Konkretisierung der Innenentwicklungsstrategie.

### Legende Siedlungseinheiten (bebautes Siedlungsgebiet, Stand 2012)

- Gebiete mit 2-geschossigen Einfamilien-, kleinen Mehrfamilien- und Reihenhäusern
- Gebiete mit Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Geschossen
- Mischgebiete mit Wohn- und Gewerbenutzungen
- Kernzone
- Arbeitsgebiet
- Öffentliche Bauten und Anlagen
- Bestehendes Siedlungsgebiet



### Einwohnerdichte

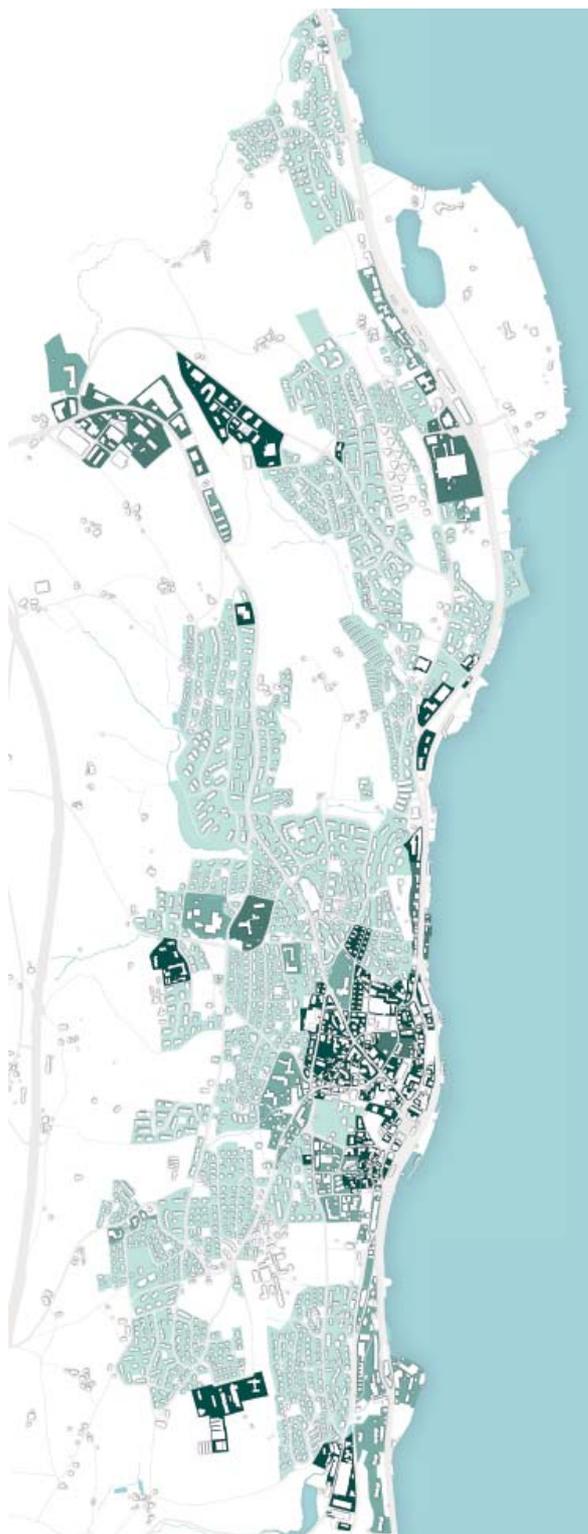
Der Übersichtsplan der Einwohnerdichte zeigt auf Basis des Einwohnerregisters (Stand 2013) die aktuelle Dichte in Einwohnern pro Hektare (E/ha) bebaute Bauzone in jenen Gebieten, in denen Einwohner registriert sind. Als Bezugsrahmen für die Berechnungen dienten die Perimeter der Siedlungseinheiten (siehe Seite 37). So wurde sichergestellt, dass sich die berechneten Dichtewerte aus vergleichbaren Bauweisen und Nutzungsarten zusammensetzen.

Hohe Einwohnerdichten von mehr als 100 E/ha finden sich typischerweise in Mehrfamilienhausgebieten mit mehr als 3 Geschossen (häufig auch Arealüberbauung vor 1980). Tiefe Einwohnerdichten von weniger als 50 E/ha finden sich hingegen erwartungsgemäss in Gebieten mit lockeren Einfamilienhausstrukturen. Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den Kern-, Wohn- und Wohnzonen mit Gewerbe liegt bei rund 70 E/ha.

Durchschnittliche Einwohnerdichte	E/ha
Kernzone	72
Wohnzone	68
Wohnzone mit Gewerbe	69
Industrie- u. Gewerbezone	4
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	8

### Legende Einwohnerdichte

	< 50 E/ha
	54 - 80 E/ha
	81 - 100 E/ha
	> 100 E/ha



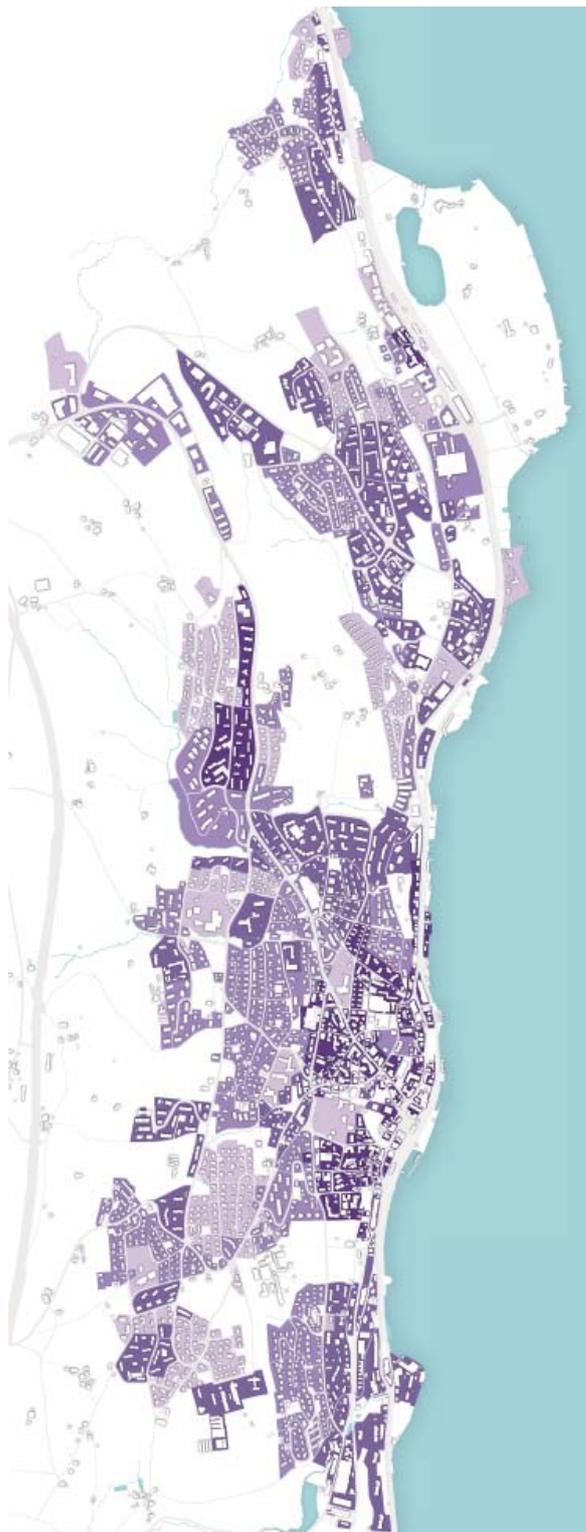
### Beschäftigtendichte

Der Übersichtsplan der Beschäftigtendichte zeigt auf Basis des Betriebs- und Unternehmensregisters (Stand 2012) die aktuelle Dichte in Beschäftigten pro Hektare (B/ha) bebauete Bauzone in jenen Gebieten, in denen Registerinträge vorhanden sind. Als Bezugsrahmen für die Berechnungen wurden analog zur Berechnung der Einwohnerdichten die Perimeter Siedlungseinheiten gewählt (siehe Seite 37). Die höchsten Beschäftigtendichten finden sich mit 49 B/ha in der Industrie- und Gewerbezone sowie mit 39 B/ha in den Kernzonen. In den Wohnzonen mit Gewerbe ist die durchschnittliche Beschäftigtendichte mit 14 B/ha verhältnismässig tief.

Durchschnittliche Beschäftigtendichte	B/ha
Kernzone	39
Wohnzone	3
Wohnzone mit Gewerbe	14
Industrie- u. Gewerbezone	49
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	31

### Legende Beschäftigtendichte

	< 20 B/ha
	20 - 50 B/ha
	51 - 80 B/ha
	> 80 B/ha



### Einwohner- und Beschäftigtendichte

Durch Überlagerung der Einwohner- und der Beschäftigtendichte ergibt sich ein vollständiges Bild der Dichte im bebauten Siedlungsgebiet.

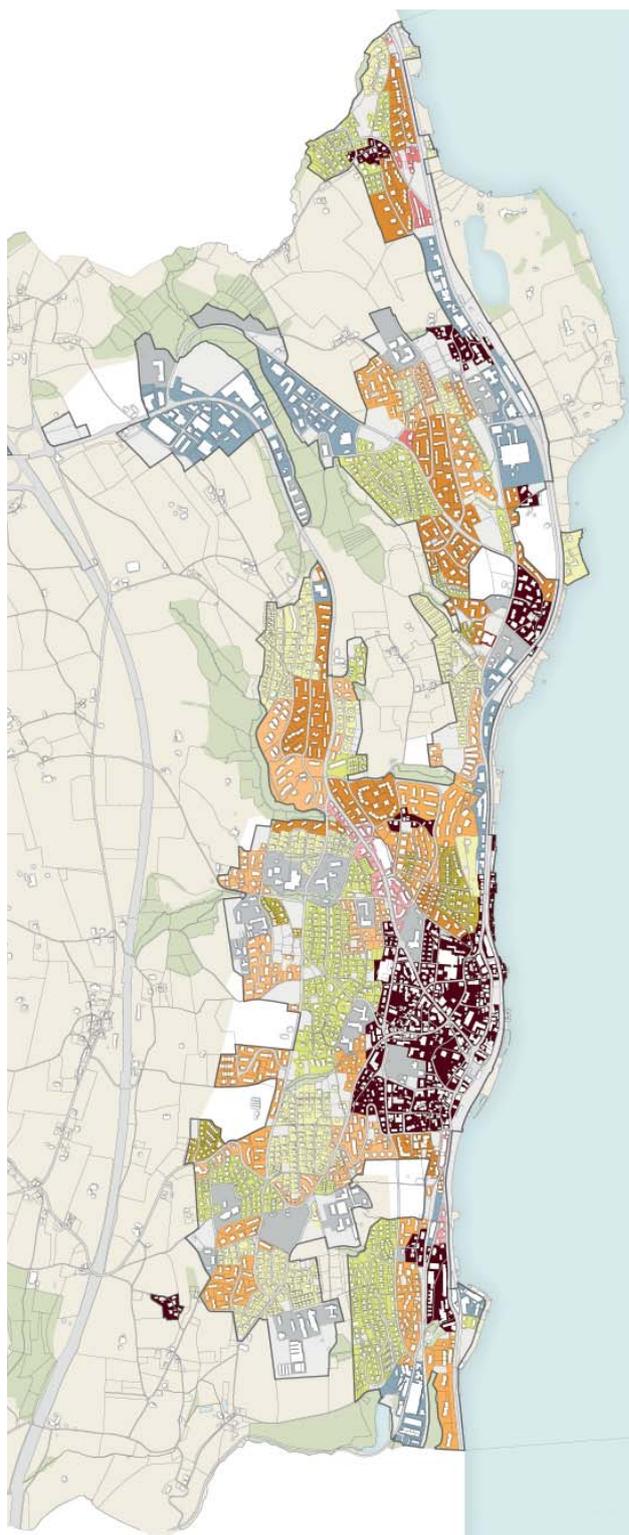
Die Anteile Einwohner und Beschäftigte sind je nach Nutzung unterschiedlich. In reinen Wohngebieten ist der Anteil Beschäftigte meist vernachlässigbar (unter 5%). In Mischgebieten liegt dieser bei knapp 20% und in reinen Arbeitsgebieten bzw. Kerngebieten bei etwa 90% bzw. 35%.

Im Durchschnitt liegt die Dichte in der gesamten bebauten Bauzone bei rund 70 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha). Die höchsten Dichten von teilweise mehr als 150 E+B/ha finden sich typischerweise in den Kerngebieten, in Gebieten mit Arealüberbauungen und häufig entlang der Hauptstrassen.

Durchschnittliche Einwohner- und Beschäftigtendichte	E+B/ha
Kernzone	111
Wohnzone	71
Wohnzone mit Gewerbe	83
Industrie- u. Gewerbezone	53
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	39

### Legende Einwohner-/Beschäftigtendichte

	< 50 E+B/ha
	51 - 100 E+B/ha
	101 - 150 E+B/ha
	> 150 E+B/ha



### Ist-Situation Einwohner- und Beschäftigendichte in den Siedlungseinheiten

Die Übersichtskarte zeigt die gegenwärtige Einwohner- und Beschäftigendichte (E+B/ha) innerhalb der Siedlungseinheiten. Diese Ist-Situation ist die Ausgangslage für den Strategieplan «Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte». In drei Siedlungstypologien werden jeweils drei Dichtestufen unterschieden; eine detaillierte Erläuterung zu diesen Typologie- und Dichtestufen findet sich in Kapitel 4.3, «Erläuterungen zum Strategieplan Siedlungstypologie und angestrebte Nutzungsdichte».

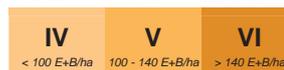
Gebiete mit 2-geschossigen Einfamilien-, kleinen Mehrfamilien- und Reihenhäusern  
Median: 60 E+B/ha  
Oberes Quartil: 80 E+B/ha

tiefe Dichte      mittlere Dichte      hohe Dichte



Gebiete mit Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Geschossen  
Median: 120 E+B/ha  
Oberes Quartil: 140 E+B/ha

tiefe Dichte      mittlere Dichte      hohe Dichte

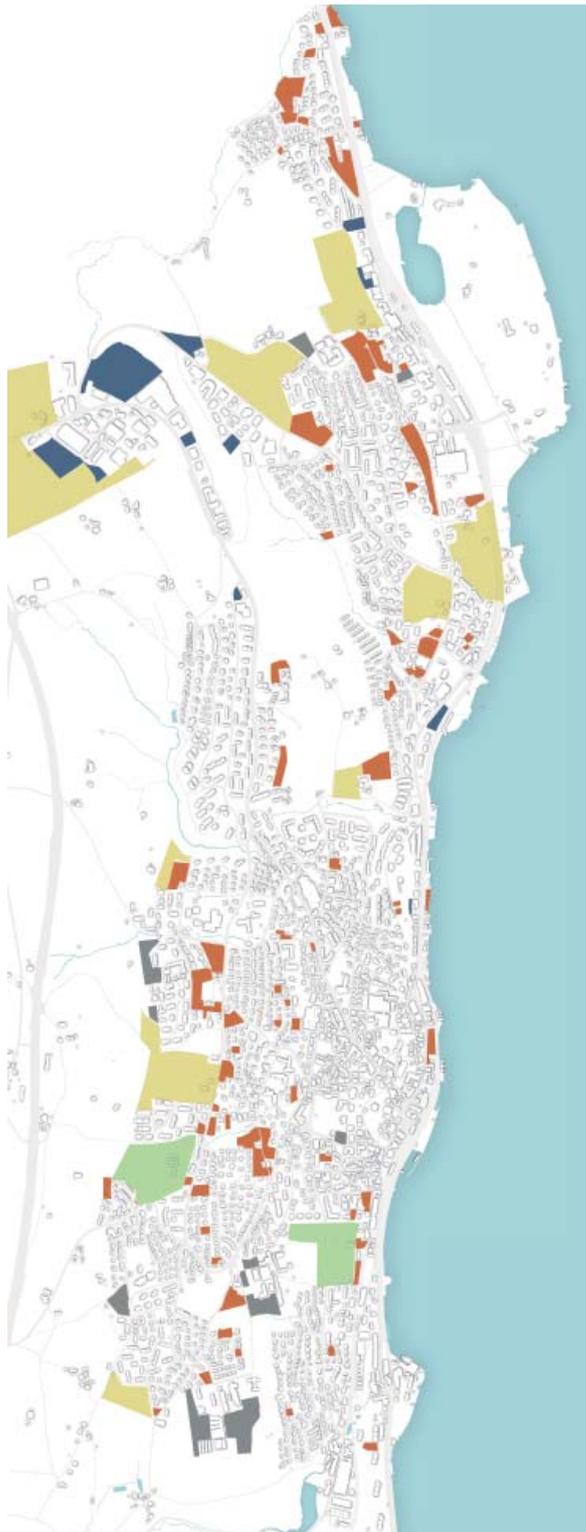


Mischgebiete mit Wohn- und Gewerbenutzungen  
Median: 140 E+B/ha  
Oberes Quartil: 160 E+B/ha

tiefe Dichte      mittlere Dichte      hohe Dichte



- Kernzone
- Arbeitsgebiet
- Öffentliche Bauten und Anlagen
- Siedlungsgebiet



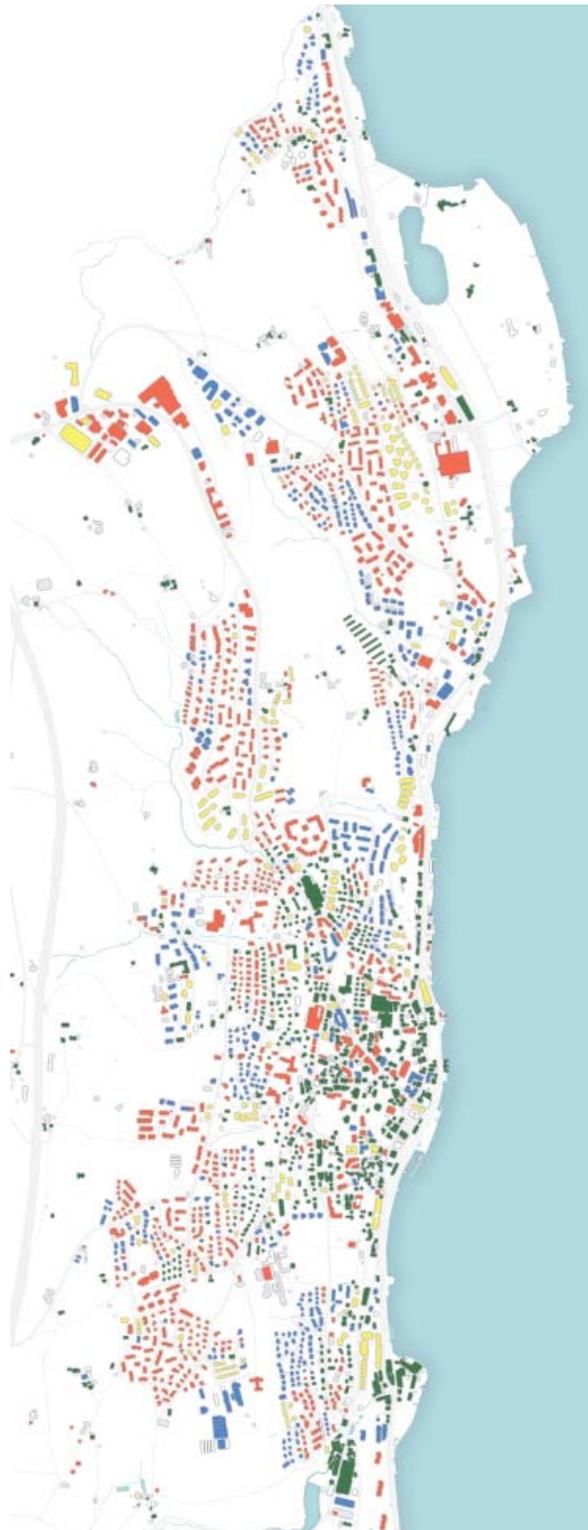
### Bauzonenreserven (Stand 2012)

Im Gemeindegebiet von Wädenswil bestehen rund 425 ha Bauzone. Davon sind gegenwärtig rund 11% unbebaut. Der Übersichtsplan zeigt die Lage dieser Bauzonenreserven und zudem die in der räumlichen Entwicklungsstrategie festgelegten Gebiete, die sich für eine Einzonung bzw. Umzonung eignen würden. Die Bauzonenreserven wie auch die langfristigen Entwicklungsoptionen sind für die Siedlungsentwicklung nach innen prioritäre Handlungsräume und werden in der Innenentwicklungsstrategie weiter konkretisiert.

Bauzonenflächen (ha)	bebaut	unbebaut
Kernzone	55.5	3.4
Wohnzone	216.9	19.7
Wohnzone mit Gewerbe	14.8	2.8
Industrie- u. Gewerbezone	53.1	11.0
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	37.6	10.0
Total	377.9	46.9

### Legende Bauzonenreserve

- Bauzonenreserve Wohn-/Misch- u. Kernzonen
- Bauzonenreserve Industrie- u. Gewerbezone
- Bauzonenreserve Zone öff. Bauten u. Anlagen
- Für Einzonung geeignet gem. RES
- Für Umzonung in OeBA geeignet gem. RES



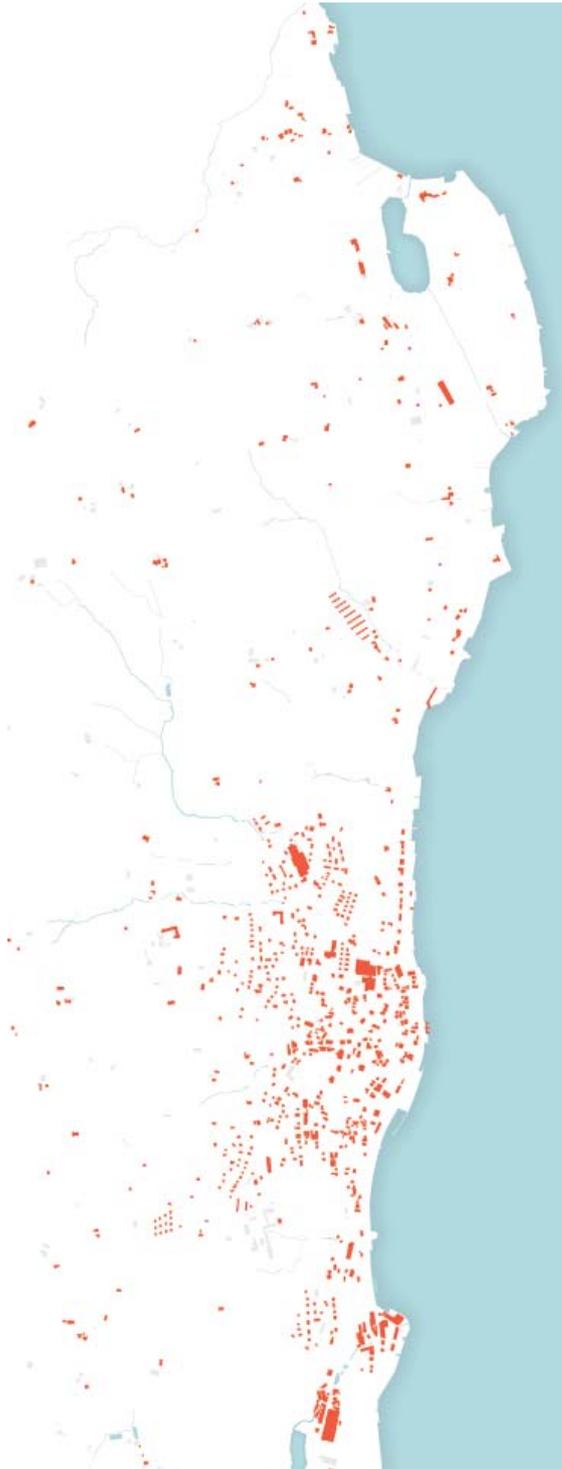
### Übersicht Gebäudealter (Stand 2012)

Eines der zentralen Kriterien bei Fragen der Innenentwicklung und Transformation von Siedlungsräumen ist das Gebäudealter. Die Übersichtskarte zeigt das Gebäudealter in vier Zeitperioden. Die erste Periode umfasst die vor 1945 errichteten Gebäude (ca. 32% des Gebäudebestands). Dabei handelt es sich häufig um historische Gebäude, bei denen eine bauliche Veränderung eher auszuschließen ist. Die zweite Periode umfasst die 1945–1980 errichteten Gebäude (ca. 38% des Gebäudebestands). Bei diesen Gebäuden ist am ehesten davon auszugehen, dass sie einer baulichen Änderung unterworfen sind. Sie können demnach als Verdachtsräume für eine Siedlungstransformation bezeichnet werden. Die 1981–2000 errichteten Gebäude kommen in 10 bis 20 Jahren in die Sanierungsphase und sind in einer dritten Kategorie dargestellt (ca. 22% des Gebäudebestands). Die vierte Abstufung zeigt alle nach 2000 errichteten Gebäude (ca. 12% des Gebäudebestands).

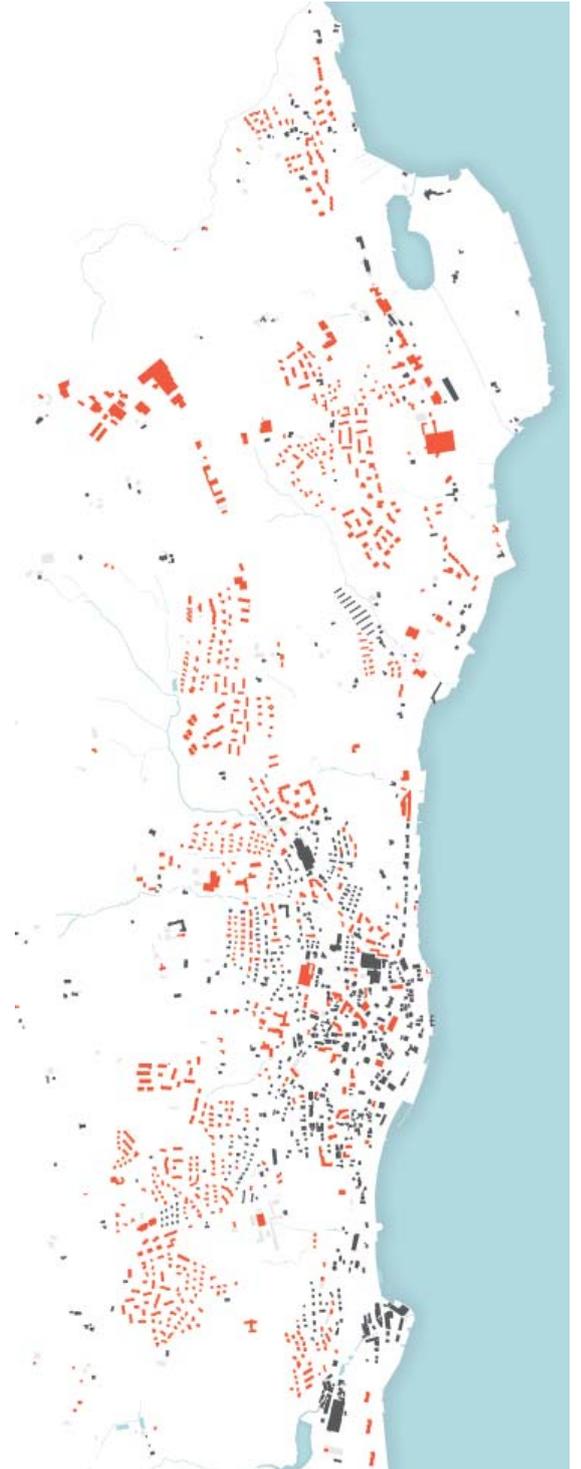
#### Legende Gebäudealter

<span style="color: green;">■</span>	vor 1945
<span style="color: red;">■</span>	1945 – 1980
<span style="color: blue;">■</span>	1981 – 2000
<span style="color: yellow;">■</span>	nach 2000
<span style="color: grey;">■</span>	keine Angaben

## Gebäudeentwicklung

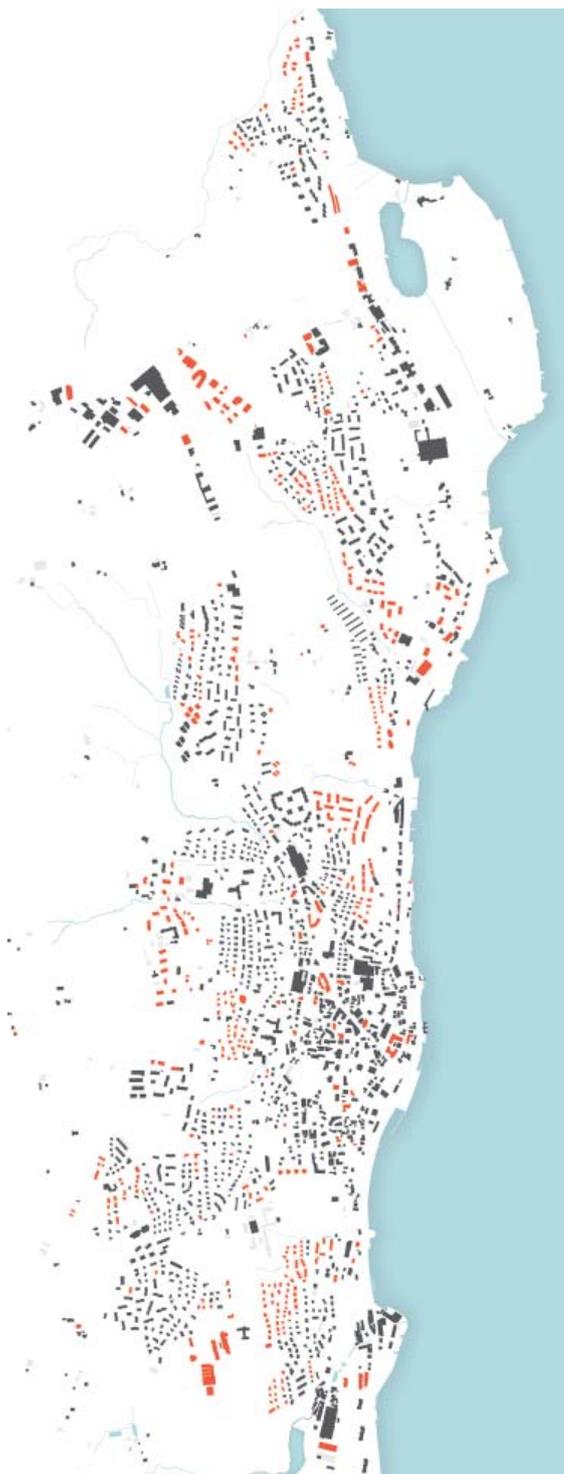


1945



1980

- Gebäude der jeweiligen Periode
- Gebäude der Vorperiode
- Baujahr unbekannt



2000



2012

## 7.2 Analyse Quartiere

Für die vertiefte Siedlungsstrukturanalyse auf Quartierebene wurde das Siedlungsgebiet von Wädenswil in 13 Quartiere aufgeteilt. Dabei waren folgende Kriterien entscheidend:

- generelle Lage im Ort
- funktionale und geschichtliche Einbettung
- Hauptnutzung (wie z.B. Wohnnutzungen oder gewerbliche Nutzungen)
- Zonierung
- Erschliessungssituation (insbesondere Hauptachsen)

Die Ergebnisse der vertieften Untersuchungen auf Quartierebene sind auf den folgenden Seiten dargestellt. Für jedes Quartier wurden eine Auswahl an Kennwerten er-

mittelt. Diese geben einen Überblick über die Einwohner- und Beschäftigtenstruktur sowie die Einwohner- und Beschäftigtendichte im bebauten Siedlungsgebiet. Ausserdem wurden die Bauzonenflächen sowie das Gebäudealter und die Geschossigkeit ausgewertet. Eine Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse zeigt für jedes Quartier eine Übersicht der zentralen Themen und Herausforderungen. Auf dieser Basis wurden Leitideen für die künftige Entwicklung formuliert. Diese Leitideen sind in die Innenentwicklungsstrategie der gesamten Gemeinde eingeflossen.

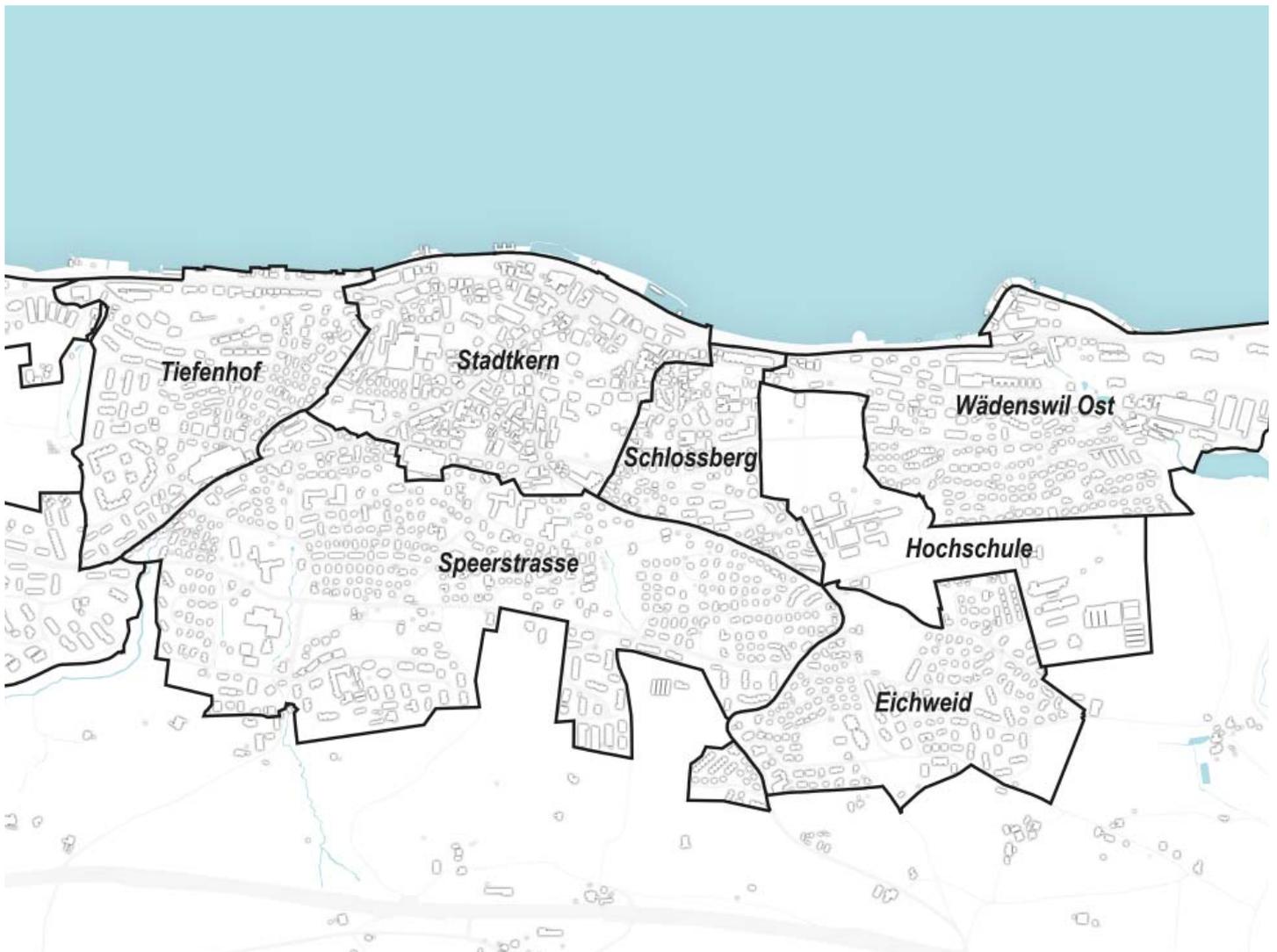
Ein Analyseplan gibt für jedes Quartier die folgenden zentrale Informationen:

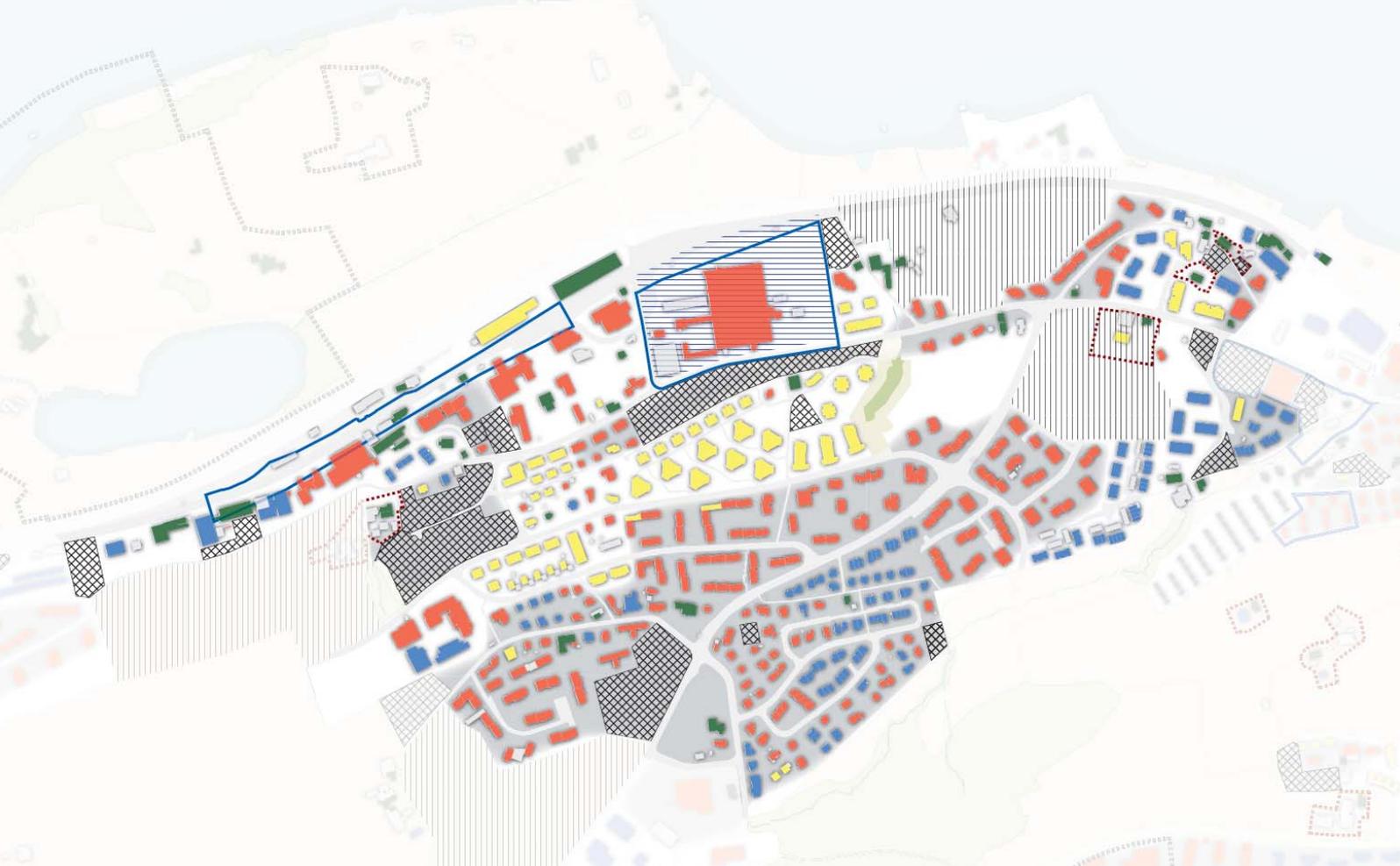
- Bauzonenreserven (Stand 2012, vgl. auch Seite 42)



- Alter der Gebäude, analog zur Auswertung für die gesamte Stadt in 4 Kategorien (Stand 2012, vgl. Seite 43).
- Perimeter diverser Planungen und Studien
- alte Bauernhäuser gemäss Landschaftsentwicklungs-konzept (LEK)
- Perimeter von Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften
- Orte für Umstrukturierungen gemäss Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)
- Gebiete die sich für eine Einzonung eignen gemäss Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)
- Verdachtsräume für die Siedlungstransformation, d.h. Gebiete, in denen am ehesten davon auszugehen ist, dass eine bauliche Veränderung stattfindet. Kriterien

- hierfür waren neben einer planerischen Beurteilung vor allem das Gebäudealter (überwiegend Gebäude der Bauperiode 1945 bis 1980) und zusammenhängende Bauzonenreserven in Wohn- und Mischzonen.
- Informationsinhalt Landwirtschafts- bzw. Erholungsflächen, Wald und Gewässer.





# Au

## Leitideen

**Der Ortsteil Au soll zusammenhängend gestärkt und lesbar gemacht werden.**

Die Innenentwicklung setzt auf eine Kombination von Siedlungstransformation, Neubauten auf Reserven und Umstrukturierung. Eine grosse Chance stellt die qualitative Entwicklung des Au-Centers dar. Themen wie Durchmischung, gemeinnütziger Wohnungsbau oder das Schaffen von attraktiven Freiräumen sind dabei zentral. Kostengünstiges Wohnen und die soziale Durchmischung sind im gesamten Quartier ein Thema. Der Gewebestandort Bahnhof Au stellt einen 'Möglichkeitort' für eine langfristige Umstrukturierung dar. Am Bahnhof selbst sind gemischte Nutzungen denkbar, in Richtung Unterort 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 Wegnetz 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 Haupt-

### Legende Analysepläne Quartierebene

-  Bauzonenreserven
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzonung geeignet (RES)
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

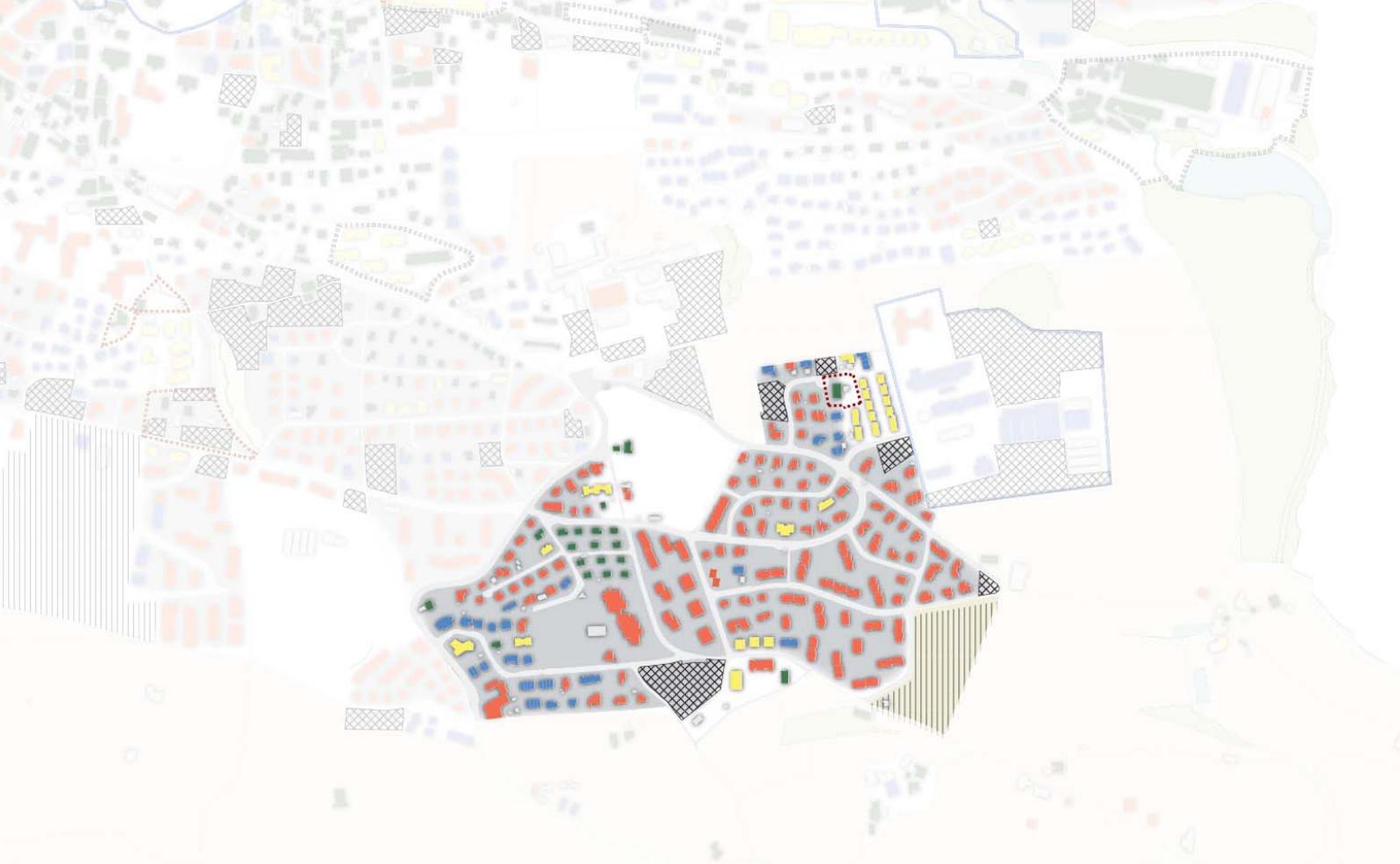
verbindung zur Autobahn, die Seestrasse jene nach Horgen und Wädenswil. Verkehrssicherheit und Querungsmöglichkeiten sind zentral.

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

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		3'901	-
Beschäftigte		751	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	795	20%
	21 bis 45 Jahre	1'433	37%
	46 bis 65 Jahre	999	26%
	> 65 Jahre	674	17%
Bauzonenfläche	bebaut	64.59 ha	88%
	unbebaut	8.79 ha	12%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	41	9%
	1945 bis 1980	215	45%
	1981 bis 2000	145	30%
	nach 2001	79	16%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	121	27%
	3 - 5 Geschosse	309	69%
	> 5 Geschosse	16	4%
Einwohnerdichte (E pro ha)		60	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		12	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		72	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Eichweid

## Leitideen

**Im Quartier Eichweid soll eine kontinuierliche und moderate Transformation angestrebt werden.**

Die Innenentwicklung kann mit einer kleinstrukturierten Transformation der Einfamilienhäuser zu kleinen Mehrfamilienhäusern mit 2 bis 3 Wohneinheiten erfolgen. Die Verdichtung der Mehrfamilienhausgebiete ist aus gesamtstädtischer Sicht aufgrund der Lage nicht prioritär. Die Anbindung des Wegnetzes an die angrenzenden Quartiere soll verdichtet werden; zu prüfen sind Veloverkehrsmassnahmen auf der Eichweid- und Schönebergstrasse. Bei der Transformation der Einfamilienhäuser ist auf ein Mindestmass und die Anordnung von Grün- und Freiräumen zu achten. Dem Zusammenhang und möglichen Synergien zwischen Quartier und Hochschule ist Beachtung zu schenken.

### Legende Analysepläne Quartierebene

-  Bauzonenreserven
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzonung geeignet (RES)
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

<b>Stärken</b>	- Hochschulnähe - grossflächiges Transformationspotential - Wohnqualität: gute Durchgrünung und Lage am Siedlungsrand - Schule
<b>Schwächen</b>	- Erreichbarkeit für Langsamverkehr infolge Hanglage
<b>Chancen</b>	- kleinstrukturierte EFH-Transformation - Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Hochschulstandort
<b>Risiken</b>	-

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		1'150	-
Beschäftigte		94	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	220	19%
	21 bis 45 Jahre	318	28%
	46 bis 65 Jahre	367	32%
	> 65 Jahre	245	21%
Bauzonenfläche	bebaut	26.03 ha	96%
	unbebaut	1.11 ha	4%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	8	4%
	1945 bis 1980	151	68%
	1981 bis 2000	44	20%
	nach 2001	19	8%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	108	47%
	3 - 5 Geschosse	113	49%
	> 5 Geschosse	9	4%
Einwohnerdichte (E pro ha)		44	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		4	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		48	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Hangenmoos

## Leitideen

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

Bei der Siedlungsentwicklung sollen besonders soziale Aspekte berücksichtigt werden. Kostengünstiger Wohnungsbau und soziale Durchmischung sind deshalb zentrale Themen im Hangenmoos. Daneben ist eine kleinstrukturierte Transformation der Einfamilienhausgebiete, nämlich der punktuellen 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 siedlungsinternen Grün- und Freiräume sollen zu zugänglichen und attraktiven Räumen mit Aufenthaltsqualität aufgewertet werden, die das Ortsbild stärken und die Lebensqualität erhöhen.

### Legende Analysepläne Quartierebene

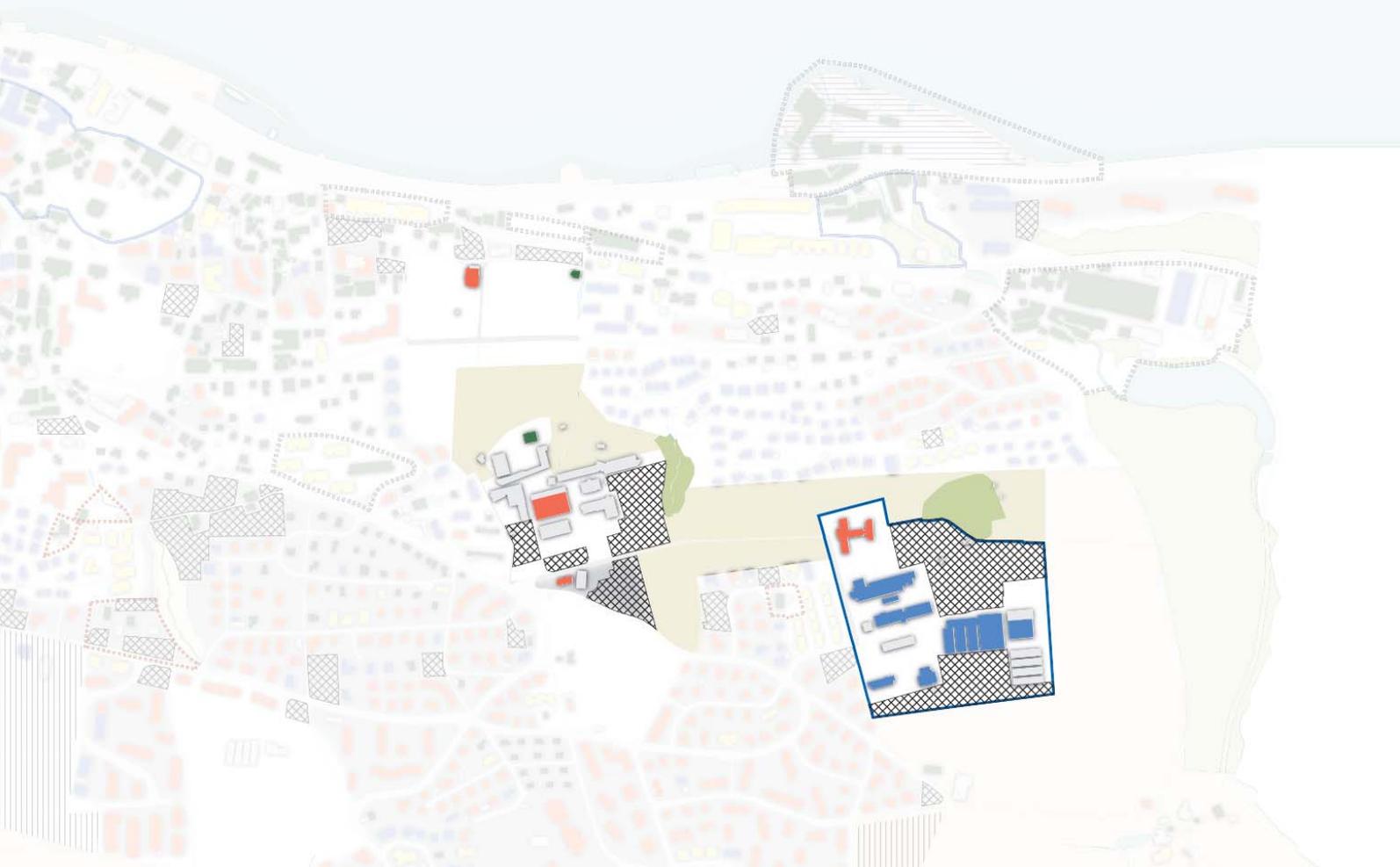
-  Bauzonenreserven
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzonung geeignet (RES)
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

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

<b>Kennwerte</b>		absolut	relativ
Einwohner		1'878	-
Beschäftigte		112	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	361	19%
	21 bis 45 Jahre	617	33%
	46 bis 65 Jahre	482	26%
	> 65 Jahre	418	22%
Bauzonenfläche	bebaut	29.28 ha	97%
	unbebaut	0.92 ha	3%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	7	3%
	1945 bis 1980	135	67%
	1981 bis 2000	36	18%
	nach 2001	24	12%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	71	36%
	3 - 5 Geschosse	109	56%
	> 5 Geschosse	16	8%
Einwohnerdichte (E pro ha)		64	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		4	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		68	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Hochschule

## Leitideen

### Spezialfall Hochschule: Entwicklungsperspektive Hochschulstandort Wädenswil umsetzen.

Mit der 2012 publizierten «Entwicklungsperspektive Hochschulstandort Wädenswil» wurden drei zentrale Handlungsfelder festgelegt:

1. Ein neuer Hochschul-Campus Wädenswil (Grüntal, Reidbach und Seifensträuli)
2. Erreichbarkeit gewährleisten
3. Identität schaffen, Emotionen wecken, Sichtbarkeit stärken

Aus Sicht der umliegenden Wohnquartiere sind mögliche Synergien mit schulfremden Nutzungen wie beispielsweise Wohnen, Gastronomie oder Versorgung zu beachten. Eine Optimierung des Busangebots kann eine gute und ausreichende Anbindung an den Bahnhof ermöglichen. Weite Teile des Hochschulareals sind wichtige Siedlungsfreiräume. Die zukünftige Nutzung und Funktion dieser Flächen sind zu klären.

## Legende Analysepläne Quartierebene

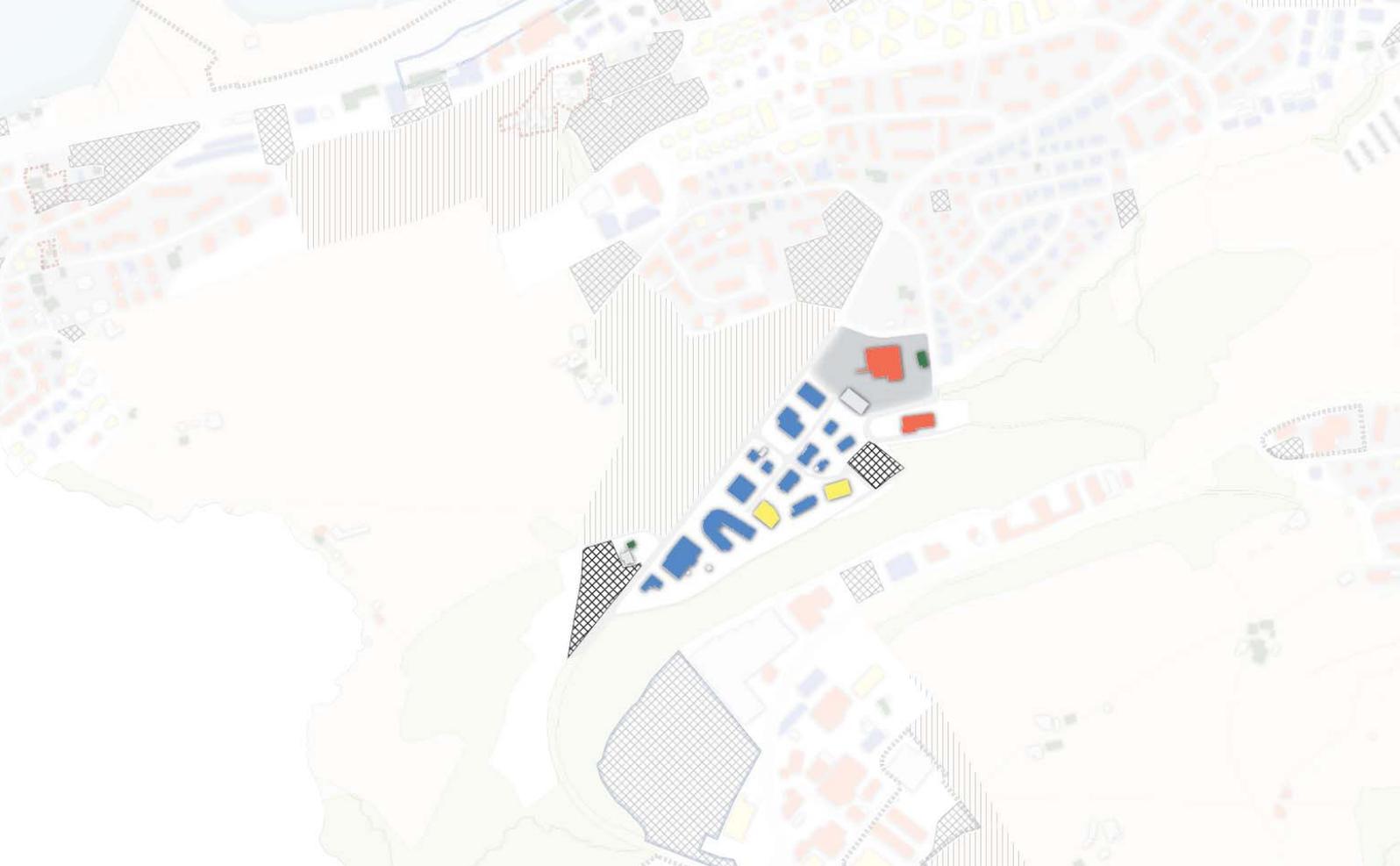
	Bauzonenreserven
	Gebäude vor 1945
	Gebäude 1945 - 1980
	Gebäude 1981 - 2000
	Gebäude nach 2000
	Gebäude ohne Angabe
	diverse Planungen oder Studien
	alte Bauernhäuser (LEK)
	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
	Orte für Umstrukturierung (RES)
	für Einzonzung geeignet (RES)
	Verdachtsräume Siedlungstransformation
	Landwirtschaft / Erholung
	Wald
	Gewässer

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- historischer Ort / Schloss</li> <li>- Landschaft im Siedlungsraum</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage</li> <li>- wo wird gewohnt?</li> <li>- mangelnde Identität</li> <li>- keine öffentliche Wirkung</li> <li>- aus landwirtschaftlicher Nutzung entstanden</li> <li>- schlechte Erschliessung / Anbindung (öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr)</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorantreiben / umsetzen Entwicklungsperspektive Hochschulstandort Wädenswil</li> <li>- Synergien nutzen</li> <li>- Teil des Siedlungsraums werden</li> <li>- schulfremde Nutzungen integrieren (Wohnen, Gastronomie, Versorgung)</li> </ul>
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Isolierung durch schlechte Erschliessung / Anbindung (öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr)</li> </ul>

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		13	-
Beschäftigte		396	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	1	8%
	21 bis 45 Jahre	6	46%
	46 bis 65 Jahre	5	38%
	> 65 Jahre	1	8%
Bauzonenfläche	bebaut	7.51 ha	62%
	unbebaut	4.63 ha	38%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	2	12%
	1945 bis 1980	5	29%
	1981 bis 2000	10	59%
	nach 2001	0	0%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	3	60%
	3 - 5 Geschosse	2	40%
	> 5 Geschosse	0	0%
Einwohnerdichte (E pro ha)		2	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		53	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		54	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Moosacher Au

## Leitideen

**Im Gewerbegebiet Moosacher Au ist eine kontinuierliche Erneuerung im Gebäudebestand zur Aufrechterhaltung eines attraktiven Gewerbestandorts anzustreben.**

Zur Aufrechterhaltung eines attraktiven Gewerbegebiets kann die Zusammenarbeit mit dem lokalen Gewerbe von Bedeutung sein. So können Bedürfnisse berücksichtigt und Synergien genutzt werden.

Generell sind jedoch auch Wohnnutzungen nicht gänzlich auszuschliessen. Vor allem im Anschluss an das Wohnquartier des Ortsteils Au ist eine Mischnutzung im Übergang zur bestehenden bzw. geplanten Überbauung denkbar.

### Legende Analysepläne Quartierebene

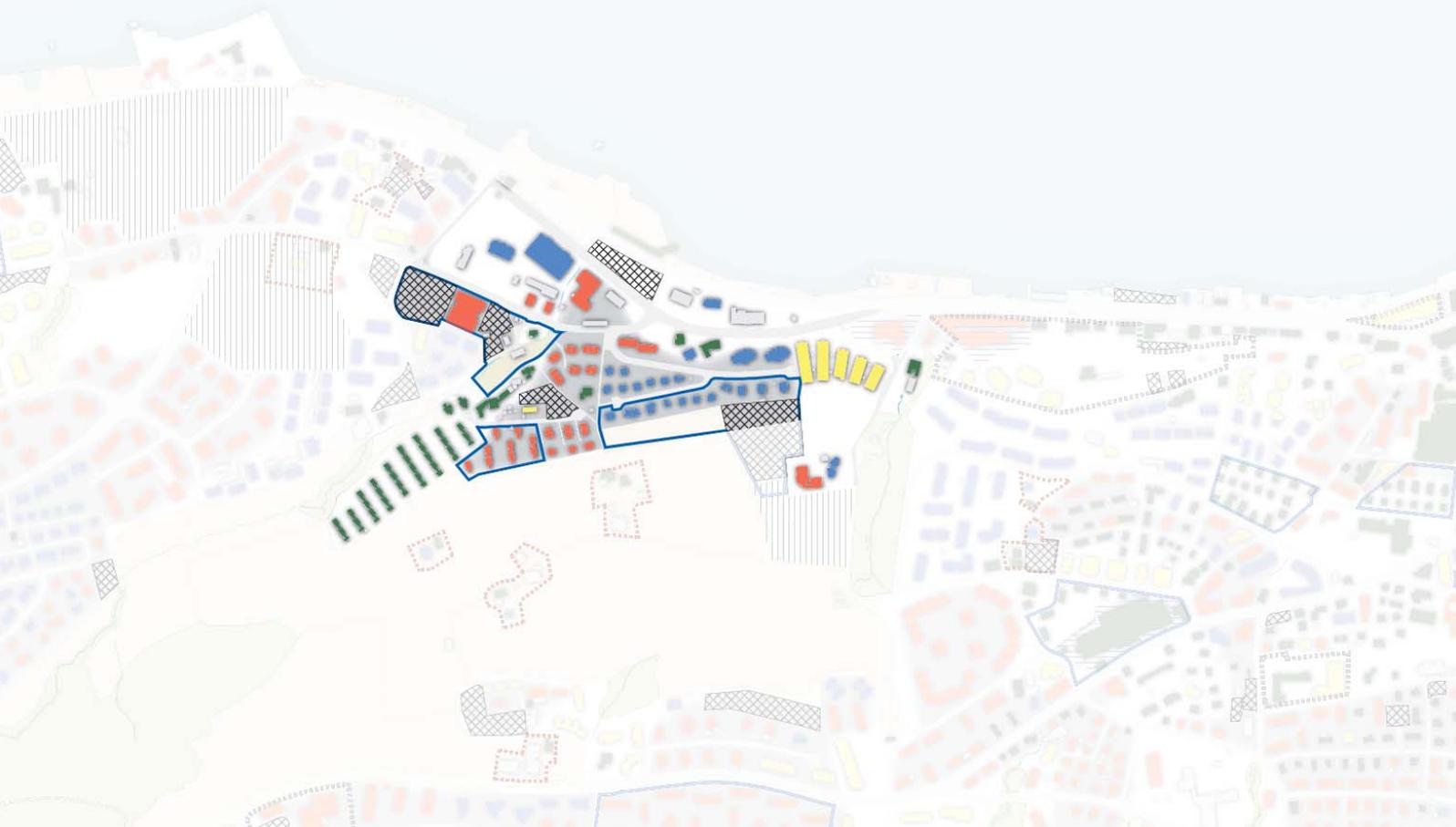
-  Bauzonenreserven
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzonung geeignet (RES)
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

<b>Stärken</b>	- mittlere Arbeitsplatzdichte - einzelne attraktive Betriebe - Nähe zum Autobahnanschluss
<b>Schwächen</b>	- wenige Reserven - eher abseits
<b>Chancen</b>	- hohe Flexibilität
<b>Risiken</b>	- Entleerung

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		35	-
Beschäftigte		603	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	5	14%
	21 bis 45 Jahre	10	29%
	46 bis 65 Jahre	13	37%
	> 65 Jahre	7	20%
Bauzonenfläche	bebaut	8.2 ha	89%
	unbebaut	0.99 ha	11%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	2	8%
	1945 bis 1980	6	24%
	1981 bis 2000	15	60%
	nach 2001	2	8%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	3	20%
	3 - 5 Geschosse	12	80%
	> 5 Geschosse	0	0%
Einwohnerdichte (E pro ha)		4	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		74	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		78	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Rietliu

## Leitideen

**Der Ortsteil Rietliu soll klar strukturiert und mit einem der Lage entsprechenden Nutzungsspektrum entwickelt werden.**

Die Innenentwicklung setzt einerseits auf die Erweiterung als Wohnquartier mit genossenschaftlichem Wohnungsbau (Aktivierung von Reserven) und andererseits auf eine Weiterführung als Gewerbestandort entlang der Seestrasse. Zu verbessern sind die Wegbeziehungen für den Fuss- und Veloverkehr ins Zentrum.

Die an das Quartier angrenzenden Grünräume Richtung Westen sind in ihrer Funktionen als bedeutender Naherholungsraum, als landwirtschaftliche Nutzfläche und als räumlich gliedernde Grünkammer zu erhalten.

### Legende Analysepläne Quartierebene

-  Bauzonenreserven
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzonung geeignet (RES)
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

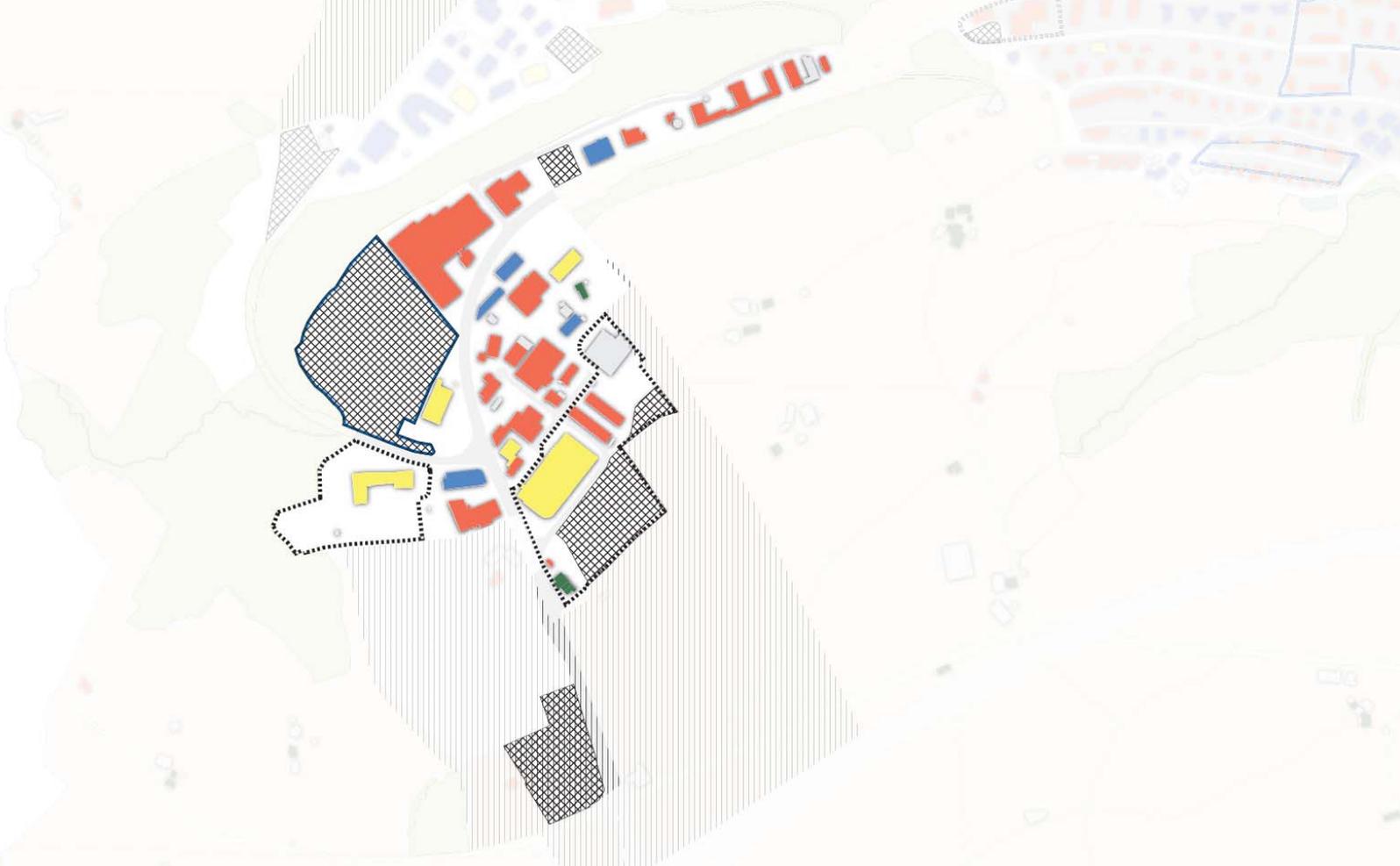
<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilweise attraktive Siedlungsstruktur</li> <li>- Wohnen und Gewerbe</li> <li>- guter Gewerbestandort</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Randlage bzw. Lage zwischen Au und Wädenswil</li> <li>- Anknüpfung der Wohnnutzung an übrige Nutzungen wie z.B. Schulen oder Nahversorgung</li> <li>- Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr</li> <li>- fehlende Identität</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungspotentiale für Gewerbe</li> <li>- kostengünstiger Wohnungsbau</li> <li>- Bindeglied zwischen Wädenswil und Au</li> </ul>
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vernachlässigung der Verknüpfung Wohnnutzung an übrige Nutzungen bei Neuentwicklungen</li> <li>- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs durch neue Wohnnutzungen</li> </ul>



Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		408	-
Beschäftigte		331	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	84	21%
	21 bis 45 Jahre	123	30%
	46 bis 65 Jahre	118	29%
	> 65 Jahre	83	20%
Bauzonenfläche	bebaut	14.18 ha	85%
	unbebaut	2.5 ha	15%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	37	33%
	1945 bis 1980	38	33%
	1981 bis 2000	32	28%
	nach 2001	7	6%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	81	78%
	3 - 5 Geschosse	17	16%
	> 5 Geschosse	6	6%
Einwohnerdichte (E pro ha)		29	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		23	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		52	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Rüti

## Leitideen

**Für das Gewerbegebiet Rüti ist ein Gesamtkonzept zur Förderung eines hochwertigen Arbeitsstandorts zu entwickeln.**

Das Gebiet birgt grosse Potentiale für die Ansiedlung verschiedener kleiner und mittlerer Unternehmen. Empfehlenswert sind die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts und – darauf aufbauend – planungsrechtliche Schritte (Planungszone, Nutzungsplanung) zur Vermeidung von Fehlentwicklungen. Sie sollen eine koordinierte Entwicklung sicherstellen, eine Konkurrenzsituation zum Stadtzentrum verhindern (indem auf weiteren Detailhandel und publikumsintensive Einrichtungen verzichtet wird) und eine ausreichende Versorgung der Beschäftigten während der Arbeitszeit sicherstellen. Verkehrsintensive Einrichtungen wie Dienstleistung und Einkaufsnutzungen sind zu vermeiden. Für die Beschäftigten sind ausreichend Freiräume sicherzustellen, welche die Synergien mit der umliegenden Landschaft nutzen.

### Legende Analysepläne Quartierebene

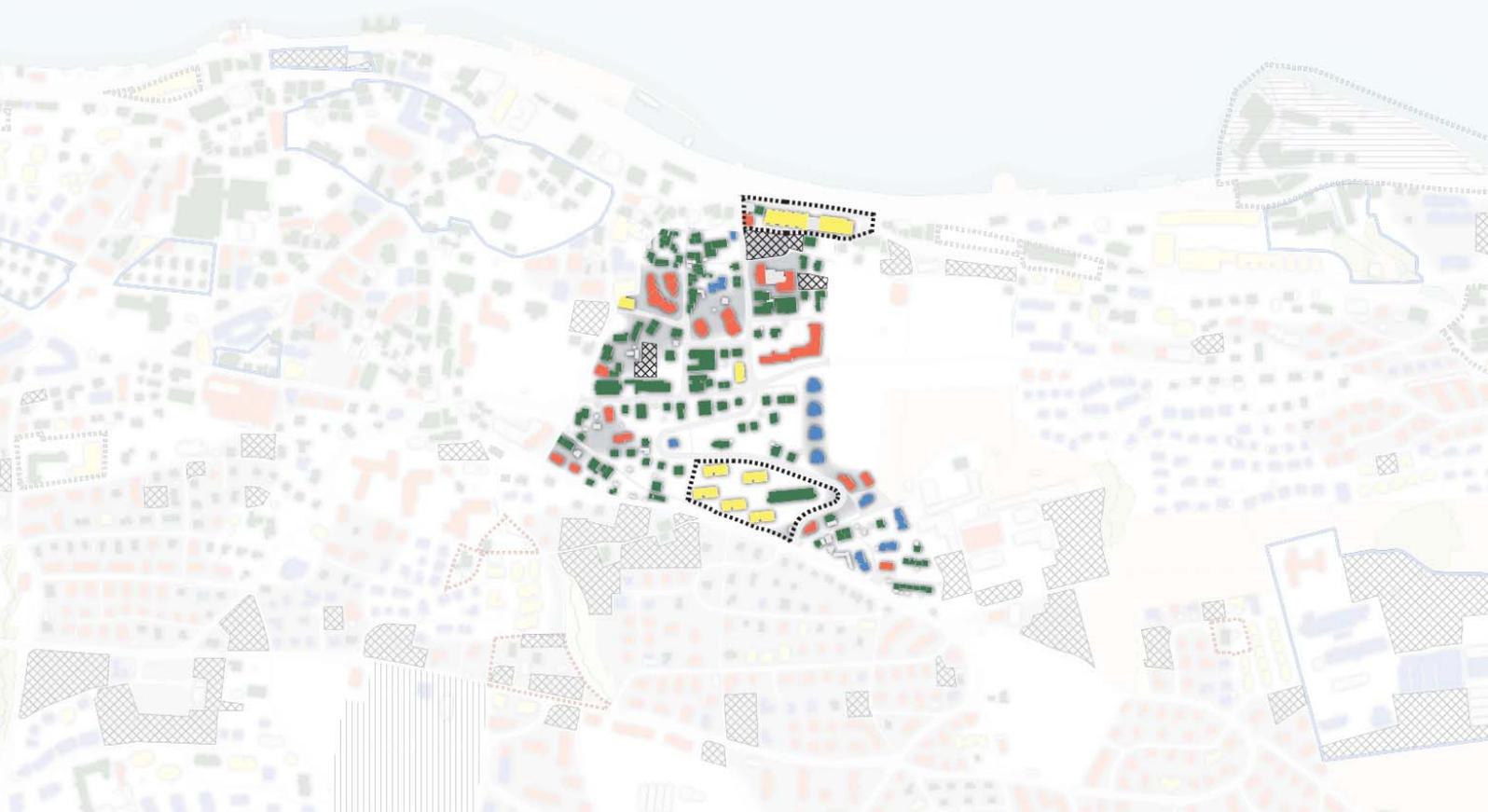
-  Bauzonenreserven
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzoning geeignet (RES)
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauzonenreserven</li> <li>- Autobahnnähe</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage / Bezug zur Stadt</li> <li>- Erreichbarkeit Fuss- und Veloverkehr</li> <li>- niedrige Beschäftigtendichte</li> <li>- hohe Verkehrserzeugung</li> <li>- Überlastung Strassennetz</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbezentren anstelle von Gewerbeflächen</li> <li>- Konzept für Entwicklungsschwerpunkte</li> <li>- Verlagerung von Gewerbe aus dem Zentrum</li> </ul>
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere grossflächige Einkaufsnutzungen</li> <li>- Schwächung Zentrum</li> <li>- Zunahme motorisierter Individualverkehr</li> </ul>

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		50	-
Beschäftigte		796	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	12	24%
	21 bis 45 Jahre	17	34%
	46 bis 65 Jahre	15	30%
	> 65 Jahre	6	12%
Bauzonenfläche	bebaut	16.25 ha	63%
	unbebaut	9.62 ha	37%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	5	14%
	1945 bis 1980	21	57%
	1981 bis 2000	5	13%
	nach 2001	6	16%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	4	40%
	3 - 5 Geschosse	3	30%
	> 5 Geschosse	3	30%
Einwohnerdichte (E pro ha)		3	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		49	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		52	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Schlossberg

## Leitideen

**Der Ortsteil Schlossberg ist als attraktives Vorstadtquartier zu stärken und weiterzuentwickeln.**

Wie im Stadtkern ist die Erhaltung historischer Anlagen und Gebäude sowie die punktuelle Erneuerung und Aufwertung im Bestand von zentraler Bedeutung. Zu gewährleisten ist die Verbindung zwischen Schloss und Stadt für den Langsamverkehr.

### Legende Analysepläne Quartierebene

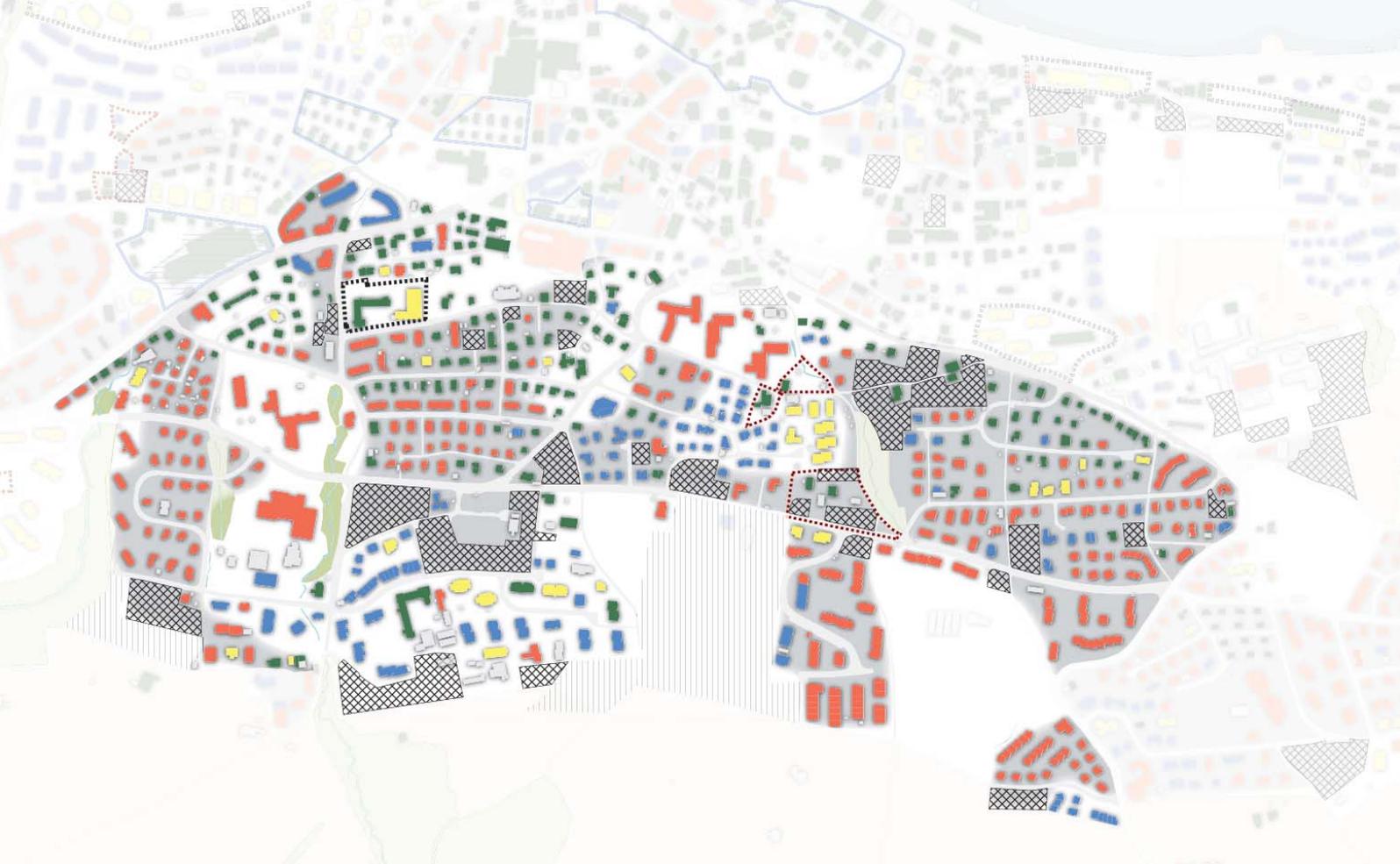
-  Bauzonenreserven
  
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
  
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
  
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
  
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzoning geeignet (RES)
  
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
  
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

<b>Stärken</b>	- gute Vorstadtstruktur - Zentrumsnähe - vielfältig - öffentl. Einrichtungen - nahe Grünräume
<b>Schwächen</b>	- einzelne «bauliche Sünden»
<b>Chancen</b>	- Erneuerung im Bestand - Qualität erhalten
<b>Risiken</b>	-

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		1'149	-
Beschäftigte		176	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	139	12%
	21 bis 45 Jahre	368	32%
	46 bis 65 Jahre	330	29%
	> 65 Jahre	312	27%
Bauzonenfläche	bebaut	13.64 ha	95%
	unbebaut	0.65 ha	5%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	111	72%
	1945 bis 1980	22	14%
	1981 bis 2000	10	7%
	nach 2001	10	7%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	15	11%
	3 - 5 Geschosse	120	83%
	> 5 Geschosse	9	6%
Einwohnerdichte (E pro ha)		84	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		13	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		97	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Speerstrasse

## 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 Gebäudetypen 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 autoarme Strukturen geprüft werden. Die ruhigen Quartierstrassen sind zu erhalten. Den vorhandenen Freiräumen so-

### Legende Analysepläne Quartierebene

-  Bauzonenreserven
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzoning geeignet (RES)
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

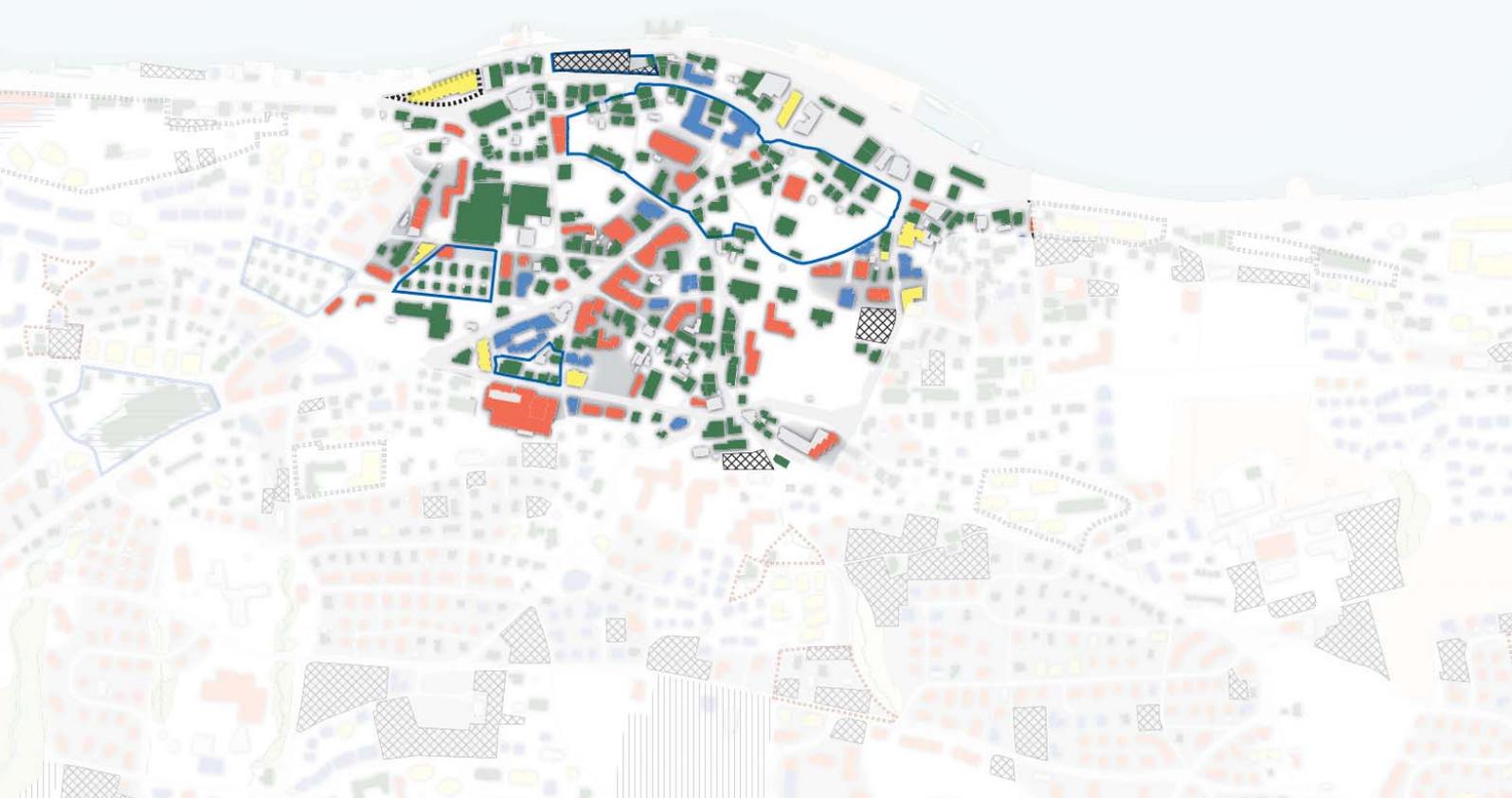
wie den öffentlichen und historischen Bauten kommt eine besondere Bedeutung zu; sie sind deshalb als integraler Bestandteil der Quartierentwicklung zu betrachten.

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr gute Lage zwischen Zentrum und Landschaft</li> <li>- viele Bauzonenreserven</li> <li>- Speerstrasse bedeutende Sammelstrasse</li> <li>- öffentliche Bauten (z.B. Schule)</li> <li>- Nahversorgung (z. B. Bauernhöfe)</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erreichbarkeit für Langsamverkehr</li> <li>- Hanglage</li> <li>- hohe Dichte am Quartierend, geringe Dichte zwischen Stadtzentrum und Quartierend</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdichtung durch Ersatz von Einfamilienhäusern (Beispiele im Quartier)</li> <li>- Schaffung einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur</li> <li>- Anbindung Zentrum</li> <li>- Synergien Transformation / Reserven</li> </ul>
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust Grünflächen</li> <li>- Mehrverkehr im Quartier</li> <li>- Verlust von historischer Struktur und Sichtbeziehungen</li> </ul>

Kennwerte	absolut		relativ
Einwohner		3'535	-
Beschäftigte		732	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	685	19%
	21 bis 45 Jahre	961	27%
	46 bis 65 Jahre	961	27%
	> 65 Jahre	928	26%
Bauzonenfläche	bebaut	66.65 ha	88%
	unbebaut	8.68 ha	12%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	172	29%
	1945 bis 1980	270	45%
	1981 bis 2000	127	21%
	nach 2001	34	6%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	237	41%
	3 - 5 Geschosse	332	57%
	> 5 Geschosse	11	2%
Einwohnerdichte (E pro ha)		53	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		11	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		64	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Stadtkern

## Leitideen

**Die Entwicklung des Stadtzentrums ist aktiv weiterzuführen. Themen wie ein attraktives Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebot, die Erhaltung historischer Anlagen und Gebäude sowie eine punktuelle Erneuerung und Aufwertung im Bestand sind von zentraler Bedeutung.**

Das Stadtzentrum soll insbesondere für den Langsamverkehr ein Fortbewegen in sicheren und attraktiven Straßenräumen ermöglichen. Ein gleichberechtigtes Nebeneinander zwischen allen Verkehrsteilnehmenden wird angestrebt. Die Nähe zum Bahnhof und zum Zentrum erlaubt beim Wohnungsbau autoarme Strukturen. Dem Autoverkehr bleibt ein strategisch gut platziertes Parkplatzangebot erhalten.

### Legende Analysepläne Quartierebene

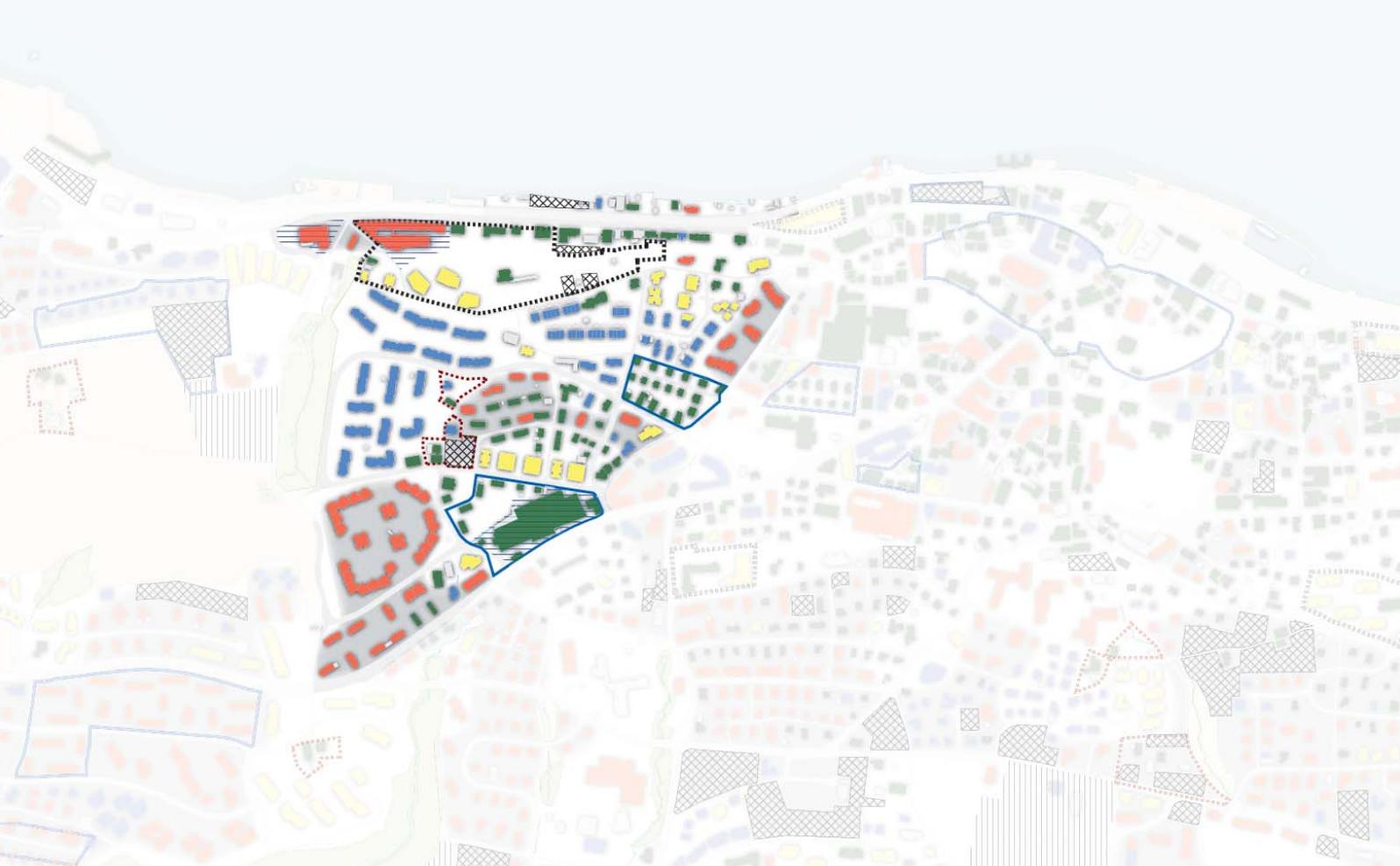
-  Bauzonenreserven
  
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
  
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
  
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
  
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzoning geeignet (RES)
  
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
  
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- starkes, belebtes Zentrum</li> <li>- Bahnhof</li> <li>- attraktive Freiräume und Bebauung</li> <li>- Vielfalt</li> <li>- Versorgung und öffentliche Einrichtungen</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strassenverkehrsaufkommen</li> <li>- Zerschneidung durch Zugerstrasse</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- punktuelle Akzente und Aufwertungen</li> <li>- Anknüpfung der umliegenden Quartiere</li> </ul>
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegzug Detailhandel, Dienstleistung, Kleingewerbe</li> </ul>



Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		2'358	-
Beschäftigte		1'995	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	325	14%
	21 bis 45 Jahre	1'008	43%
	46 bis 65 Jahre	639	27%
	> 65 Jahre	386	16%
Bauzonenfläche	bebaut	35.04 ha	99%
	unbebaut	0.38 ha	1%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	218	73%
	1945 bis 1980	55	18%
	1981 bis 2000	19	6%
	nach 2001	9	3%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	23	9%
	3 - 5 Geschosse	222	85%
	> 5 Geschosse	16	6%
Einwohnerdichte (E pro ha)		67	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		57	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		124	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.



# Tiefenhof

## Leitideen

**Der Ortsteil Tiefenhof ist als attraktives Vorstadtquartier zu stärken und weiterzuentwickeln.**

Wie im Stadtkern ist die Erhaltung historischer Anlagen und Gebäude sowie die punktuelle Erneuerung und Aufwertung der bestehenden Gebäude von zentraler Bedeutung. Aufgrund der zentralen Lage ist mit zunehmendem Alter der Gebäude eine Sanierung oder Erneuerung der Mehrfamilienhausüberbauungen zu prüfen. Diese Überlegungen sollten auch das Thema attraktiver Aufenthaltsorte und Plätze einbeziehen.

Aufgrund seiner Lage nahe bei Zentrum und Bahnhof eignet sich das Quartier für den Langsamverkehr, weshalb die Strassenräume für diesen attraktiv und sicher gestaltet werden sollen.

### Legende Analysepläne Quartierebene

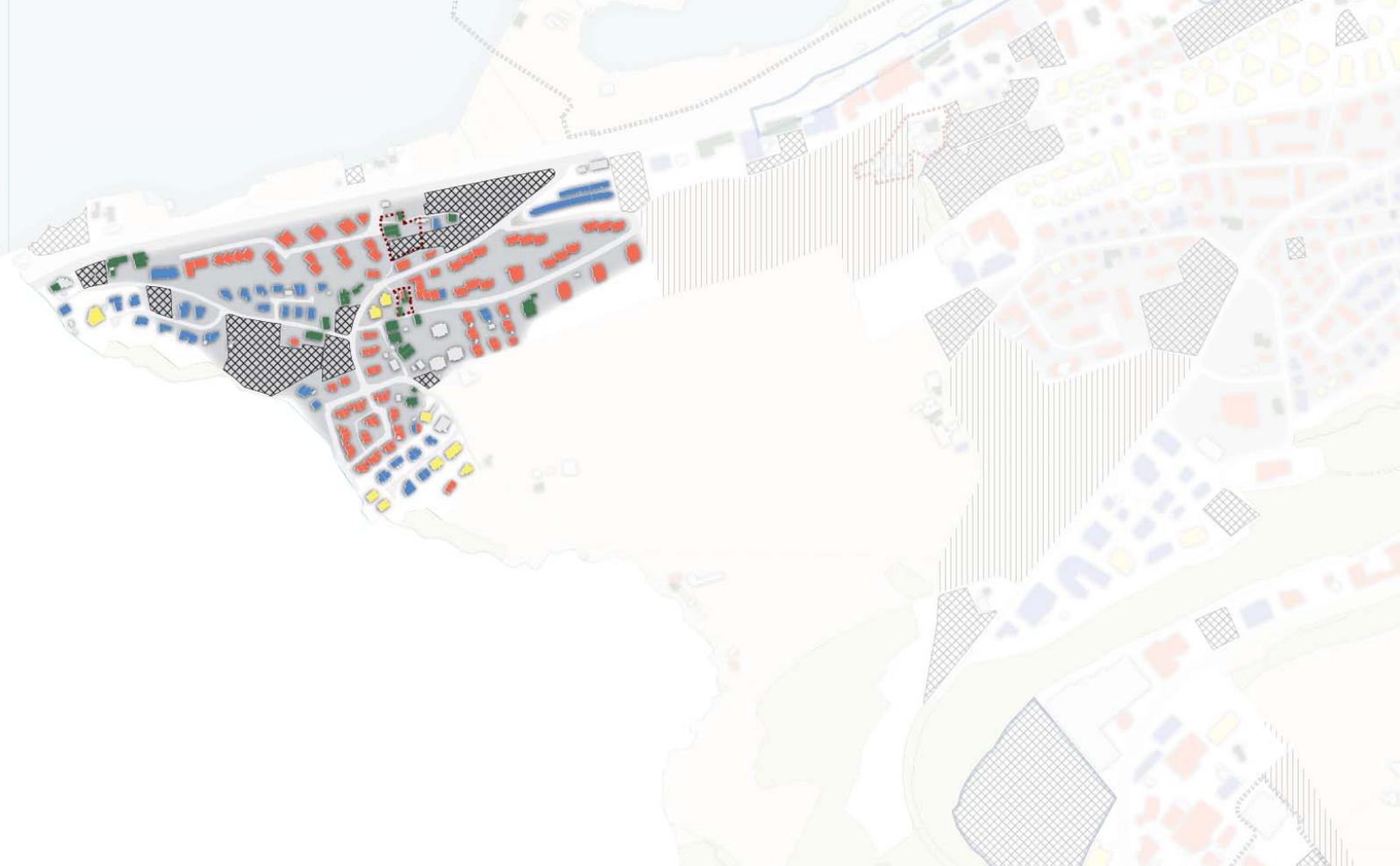
-  Bauzonenreserven
  
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
  
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
  
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
  
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzoning geeignet (RES)
  
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
  
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Vorstadtstruktur</li> <li>- Villenquartier</li> <li>- Zentrumsnähe</li> <li>- gute Erreichbarkeit</li> <li>- heterogene Struktur</li> <li>- zentrumsnahe Grosssiedlung</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wenige bis keine Reserven</li> <li>- Erreichbarkeit Seeufer</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung im Bestand</li> <li>- Qualität als Vorstadtquartier weiterentwickeln</li> <li>- Umstrukturierung MEWA-Areal in ein Mischgebiet mit hoher Dichte</li> </ul>
<b>Risiken</b>	-

Kennwerte		absolut	relativ
Einwohner		2'472	-
Beschäftigte		184	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	539	22%
	21 bis 45 Jahre	841	34%
	46 bis 65 Jahre	727	29%
	> 65 Jahre	365	15%
Bauzonenfläche	bebaut	29.33 ha	98%
	unbebaut	0.66 ha	2%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	87	35%
	1945 bis 1980	59	23%
	1981 bis 2000	76	30%
	nach 2001	31	12%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	30	13%
	3 - 5 Geschosse	188	79%
	> 5 Geschosse	20	8%
Einwohnerdichte (E pro ha)		84	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		6	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		91	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Unterort

## Leitideen

**Der Ortsteil Unterort soll mit dem Fokus auf die Aktivierung der vorhandenen Reserven entwickelt werden.**

Die Innenentwicklung legt den Fokus auf die Aktivierung der Reserven. Diese muss in Abstimmung mit den vorhandenen Strukturen erfolgen und als Chance genutzt werden, um Orientierungspunkte zu schaffen. An der Seestrasse sind durchaus höhere Dichten und Mischnutzungen denkbar.

Die ÖV-Erschliessung zwischen Horgen und Wädenswil soll überprüft werden.

Die Zugänglichkeit zu attraktiven Naherholungsorten (z.B. Strandbad) sind zu verbessern Die Entwicklung der Reserven muss die Schaffung attraktiver Aufenthaltsorte einschliessen.

### Legende Analysepläne Quartierebene

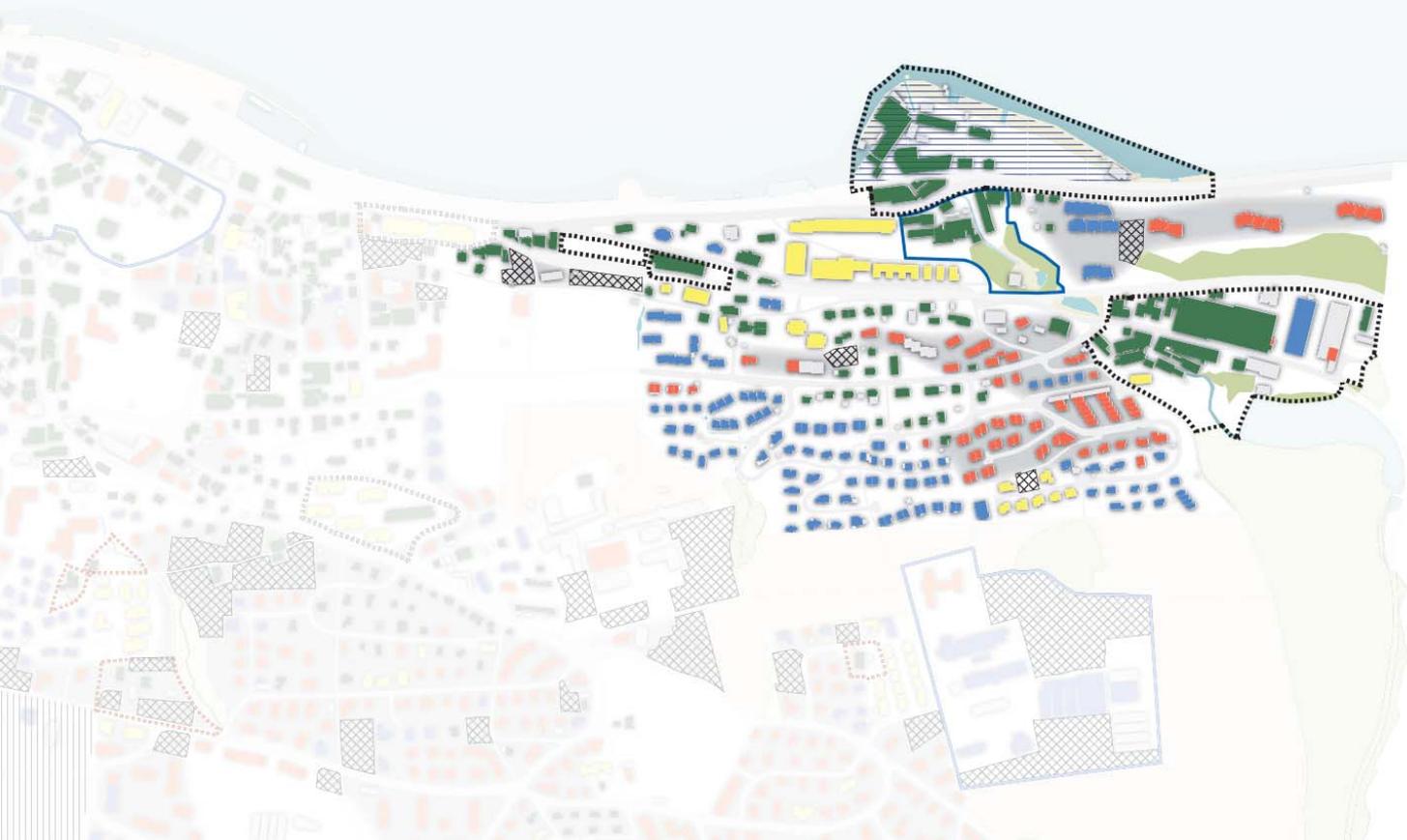
-  Bauzonenreserven
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzonung geeignet (RES)
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attraktive Orte: z.B. Strandbad, Terrassenlage, kurzer Weg ins Grüne</li> <li>- Wohnen mittlerer Dichte</li> <li>- Nähe zu Arbeitsplatzgebieten</li> <li>- grossflächige Bauzonenreserven</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erreichbarkeit ÖV</li> <li>- isolierte Randlage</li> <li>- fehlende Nahversorgung (Quartierladen)</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grossflächiges Transformationspotential</li> <li>- Neuentwicklung auf den Reserven</li> </ul>
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entdichtung durch Erneuerung</li> <li>- Verlust preisgünstiger Wohnungen und Verdrängung einkommensschwächerer Bewohner</li> </ul>

Kennwerte	absolut		relativ
Einwohner		1'319	-
Beschäftigte		66	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	240	18%
	21 bis 45 Jahre	438	33%
	46 bis 65 Jahre	374	28%
	> 65 Jahre	267	20%
Bauzonenfläche	bebaut	18.33 ha	83%
	unbebaut	3.64 ha	17%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	28	16%
	1945 bis 1980	94	52%
	1981 bis 2000	46	26%
	nach 2001	12	7%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	65	37%
	3 - 5 Geschosse	102	58%
	> 5 Geschosse	10	6%
Einwohnerdichte (E pro ha)		72	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		4	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		76	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.





# Wädenswil Ost

## Leitideen

**Im Stadtteil Wädenswil Ost gilt es, die dynamische Entwicklung weiterzuführen und die Siedlungsqualität zu sichern. Die Quartiersversorgung sowie die Hochschulstandorte Reidbach und Seifensträuli sind zusammen mit den angrenzenden Standorten Grüental und Agroscope zu fördern.**

Die Innenentwicklung ist auf einem guten Weg und soll weitergeführt werden. Die Durchmischung von Arbeiten, Ausbildung und Wohnen ist aufrechtzuerhalten. Die Einfamilienhäuser werden mit zunehmendem Alter und je nach Lage einem Erneuerungs- und Transformationsdruck ausgesetzt, dabei ist die Sicherung der Siedlungsqualität zu beachten (insbesondere Grün- und Freiräume).

Gute Wegverbindungen sind zu fördern, insbesondere die Beziehung zum Zentrum und zu den siedlungsnahen Erholungsräumen (See, Reidbach, Wald). Die Idee der S-Bahnhaltestelle soll weiterverfolgt werden.

### Legende Analysepläne Quartierebene

-  Bauzonenreserven
  
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 - 1980
-  Gebäude 1981 - 2000
-  Gebäude nach 2000
-  Gebäude ohne Angabe
  
-  diverse Planungen oder Studien
-  alte Bauernhäuser (LEK)
  
-  Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (BZO)
  
-  Orte für Umstrukturierung (RES)
-  für Einzoning geeignet (RES)
  
-  Verdachtsräume Siedlungstransformation
  
-  Landwirtschaft / Erholung
-  Wald
-  Gewässer

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage zwischen See und Hochschule</li> <li>- teilweise dynamisches Gebiet mit guter Struktur und guten Voraussetzungen für eine Transformation</li> <li>- gute Distanz zu Zentrum / Bahnhof über Seestrasse für Veloverkehr</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmsituation und mangelnde Aufenthaltsqualität Seestrasse</li> <li>- teilweise lockerer ÖV-Takt</li> <li>- fehlende Quartierinfrastruktur (Gastronomie, Läden)</li> <li>- bisherige bauliche Entwicklung am Ortseingang</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Dynamik</li> <li>- Potentiale Nachverdichtung Einfamilienhäuser ausschöpfen</li> <li>- Entwicklungspotential Giesserei</li> <li>- neuer S-Bahn-Halt</li> <li>- Entwicklung Hochschulstandorte Reidbach und Seifensträuli</li> <li>- Mischnutzung mit Gewerbestandort</li> <li>- Erhalt der Qualität</li> </ul>
<b>Risiken</b>	-



Einwohner		1'852	-
Beschäftigte		598	-
Altersstruktur Wohnbevölkerung	0 bis 20 Jahre	347	19%
	21 bis 45 Jahre	688	37%
	46 bis 65 Jahre	571	31%
	> 65 Jahre	246	13%
Bauzonenfläche	bebaut	37.37 ha	99%
	unbebaut	0.57 ha	1%
Verteilung Gebäudealter	vor 1945	83	28%
	1945 bis 1980	84	28%
	1981 bis 2000	113	37%
	nach 2001	22	7%
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	80	28%
	3 - 5 Geschosse	181	65%
	> 5 Geschosse	19	7%
Einwohnerdichte (E pro ha)		50	-
Beschäftigtendichte (B pro ha)		16	-
Einwohner- und Beschäftigtendichte		66	-

Hinweis: Die Einwohner- und Beschäftigtendichte bezieht sich auf die Fläche der bebauten Bauzone.



# Glossar

## **Bauliche Verdichtung**

Stärkere bauliche Nutzung eines Grundstücks oder Areals durch An- und Umbauten, Aufstockungen, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten.

## **Bauzonenreserven**

Unbebaute Parzellen und Arealteile innerhalb der rechtskräftig ausgedehnten Bauzonen.

## **Beschäftigtendichte**

Anzahl der auf einem Grundstück oder Areal gemeldeten Beschäftigten im Verhältnis zur Grundfläche. Die Beschäftigtendichte wird angegeben in Beschäftigten pro Hektare (B/ha, Grundlage: eidgenössisches Betriebs- und Unternehmensregister BUR).

## **Dichtestufen**

Einteilung der bestehenden oder angestrebten Nutzungsdichte (Einwohner- und / oder Beschäftigtendichte) in verschiedene Stufen.

## **Einwohnerdichte**

Anzahl der auf einem Grundstück oder Areal gemeldeten Einwohner im Verhältnis zur Grundfläche. Die Einwohnerdichte wird angegeben in Einwohnern pro Hektare (E/ha, Grundlage: kommunales Einwohnerregister).

## **GIS Daten**

GIS = Geografisches Informationssystem. Verknüpfung und Analyse von Daten der amtlichen Vermessung, Planungsdaten sowie eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Registerdaten.

## **Innenentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung nach innen bzw. Innenentwicklung verfolgt das Ziel, die Flächenansprüche der verschiedenen baulichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur usw.) innerhalb des weitgehend bestehenden Siedlungsgebiets anzuordnen. Der gesetzliche Auftrag zur Innenentwicklung stützt sich auf das revidierte Raumplanungsgesetz und die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

## **Mobilität**

Die Mobilität bezeichnet die Beweglichkeit von Personen und Gütern in einem geografischen Raum. Mobilität beinhaltet aber auch die Möglichkeit (Infrastrukturen) und Bereitschaft zur Bewegung. Zur Abwicklung der Mobilität stehen verschiedene Verkehrsarten wie der motorisierte, der öffentliche, der Fuss- und der Veloverkehr zur Verfügung.

## **Multimodaler Umsteigeknoten**

Multimodale Umsteigeknoten sind Umsteigepunkte verschiedener öffentlicher und – je nachdem – auch privater Verkehrsmittel. Sie dienen dem Ein-, Aus- und Umsteigen und ermöglichen so

einen flexiblen und multimodalen Verkehr. Gleichzeitig sind sie Orte komplexer betrieblicher Koordination, oft Orientierungs- und Treffpunkte sowie Einkaufsorte.

## **Nutzungsdichte**

Einwohner- und / oder Beschäftigtendichte eines Grundstücks oder Areals. Angegeben wird die Nutzungsdichte in Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (B/ha, E/ha). Eine Erhöhung der Nutzungsdichte kann durch Umnutzung (beispielsweise von Industriebrachen), zusätzliche Gebäude oder Wohnungen auf der gleichen Grundfläche erreicht werden.

## **Quartierstrukturplan**

Beschreibung der aus planerischer Sicht möglichen baulichen Entwicklung, Erneuerung und Verdichtung sowie der dabei wichtigen qualitätssichernden Rahmenbedingungen. Die dargestellten Volumen und Veränderungen veranschaulichen die mögliche Entwicklung und sind unverbindliche Illustrationen.

## **Siedlungseinheiten**

Aufgrund der Bauweise (wie zum Beispiel Einfamilien-, Mehrfamilien- oder Gewerbehäuser) und der Nutzungsart (wie zum Beispiel reines Wohnen oder gemischte Wohn- und Arbeitsnutzung) räumlich abgegrenzte Gebiete mit homogenem Charakter.

## **Siedlungsgebiet**

Das im kantonalen Richtplan für die Siedlungsentwicklung vorgesehene Siedlungsgebiet umfasst die rechtskräftigen, bebauten und unbebauten Bauzonen sowie die Gebiete für mittel- und langfristige, bedarfsabhängige Bauzonenerweiterungen.

## **Siedlungsstrukturanalyse**

Die für die Innenentwicklungsstrategie angewendete Analyse umfasst eine Datenanalyse (GIS-Daten), eine interdisziplinäre Untersuchung der Quartiere vor Ort sowie die Aufarbeitung bestehender Planungsgrundlagen.

## **Siedlungstypologie**

Klassifizierung von Siedlungsgebieten aufgrund der Bauweise (wie zum Beispiel Einfamilien-, Mehrfamilien- oder Gewerbehäuser) und der Nutzungsart (wie zum Beispiel reines Wohnen oder gemischte Wohn- und Arbeitsnutzung).

## **Transformationspotential**

Gebäude, die aufgrund verschiedener Merkmale – etwa Gebäudealter, Lage im Siedlungsraum, Nutzungsreserven oder Nutzungsart – aus planerischer Sicht Potentiale für die Innenentwicklung darstellen.



