

## Weisung 8

vom 22. Oktober 2018



---

04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften  
in eD chr

### **Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal Festsetzung**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal vom 12. Oktober 2018 bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, nachgeführt bis 20. Januar 2018 und dem Zonenplan, nachgeführt bis 20. Januar 2018, wird festgesetzt:
  - a) Bau- und Zonenordnung: Änderungen vom 12. Oktober 2018
    - Zielsetzungen Gestaltungsplangebiet „AuPark-Areal“ (Art. 26a)
    - Einführung der Baubegriffe und Messweisen (Art. 34)
    - Neummerierung aufgrund Einführung Art. 34 (Art. 35)
  - b) Zonenplan:
    - Umzonung Grundstück Kat.-Nr. 12211 von der Industriezone IC in Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht
2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal vom 12. Oktober 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Vom Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG zur Teilrevision Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal vom 12. Oktober 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal zu genehmigen.
5. Die Festsetzung erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung des privaten Gestaltungsplans AuPark.
6. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

---

## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

Auf dem Areal der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, dem ehemaligen Alcatel-Areal, befindet sich der Gebäudekomplex AuCenter. Das AuCenter wird heute als Büro-, Gewerbe- und Lagerfläche genutzt, weist jedoch einen erheblichen Leerstand auf. Es befindet sich gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil in

der Industriezone C. Die Eigentümerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude des AuCenters mittelfristig abzurechen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen angestrebt. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Eigentümerin 2012/13 ein zweistufiges Studienauftragsverfahren durch. Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines qualitätsvollen, wirtschaftlichen und umsetzbaren Bebauungskonzepts. Das Siegerprojekt AuPark wurde von den Architekten weiterbearbeitet und optimiert. Es diene als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Zur Deckung von zusätzlichem Schulraumbedarf plant der Kanton Zürich in der Region Zimmerberg eine neue Kantonsschule. Regierungsrat und Kantonsrat haben sich im Frühling 2018 für den Standort AuPark Wädenswil entschieden, d.h. die Kantonsschule Zimmerberg wird dort realisiert, sofern die BZO-Revision und der Gestaltungsplan AuPark rechtskräftig werden. Der Kanton Zürich erwirbt hierzu ca. 10'880 m<sup>2</sup> Land von der Grundeigentümerin.

Um die beabsichtigte Nutzungsänderung zu Wohnen, Gewerbe und Bildung (Kantonsschule) zu ermöglichen, ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in eine zweckmässige Mischzone Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% vorgesehen. Mit der Umzonung wird für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Parallel zur Nutzungsplanänderung wurde daher als bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Neubebauung ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ausgearbeitet, um die städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des optimierten Siegerprojekts (Richtprojekt) sicherzustellen. Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans AuPark wird dem Gemeinderat mittels einer separaten Weisung vorgelegt.

## **2. Zonenplan, Bau und Zonenordnung**

Die Umzonung von der Industriezone C in die Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 12211. Dazu wird der Zonenplan angepasst und die Bau- und Zonenordnung mit dem Art. 26a "Zielsetzungen Gestaltungsplangebiet AuPark-Areal" ergänzt.

Die Ausgangslage, die Ziele, die über- und nebengeordneten Festlegungen sowie weitere Ausführungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz (RPG) umschrieben. Die Umzonung berücksichtigt die übergeordnete Festlegung aus kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplanung und sichert einen Mindestanteil von 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten. Mit der Umzonung des Areals von der Industriezone C in die zweckmässige Mischzone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht werden die übergeordneten Festlegungen an eine Zentrumszone mit hoher Dichte erfüllt. Die Mischzone WG5/85% ermöglicht mittels der Arealüberbauung eine maximale Ausnützung von 110%. Mittels Gestaltungsplan, welcher die Ziele von Art. 26a Abs. 2 Bau und Zonenordnung erfüllt, ist eine maximale Ausnützung von 133% möglich. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal begrenzt die Gebäudehöhe auf maximal 25 Meter und schliesst Hochhäuser aus. Die Gebäudehöhen des Richtprojekts, gemessen ab dem gewachsenen Boden, betragen zwischen ca. 13 Metern und 23 Metern.

### **3. Öffentliche Auflage, Anhörungen und Vorprüfung**

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung und der dazugehörige private Gestaltungsplan AuPark haben bereits die Vorprüfung, die öffentliche Auflage sowie die Anhörungen durchlaufen. Der Stadtrat reichte am 7. November 2016 die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal sowie zum privaten Gestaltungsplan AuPark zur kantonalen Vorprüfung ein. Die Baudirektion nahm mit Bericht vom 14. März 2017 umfassend Stellung. Darin wird unter anderem festgehalten, dass mit der eingereichten Vorlage eine Ausnutzung erreicht wird, die ihrer Lage gerecht wird. Zudem wird die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungen im Perimeter als zweckmässig erachtet. Weiter wurden verschiedene Anträge und Hinweise vorgebracht, welche in die weitere Überarbeitung der Nutzungsplanung eingeflossen sind.

Am 13. November 2017 verabschiedete der Stadtrat die Vorlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung sowie zum privaten Gestaltungsplan AuPark zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG). Die Akten lagen vom 24. November 2017 bis 26. Januar 2018 zur Einsicht auf. Während der Auflage konnte sich jedermann zu den Vorlagen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es gingen Einwendungen von Parteien, Verbänden / Interessensgemeinschaften, den Werken der Stadt Wädenswil sowie Privatpersonen ein.

Im Rahmen der Anhörung nahmen die Gemeinden Schönenberg, Horgen und Richterswil, die Regionalplanungsgruppe ZPZ (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg), die Stadt Wädenswil und der Kanton Zürich, Abteilung Raumentwicklung, Stellung.

Einige Einwendungen konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden, indem der Zonenplan oder der Planungsbericht der Teilrevision Nutzungsplanung angepasst wurden. Insbesondere wurde die Höhe der Gebäude auf max. 25 Meter begrenzt und Hochhäuser explizit ausgeschlossen. Im Bericht zu den Einwendungen vom 12. Oktober 2018 wird zu allen eingegangenen Anliegen Stellung genommen.

### **4. Ausgleich planungsbedingter Vorteile / öffentlich-rechtlicher Vertrag**

Aufgrund der Umzonung und der höheren möglichen Ausnutzung durch den Gestaltungsplan ergibt sich für die Grundeigentümerin ein Mehrwert. Der Ausgleich dieser planungsbedingten Vorteile hat der Stadtrat in einem Vertrag mit der Grundeigentümerin SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich, geregelt. Der Vertrag liegt der separaten Weisung zum privaten Gestaltungsplan AuPark bei.

### **5. Weitere Verfahrensschritte**

Die Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung des privaten Gestaltungsplans AuPark. Dieser wird dem Gemeinderat zeitgleich mittels separater Weisung vorgelegt. Der Festsetzungsbeschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Weiter kann gegen den Beschluss Rekurs sowie Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat erhoben werden. Nach der

rechtskräftigen Festsetzung sind die Teilrevision der Nutzungsplanung sowie der private Gestaltungsplan AuPark der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Danach kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

## **6. Gesamtbeurteilung Teilrevision Nutzungsplanung**

Mit der Umzonung des Gebiets AuPark-Areal von der Industriezone C in die Wohnzone mit Gewerbe WG 5/85% wird ein weiteres ehemaliges Industrieareal einer gemischten Nutzung zugeführt. Der Stadtrat unterstützt die geplante Entwicklung, die mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal sowie dem dazugehörigen Gestaltungsplan ermöglicht wird. Die geplante Nutzung ist quartierverträglich und ein positiver Impuls für den Ortsteil Au.

Der Stadtrat empfiehlt die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal wie auch den dazugehörigen Gestaltungsplan AuPark zur Annahme.

22. Oktober 2018

sca/era

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter  
Stadtpräsident

Heinz Kundert  
Stadtschreiber

### **Referent des Stadtrats**

Heini Hauser  
Stadtrat Planen und Bauen

### **Beilagen:**

- Änderung Zonenplan, 12. Oktober 2018
- Änderung Bau- und Zonenordnung, 12. Oktober 2018
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 12. Oktober 2018
- Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG, 12. Oktober 2018

Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet «AuPark-Areal»

# Änderung Zonenplan

1:5'000

Vorprüfungsbericht vom: 14. März 2017  
 Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 24. November 2017 bis 26. Januar 2018

Vom Gemeinderat festgesetzt am: .....

Die Präsidentin: ..... Die Sekretärin: .....

Genehmigung: .....

GRB Nr. ....

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: .....

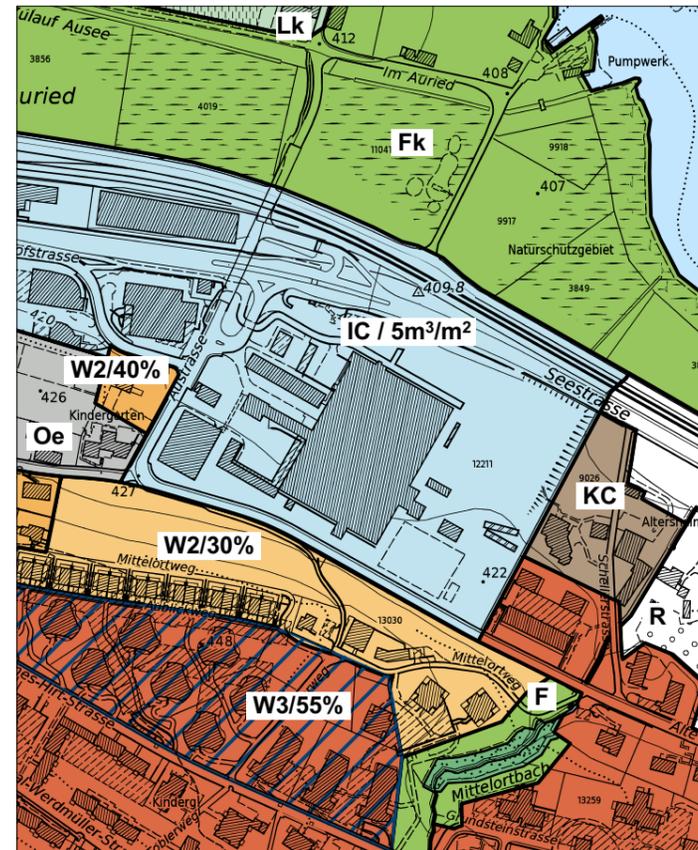
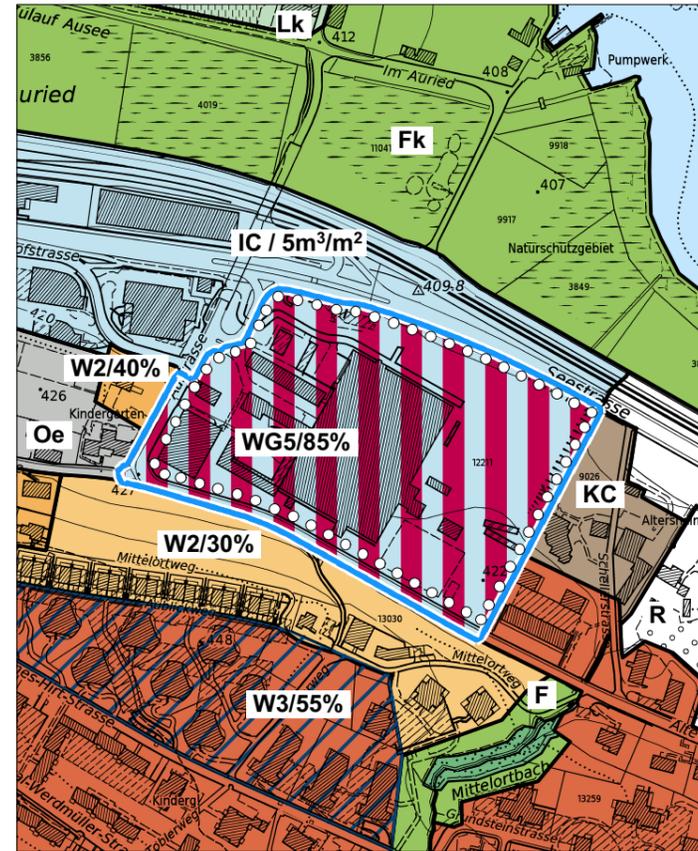
BDV Nr. ....

12. Oktober 2018

**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
 OBERE ZÄUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH  
 TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Erstellungsdatum: 12.10.2018  
 Druckdatum: 12.10.2018  
 Dokument: 28008\_05A\_181012\_ZP-Plan.vwx  
 Layout-Ebene: 00 [Zonenplanänderung]  
 Grundlage: 28006\_29A\_170821\_UeP\_5000\_GIS-ZH  
 Datenherkunft Übersichtsplan: ARE GIS-ZH, 21.08.2017



## Genehmigungsinhalt

(geänderter Zonenplan)

Festlegungen:

fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5 / 85% / ES III

Gestaltungsplanpflicht

Informationsinhalte:

beantragte Festlegungen

## Rechtskräftiger Zonenplan

(vom 17. Januar 1994, Nachführungsstand 20. Januar 2018)

Festlegungen:

Kernzone KC / ES III

zweigeschossige Wohnzone W2 / 30% / ES II

zweigeschossige Wohnzone W2 / 40% / ES II

dreigeschossige Wohnzone W3 / 55% / ES II

Industriezone IC / BMZ 5m³/m² / ES IV

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe / ES II-III

Freihaltezone kommunal F / ES III

Reservezone R

Arealüberbauung nicht zulässig

Informationsinhalte:

Freihaltezone kantonal Fk / ES III

Landwirtschaftszone kantonal Lk / ES III

Wald

Gewässer

Mst. 1 : 5'000 (A3)

Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet «AuPark-Areal»

# Änderung Bau- und Zonenordnung

---

Vorprüfungsbericht vom: 14. März 2017

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 24. November 2017 bis 26. Januar 2018

---

Vom Gemeinderat festgesetzt am: .....

Die Präsidentin: ..... Die Sekretärin: .....

Genehmigung: .....

GRB Nr. ....

---

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: .....

BDV Nr. ....

---

12. Oktober 2018

*Hinweise:*

Bau- und Zonenordnung rechtskräftige Fassung, erlassen am 17. Januar 1994, nachgeführt bis 20. Januar 2018.

[in schwarzer Schriftfarbe]

*Änderungen gemäss Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet «AuPark-Areal»*

*[in roter Schriftfarbe]*

## I. Zonenplan

### Art. 1 Zonen

Grundsatz Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Kernzone D	KD	III
Kernzone E	KE	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30%	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 40%	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3 / 55%	II
Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70%	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3 / 55%	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4 / 70%	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG5 / 85%	III
Gewerbezone A	GA	III
Gewerbezone B	GB	III
Industriezone A	IA	IV
Industriezone B	IB	IV
Industriezone C	IC	IV

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II / III
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften		
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan		
Arealüberbauung nicht zulässig		
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III		

**II. Bauzonen**  
**A. Wohnzonen**  
**Art. 3 Grundmasse**

Grundmasse <sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

<b>Zonen</b>	<b>W2 / 30%</b>	<b>W2 / 40%</b>	<b>W3 / 55%</b>	<b>W4 / 70%</b>
Ausnutzungsziffer	30%	40%	55%	70%
Zuschlag für Gewerbe, max. (Art.7)	---	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe	<b>II</b>	<b>II</b>	<b>II</b>	<b>II</b>
Vollgeschosse max.	2	2	3	4
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2 *	2	2
anrechenbare Untergeschosse max.	---	1 *	1	1
zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	---	1	1	2
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.	5.5 m	5.5 m	6.5 m	6.5 m
Gebäudelänge max.	30 m	30 m **	40 m	50 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	30 m	40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand klein min.	4 m	4 m	5 m	6 m
Grundgrenzabstand gross min.	8 m	8 m	10 m	12 m

\* In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.

\*\* Im Quartierplan-Gebiet Mühlebach-Baumgarten gilt eine max. Gebäudelänge von 20 m.

Zonen	WG3 / 55%	WG4 / 70%	WG5 / 85%
Ausnutzungsziffer	55%	70%	85%
Zuschlag für Gewerbe, max. (Art.7)	15%	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	4	5
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	1	2	1
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Firsthöhe max.	6.5 m	6.5 m	6.5 m
Gebäuelänge max.	40 m	50 m	60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	50 m	60 m	nicht beschränkt
Grundgrenzabstand klein min.	5 m	6 m	7 m
Grundgrenzabstand gross min.	10 m	12 m	14 m

<sup>2</sup> In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnutzungsziffer um 5 Prozentpunkte, sofern

- bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
- bei Neubauten pro 500 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.

### **Art. 7 Wohnzone mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70% und WG5/85%)**

Zulässigkeit von Gewerbe

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70% und WG5/85%) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:

- Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es sind insbesondere auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.

- Ausnützungsbonus für Gewerbe <sup>2</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.
- Abstandsreduktion für Gewerbe <sup>3</sup> Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe, reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

### III. Besondere Institute

#### E. Arealüberbauungen

##### Art. 25 Besondere Bauvorschriften

- Gebäudehöhe <sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
- in der Zone W2/40%: max. 10.50 m
  - in den Zonen W3/55%, WG3/55%: max. 13.50 m
  - in den Zonen W4/70%, WG4/70% und WG5/85%: max. 19.50 m
- Ausnützungszuschlag <sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.
- Gebäuelänge <sup>3</sup> Die Gebäude- und Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.
- Abstände <sup>4</sup> Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.
- Freifläche <sup>5</sup> Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.

#### F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

##### Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

- Gestaltungsplanpflicht <sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.
- Qualitative Grundanforderungen <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurü-

ten. Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

### **Art. 26a Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

MEWA-Areal <sup>1</sup> Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das MEWA-Areal (privater Gestaltungsplan) sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellung von mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraums für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 26 Abs. 1 findet keine Anwendung.

AuPark-Areal <sup>2</sup> Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das AuPark-Areal (privater Gestaltungsplan) sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung eines Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten, Bildung), mit mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten.
- hohe Nutzungs- / Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung.

- Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude und Aussenräume).
- Sicherstellung einer guten Durchwegung mit Anbindung an die Nachbarquartiere.
- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals.

Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe <sup>3</sup> Sofern die Ziele gemäss Abs. 2 erreicht werden, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans für das AuPark-Areal die Ausnützungsziffer auf maximal 133% und die Gebäudehöhe auf maximal 25 m erhöht werden. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.

## V. Schlussbestimmungen

### Art. 34 Baubegriffe und Messweisen

Baubegriffe und Messweisen Es gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

### Art. 34 35 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

Inkrafttreten Ersatz für bisheriges Recht <sup>1</sup> Diese Bauordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 17. Januar 1994. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Teilgenehmigung <sup>2</sup> Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

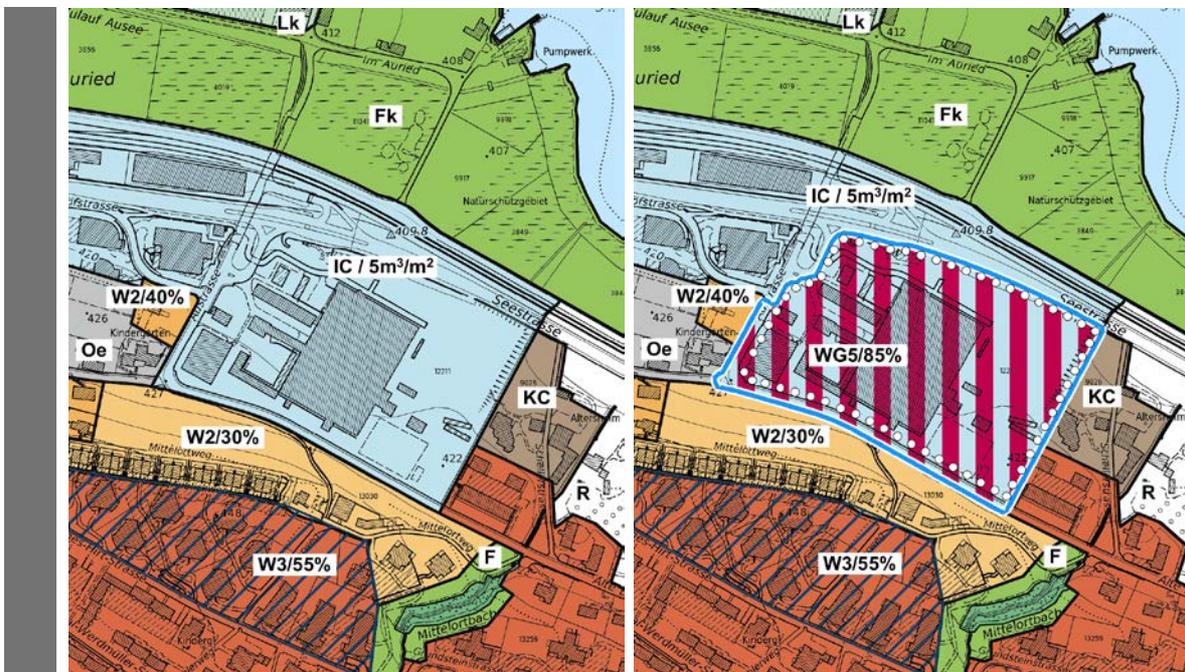
Erlass / Genehmigung / Inkraftsetzung <sup>3</sup> Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994.

Teilrevisionen <sup>4</sup> Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seiten.

## Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet «AuPark-Areal»

- Änderung Zonenplan
- Änderung Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV  
12. Oktober 2018



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18, Postfach 1601, 8031 Zürich  
vertreten durch:

- Christian Baldinger, Intershop Management AG,  
Leiter Bau und Entwicklung, Mitglied Geschäftsleitung

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:

- Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH, FSU / REG A
- Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raumplaner TH

### **Titelbild**

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

28008\_05A\_Abbildungen

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Absicht	4
1.2	Kantonsschule Zimmerberg	5
1.3	Änderungen Nutzungsplanung	6
<b>2</b>	<b>Über- und nebengeordnete Festlegungen</b>	<b>7</b>
2.1	Vorrang übergeordneten Rechts	7
2.2	Kantonale Richtplanung	7
2.3	Regionale Richtplanung	7
2.4	Kommunale Festlegungen	9
2.5	Weitere Festlegungen / Fachbereiche	12
<b>3</b>	<b>Änderungen der Nutzungsplanung</b>	<b>18</b>
3.1	Zonenplan	18
3.2	Bau- und Zonenordnung	20
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Änderungen</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>23</b>
5.1	Kantonale Vorprüfung	23
5.2	Mitwirkung und öffentliche Auflage	23
5.3	Anhörung	23
5.4	Ablauf und Termine	24

## 1 AUSGANGSLAGE

### 1.1 Anlass und Absicht

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



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

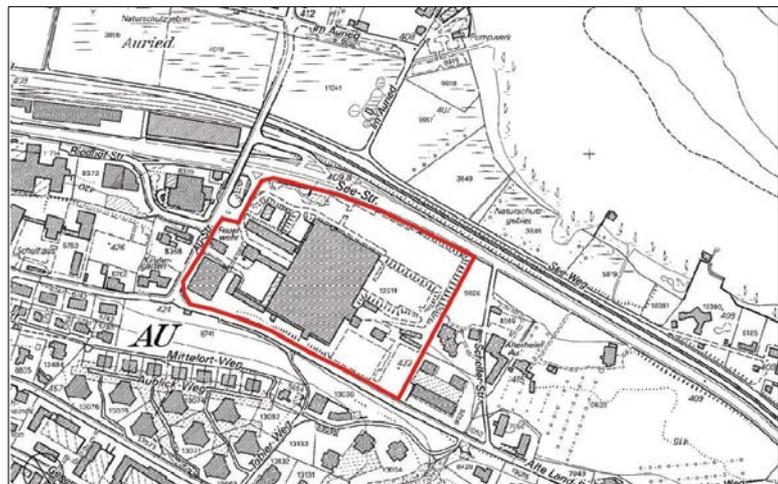


Abb. 2: Planungsperimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Übersichtsplan

- Bestand** Heute befindet sich auf dem Areal der Gebäudekomplex AuCenter. Das AuCenter wird heute für Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen genutzt, weist jedoch einen erheblichen Leerstand auf. Die Gebäudehülle und die Haustechnik entsprechen nicht mehr den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Eine Umnutzung des AuCenters (Baujahr 1959, Erweiterungsbau 1970) wurde mittels Machbarkeitsstudie geprüft, jedoch nicht als zweckmässig erachtet. Es hat sich gezeigt, dass die Gebäudestruktur mit den tiefen Grundrissen und die Belichtung für künftige Nutzungen ungeeignet sind oder erheblichen Investitionen erforderlich wären.
- Absicht** Die Eigentümerin SGI beabsichtigt daher die bestehenden Gebäude des AuCenters mittelfristig abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkauf, Kantonsschule, etc.) angestrebt.
- 2-stufiger Studienauftrag (Wettbewerb)** Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Eigentümerin 2012/13 ein zweistufiges Studienauftragsverfahren (Wettbewerb) durch. Es wurden sechs fachlich qualifizierte Architekturbüros<sup>1</sup> für das Verfahren eingeladen. In der Jury nahmen ausgewiesene Fachleute Einsitz. Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen, wirtschaftlichen und umsetzbaren Bebauungskonzepts. Im Juli 2013 wurde die Studie «AuPark» von Meier Hug Architekten, Zürich und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich von der Jury als Siegerprojekt ausgewählt und zur weiteren Bearbeitung empfohlen.
- Projektoptimierung** Das Siegerprojekt wurde 2013 bis 2018 von Meier Hug Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten weiterbearbeitet und optimiert sowie den aktuellen Vorgaben des Kantons an die Kantonsschule Zimmerberg (neues Gymnasium) angepasst. Das weiterentwickelte Projekt dient als Grundlage für den Gestaltungsplan (Richtprojekt).

## 1.2 Kantonsschule Zimmerberg

- AuPark als Standort für die Kantonsschule Zimmerberg** Zur Deckung von zusätzlichem Schulraumbedarf plant der Kanton Zürich in der Region Zimmerberg eine neue Mittelschule (Kantonsschule / Gymnasium). Die Stadt Wädenswil strebt an, die geplante Kantonsschule auf dem AuPark-Areal anzusiedeln, und hat sich mit dem Areal als neuen Schulstandort beworben.

<sup>1</sup> Bauart Architekten, Fischer Architekten, huggenbergfries Architekten, Jäger Zäh Architekten, Meier Hug Architekten, Adrian Streich Architekten

Regierungs- und Kantonsrat des Kantons Zürich haben sich zwischenzeitlich für den Standort AuPark Wädenswil entschieden<sup>2</sup>, d.h. die Kantonsschule wird dort gebaut, sofern die BZO-Revision und der Gestaltungsplan AuPark rechtskräftig werden. Der Kanton Zürich erwirbt hierzu ca. 10'880 m<sup>2</sup> Land von der SGI.

### 1.3 Änderungen Nutzungsplanung

Änderung Nutzungsplanung, Gestaltungsplan-Pflicht	Um die beabsichtigte Nutzungsänderung zu Wohnen und Bildung (Kantonsschule) zu ermöglichen, ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in eine zweckmässige Mischzone (WG5) vorgesehen. Mit der Umzonung wird für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.
Gestaltungsplan	Parallel zur Nutzungsplanänderung wird daher als bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Neubebauung ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ausgearbeitet, um die städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des optimierten Siegerprojekts (Richtprojekt) sicherzustellen.

<sup>2</sup> Regierungsratsentscheid vom 8. November 2017, Kantonsratsentscheid vom 16. April 2018

## 2 ÜBER- UND NEBENGEORDNETE FESTLEGUNGEN

### 2.1 Vorrang übergeordneten Rechts

Vorrang übergeordneten Rechts Bestimmungen durch übergeordnetes (kantonales, eidgenössisches oder internationales) Recht gehen Bestimmungen auf kommunaler Ebene vor, d.h. bei abweichenden Bestimmungen gilt vorrangig das übergeordnete Recht. Insbesondere ist das kantonale Planungs- und Baurecht zu beachten (u.a. Planungs- und Baugesetz, PBG).

Baubegriffe und Messweisen gemäss bisherigem Recht Von dem Grundsatz, dass das übergeordnete Recht in der jeweils aktuellen Fassung gilt, weicht Art. 34 ab. Demnach gelten die Baubegriffe und Messweisen des PBGs vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen. Dies ist aufgrund einer Übergangsfrist möglich. Demzufolge gelten weiterhin die Baubegriffe und Messweisen gemäss PBG vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 1. Juli 2015, ABV vom 22. Juni 1977 mit Änderungen bis zum 1. Juli 2009, BBV I vom 6. Mai 1981 mit Änderungen bis zum 1. März 2015 und die BBV II vom 26. August 1981 mit Änderungen bis zum 1. November 2009.

### 2.2 Kantonale Richtplanung

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

### 2.3 Regionale Richtplanung

Regionaler Richtplan: Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung Im regionalen Richtplan Zimmerberg, festgesetzt vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit RRB 11/2018 am 9.1.2018, ist für das Bahnhofsgelände Au bis einschliesslich AuPark ein **Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung** festgelegt.

Zentrumsgebiete regionaler Bedeutung sollen in ihrer Funktion gestärkt und substanziell verdichtet werden. Die Gemeinden sind angewiesen, im Rahmen der kommunalen Planung die für die Erfüllung der Zentrumsaufgaben zweckmässigen planeri-

schen Festlegungen zu treffen. In geeigneten Gebieten sind Bauzonen mit hoher baulicher Dichte auszuscheiden und Bestimmungen für die Erhaltung bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgung sowie publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu treffen. Kanton und Bund sollen bei ihren Planungen und Investitionen der regionalen Zentrumsstruktur Rechnung tragen.

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

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

Massnahmen für Zentrumsgebiete sind:

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

Bebauungsdichte Der regionale Richtplans sieht zudem für das AuPark-Areal eine **hohe bauliche Dichte** vor.

Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind jene Siedlungsgebiete, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit eher hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden sowie für die nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen.

Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Gestaltungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann. Die Gemeinden scheiden in den Gebieten hoher baulicher Dichten die nötigen Zonen aus (i.d.R. örtlich differenzierte Zonierung mit Zentrums-, Misch-, Wohn- und Arbeitszonen hoher baulicher Dichte). Auf Richtwerte für die bauliche Dichte wird verzichtet, weil deren gebietsgerechte Eruiierung und eigentümergebundene Festlegung Aufgabe der kommunalen Planung ist.

Das Richtprojekt des Gestaltungsplans «AuPark» sieht eine hohe bauliche Dichte mit 133% Ausnützung vor.

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

Das Richtprojekt des Gestaltungsplan «AuPark» sieht eine Nutzungsdichte von ca. 500 Köpfe / ha Bauzone vor (Kantonsschule mit 1'500 Schülern). Wird nur der Grundausbau der Kantonsschule mit 1'000 Schülern realisiert, liegt die Nutzungsdichte bei ca. 380 Köpfe / ha Bauzone. Es ist also von einer hohen bis sehr hohen Nutzungsdichte auszugehen, d.h. die regionalen (Mindest-)Vorgaben werden erfüllt.

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

## 2.4 Kommunale Festlegungen

**Kommunaler Richtplan Siedlung** Im kommunalen Richtplan Siedlung («Kommunaler Gesamtplan, Siedlung und Landschaft»), festgesetzt vom Gemeinderat am 15. März 1982, ist das AuPark-Areal dem Industriegebiet zugewiesen. Das über 30 Jahre alte Planungsinstrument wird den gestellten Anforderungen gemäss PBG nicht mehr gerecht und wird derzeit revidiert (vgl. nachfolgende Ausführungen).

**Kommunaler Richtplan Verkehr** Im kommunalen Richtplan Verkehr, festgesetzt vom Gemeinderat am 23. Januar 2006, sind im Bereich des AuPark-Areals die Seestrasse als Hauptverkehrsstrasse mit regionalem Radweg und die Austrasse bzw. Alte Landstrasse als Sammelstrasse

ausgewiesen. Von der Brücke Seestrasse / Austrasse verläuft entlang der Austrasse und der Alten Landstrasse weiter den Hang hoch zum Toblerweg ein kommunaler Fussweg.

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) In der «Räumlichen Entwicklungsstrategie» (RES) der Stadt Wädenswil von 2012 sind grundsätzliche, raumstrategische Ziele für Wädenswil formuliert. Das RES stellt die konzeptionelle Grundlage für eine Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung dar.

Für den Ortsteil Au wird in der RES u.a. die künftige Positionierung von publikumsorientierten Nutzungen an der Seestrasse zwischen dem Bahnhof Au und dem AuCenter angeregt. Zudem wird eine siedlungsorientierte Gestaltung der Seestrasse im Bereich der gesamten Ortsdurchfahrt von Au forciert. Es wird ausserdem empfohlen, auf dem AuCenter-Areal weiterhin auch Arbeitsnutzungen vorzusehen. Eine teilweise Öffnung des Areals für Wohnungsbau wird als möglich erachtet.–Das Areal wird zudem als «Ort für Umstrukturierung» aufgeführt, also einem Ort, an dem stadtbildprägende Umstrukturierungen / Umnutzungen stattfinden können. Zudem wird das Areal als möglicher Standort für neue Bildungseinrichtungen genannt.

Innenentwicklungsstrategie (IES) Als Konkretisierung der RES hat die Stadt Wädenswil 2013 - 2014 eine «Innenentwicklungsstrategie» (IES) erarbeiten lassen, die Erneuerungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet untersucht. Ziel der IES ist eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen. Es wird aufgezeigt, wo und wie in Wädenswil Innenentwicklung stattfinden soll und welche Nutzungsspielräume und Qualitätsanforderungen daran geknüpft werden.

Die Entwicklung und Transformation des AuCenter-Areals wird in der Innenentwicklungsstrategie als Chance für das Quartier Au genannt (u.a. zwecks Durchmischung und um attraktive Freiräume zu schaffen). Das Areal wird des weiteren als Gebiet für Nachverdichtung und als Gebiet, dessen Weiterentwicklung besondere qualitative Anforderungen stellt, ausgewiesen.

Für das Areal wird gemäss Innentwicklungsstrategie ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung und eine hohe Dichte von mehr als 160 Einwohner + Beschäftigte pro Hektar angestrebt. Die angestrebte Nutzungsdichte liegt damit höher als der heutige Bestand und kann mit der bestehenden Ausnutzung gemäss gültiger BZO nicht erreicht werden. Eine der IES entsprechende Nutzungsdichte kann nur über eine andere Zone mit höherer baulicher Dichte erreicht werden.

Gesamtrevision  
Kommunale Richtplanung

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

Der kommunale Richtplan<sup>3</sup> besteht aus drei Teilen:

- Siedlung und Landschaft
- Verkehr
- Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung

Siedlung und Landschaft

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft sieht für das AuPark-Areal ein Zentrumsgebiet / Eignungsgebiet für Mischnutzung mit der Stossrichtung «Neuorientieren und Neuentwickeln» vor. Ziele dieser Entwicklungsstrategie sind:

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

Das Gebiet um Bahnhof und Zentrum Au, zu dem auch der AuPark gehört, wird als stark verändertes Wohn- und Arbeitsgebiet an zentraler Lage bezeichnet, mit der Entwicklungsmöglichkeit die Nutzungsdichte zu erhöhen und / oder die Nutzungsart durch eine Umzonung zu ändern. Dem AuPark-Areal wird eine anzustrebende **hohe Nutzungsdichte von min. 150 Köpfe (Einwohner + Beschäftigte) pro ha Bauzone** zugewiesen. Diese Mindestdichte wird mit dem Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt und das mit der geplanten Umzonung ermöglicht werden soll, klar erreicht (vgl. Kap. 2.3).

Als überkommunales Zentrumsgebiet soll das Gebiet um den Bahnhof Au gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen verdichtet werden. Zu diesem Ziel werden eine mittlere bis hohe Nutzungsdichte, städtische Strukturen, Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, Er-

<sup>3</sup> Stand: Festsetzung, Weisung 25 / 4.12.2017 des Stadtrates Wädenswil an den Gemeinderat, Kommunalen Richtplan 24.11.2017 / Festsetzung durch den Gemeinderat am 9. Juli 2018

halt bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgungen angestrebt. Dazu gehören auch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und eine gute Anbindung an die Bahnhöfe Wädenswil und Au. Es ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20% anzustreben.

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

**Verkehr** Der Kommunale Richtplan Verkehr weist die Seestrasse als Hauptverkehrsstrasse mit geplanter überkommunaler Radroute und die Au-Strasse / Alte Landstrasse als Sammelstrassen aus. Au-Strasse und Alte Landstrasse sind überlagert mit der Festlegung «Umgestaltung Strassenraum» und entlang diesen Strassen ist ein Fussweg ausgewiesen, entlang der Alten Landstrasse zudem eine geplante Radroute. Von der Alten Landstrasse zur Seestrasse ist quer durch das Areal ein geplanter kommunaler Fussweg festgelegt. Ausserdem wird im AuPark-Areal eine Parkierungsanlage (geplant) ausgewiesen. Die Bushaltestelle an der Seestrasse wird als «Wichtige Bushaltestelle» vermerkt.

**Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung** Im Kommunalen Richtplan Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung wird der AuPark durch eine Wassertransportleitung gequert und auf dem Areal werden eine Berufsbildungseinrichtung (bestehend), ein Kindergarten (K19, geplant) und Spielplatz / Parkanlagen (P19, geplant) ausgewiesen.

## 2.5 Weitere Festlegungen / Fachbereiche

**Umweltgutachten** Im Sinne des Vorsorgeprinzips der Umweltschutzgesetzgebung wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens AuPark in einem Umweltgutachten untersucht. Das Umweltgutachten kommt zu dem Schluss, dass es durch den Bau und den Betrieb des AuParks zwar zu einer Erhöhung der Luft- und Lärmbelastung kommt, diese aber innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegt.

**Gutachten Natur-, Moorschutz- und Biodiversitätsaspekte** In Ergänzung zum Umweltgutachten wurden die Aspekte Natur-, Moorschutz- und Biodiversität sowie Vorkehrungen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des AuPark-Areals (u.a. auf Flachmoore auf der Halbinsel Au) mittels Gutachten separat untersucht. Basierend auf der Analyse der verschiedenen Aspekte werden im Gutachten diverse Empfehlungen und Massnahmen vorge-

schlagen. Diese wurden im Gestaltungsplan berücksichtigt und in den Vorschriften des Gestaltungsplan verbindlich verankert.

**Fazit** Insgesamt hat das Vorhaben AuPark nur geringe Umweltauswirkungen. Mit der Berücksichtigung der vorgeschlagenen Massnahmen kann das Ziel: „Minimierung von negativen Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des AuPark-Areals“ erfüllt und umgesetzt werden. Im Weiteren wird damit auch eine Verbesserung und Förderung der Biodiversität im Gestaltungsplanperimeter gegenüber dem heutigen Zustand erreicht. Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Umweltschutzvorschriften eingehalten.

**Erholungsraum Halbinsel Au** Auf der Halbinsel Au, die nordwestlich des AuPark-Areals liegt, befindet sich ein Landgut (Jagdschloss) mit Park, ein Rebberg am Auhügel mit Weinbaumuseum, ein kleiner Binnensee (Naturweiher), ein Landgasthof auf dem Hügelrücken sowie eine Schiffsstation der Zürcher Schifffahrtsgesellschaft ZSG. Die Halbinsel Au ist vor allem im Sommer ein beliebtes Erholungs- und Ausflugsziel für Wädenswil und die Region Zimmerberg. Auf der Halbinsel gibt es zahlreiche Spazierwege, Höhlen, Buchenwälder, eine Bade- und Spielwiese sowie verschiedene, teilweise geschützte Naturräume.



Abb. 3: Halbinsel Au, Blick über die Halbinsel nach Nordwesten

**Naturräume Halbinsel Au** Auf der Halbinsel Au befinden sich gemäss Natur- und Landschaftsschutzinventar des Kantons Zürich mehrere Feuchtgebiete (Naturschutzobjekte) sowie grossflächig ein geologisch-geomorphologisches Objekt (Landschaftsschutzobjekt Halbinsel Au). Gemäss der Hinweiskarte Neophytenverbreitung sind diverse Neophyten auf der Halbinsel vorhanden (prioritäre Arten wie z.B. Knöterich, Götterbaum und Essigbaum, weitere wichtige Arten der Schwarzen Liste bzw. Beobachtungsliste).

**Moore** In rund 80-100 m Distanz zum AuPark-Areal beginnt das 5.3 ha grosse Flachmoor Nr. 87 «Vorderer Au», in knapp 700 m

Distanz liegt das 3.4 ha grosse Flachmoor Nr. 88 «Am Ausee». Beide Flachmoore befinden sich auf der Halbinsel Au, sind im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung und sind gemäss Flachmoorverordnung geschützt. Flachmoore sind Überreste der ursprünglichen Natur- und Kulturlandschaft und sind stark im Rückgang begriffen. Sie beherbergen hochangepasste Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren. Knapp 1'200 Flachmoore von nationaler Bedeutung stehen in der Schweiz unter Schutz.

#### Umgang mit den Naturräumen

Die BZO schreibt als Ziel für den Gestaltungsplan u.a. die Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals vor (Art. 26a Abs. 2). Es sind die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG und Art. 5 Abs. 2 lit. a der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung vom 7. September 1994 (Flachmoorverordnung) zu erfüllen.

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

Die BZO sieht in Art. 26a Abs. 2 generelle Qualitätssicherungsmassnahmen sowie als Ziel die Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals vor. Der Gestaltungsplan sieht Qualitätssicherungsmassnahmen in den Art. 1, Art. 12, Art. 13, Art. 15, Art. 16 und Art. 17 vor. Zudem sieht der Gestaltungsplan explizite Umwelt- und Naturschutzmassnahmen vor, in Art. 12, Art. 15, Art. 16, Art. 18, Art. 20, Art. 21, Art. 23, Art. 24, Art. 25 und Art. 26.

Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Umwelt- und Naturschutzvorschriften eingehalten. Auf die Naturräume und Schutzobjekte der Halbinsel Au (insbesondere die Flachmoore) wurde besondere Rücksicht genommen. Es ist nicht von einer schädlichen Mehrbelastung der Naturräume im Nahbereich des Areals auszugehen. Den Anliegen des Umwelt- und Naturschutzes wurde angemessen Rechnung getragen.

**Belastete Standorte** Auf dem AuPark-Areal sind gemäss dem Kataster für belastete Standorte des Kantons Zürich<sup>4</sup> zwei belastete Standorte eingetragen, von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Es handelt sich um zwei ehemalige Betriebsstandorte (Chemikalienlager im Hofbereich resp. Turmumgebung Abluft) die zwar als belastet gelten, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind. Für die Teilrevision der Nutzungsplanung haben diese Standorte keine Auswirkungen.

**Lärmschutz** Das Areal AuPark ist durch Verkehrslärm der umgebenden Strassen sowie der Eisenbahnlinie Zürich – Chur belastet. Die stärkste Lärmbelastung ist entlang der Seestrasse zu verzeichnen. Das weiterbearbeitete Siegerprojekt aus dem der Umzonung vorausgegangenem Studienauftrag wurde in einem Lärmgutachten der magma AG, Zürich, vom 19.02.2015 untersucht. Demnach können die Immissionsgrenzwerte bzgl. Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm eingehalten werden. Die zusätzlichen Lärmimmissionen durch projektinduzierten Mehrverkehr können die Planungswerte sowohl auf dem Areal als auch bei den benachbarten Liegenschaften einhalten. An allen Drittliegenschaften werden zudem die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Insgesamt wurde auf die Lärmbelastung angemessen reagiert. Die Lärmschutzvorschriften werden eingehalten.

**Störfallvorsorge** Die Produktion, die Lagerung und der Transport von Treibstoffen, Brennstoffen und Chemikalien sind mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle, welche erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt haben, werden als Störfälle bezeichnet. Die Umweltschutzgesetzgebung verpflichtet zur Störfallvorsorge, d.h. zur Verhinderung von schweren Schäden durch Störfälle.

Die Eisenbahnlinie Zürich – Chur, die nahe am Areal vorbeiführt, ist als Transportroute für Gefahrgüter<sup>5</sup> eine störfallrelevante Anlage. Bis 100 m ab dieser Bahnlinie gilt der sogenannte Konsultationsbereich. Bei Planungen innerhalb dieses Bereichs ist eine Betrachtung der Störfallvorsorge erforderlich. Im vorliegenden Fall liegen Teile des AuPark-Areals innerhalb des Konsultationsbereichs. Das vorhandene Risiko wird für das AuPark-Areal seitens kantonalem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion Störfallvorsorge, aus folgenden Gründen generell als gering bis mittel eingeschätzt:

- Transportmenge und Fahrtenzahlen der Eisenbahnlinie sind eher niedrig

<sup>4</sup> Abfrage GIS-Browser Kanton Zürich 24.06.2014, Bearbeitungsstand Kataster: April 2012

<sup>5</sup> gemäss kantonalem Chemierisiko-Kataster

- ansteigendes Gelände von der Gefahrenquelle weg, vertiefte Lage der Bahnlinie (→ geringes Risiko von Flüssigkeitsverteilungen auf dem Areal)

Die Baubereiche des Gestaltungsplans sind 65 m oder mehr von der Gefahrenquelle entfernt angeordnet. Der Vorbereich an der Seestrasse wird von Bebauungen freigehalten. Dies mindert das Risiko zusätzlich. Durch entsprechende Schutzmassnahmen kann und soll den verbleibenden Störfallrisiken begegnet werden. Die weitere Planung orientiert sich an der Planungshilfe<sup>6</sup> «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge».

Naturgefahren / Hochwasser Die Risikokarte Hochwasser des Kantons Zürich<sup>7</sup> weist topographiebedingt für den nördlichen bzw. östlichen Rand des Areals ein kleines bis mittleres Risiko für Überschwemmungen durch Hochwasser aus. Das Risiko resultiert durch den teilweise offen fliessenden Mittelortbach, der in ca. 100 m Entfernung südöstlich des Areals verläuft. Die synoptische Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich<sup>8</sup> weist zudem die Parzellengrenze zur Seestrasse im östlichen Arealteil (entlang der Böschung / Stützmauer) sowie Teile der Seestrasse dem Hinweisbereich (geringe Gefährdung durch Naturgefahren) zu. Geeignete Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Nichtionisierende Strahlung Das AuPark-Areal befindet sich in der Nähe der elektrifizierten Bahnlinie Zürich – Chur. Die Eisenbahn-Fahrleitungen (Stromleitungen) erzeugen nichtionisierende Strahlungen. Die Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können. Erfahrungsgemäss sind die Immissionsgrenzwerte bei den Fahrleitungen der SBB an allen zugänglichen Orten mit grosser Reserve eingehalten.

Um dem in der Umweltschutzgesetzgebung festgeschriebenen Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen, müssen die Fahrleitungsanlagen an sogenannten Orten mit empfindlicher Nutzung<sup>9</sup> die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen (Anlagegrenzwerte resp. Vorschriften über die technische Ausrüstung der Anlage) gemäss NISV einhalten. Gemäss Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Lufthygiene, wird

<sup>6</sup> Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, Oktober 2013

<sup>7</sup> Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

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

<sup>9</sup> Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, sowie öffentliche oder private, raumplanerisch festgesetzte Kinderspielplätze, resp. dort wo solche Nutzungen zugelassen wären.

im vorliegenden Fall der Anlagengrenzwert ab einer Distanz vom 30 m eingehalten. Da alle Baubereiche des Gestaltungsplans min. 65 m von den Fahrleitungen entfernt sind, ist der Emissionsgrenzwert eingehalten. Der Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde insgesamt angemessen Rechnung getragen.

### 3 ÄNDERUNGEN DER NUTZUNGSPLANUNG

#### 3.1 Zonenplan

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

Parzelle	Zone bisher	Zone neu
12211 (Au-Center)	Industriezone C, ES IV	WG5 / 85%, ES III, mit Gestaltungs- planpflicht

Bemerkungen / Begründung: *Das Grundstück des Au-Centers soll von einer Arbeitsplatzzone in eine Mischzone umgezont werden, um weitere Nutzungen (u.a. Wohnen und Schullnutzung) zuzulassen. «Siedlungsentwicklung nach Innen» / «Verdichtung» und «haushälterischer Umgang mit dem Boden» sind übergeordnete Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan), die durch diese Zone unterstützt werden. Die Zone ist abgestimmt mit den übergeordneten Vorgaben (kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan, kommunaler Richtplan) und zweckmässig für angestrebte Nutzungsart und angestrebtes Nutzungsmass.*

*Mit der Gestaltungsplanpflicht soll sichergestellt werden, dass mit einem Gestaltungsplan die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung, Bebauung, Gestaltung und Erschliessung des Gesamtareals geschaffen werden.*

teilweise 12210 (Austrasse), teilweise 12212 (Alte Landstr.)	Industriezone C, ES IV	WG5 / 85%, ES III
---	---------------------------	-------------------

Bemerkungen / Begründung: *Anpassung der Zonenzuweisung an die Umgebung. Betroffen sind nur Teile von Strassenparzellen.*

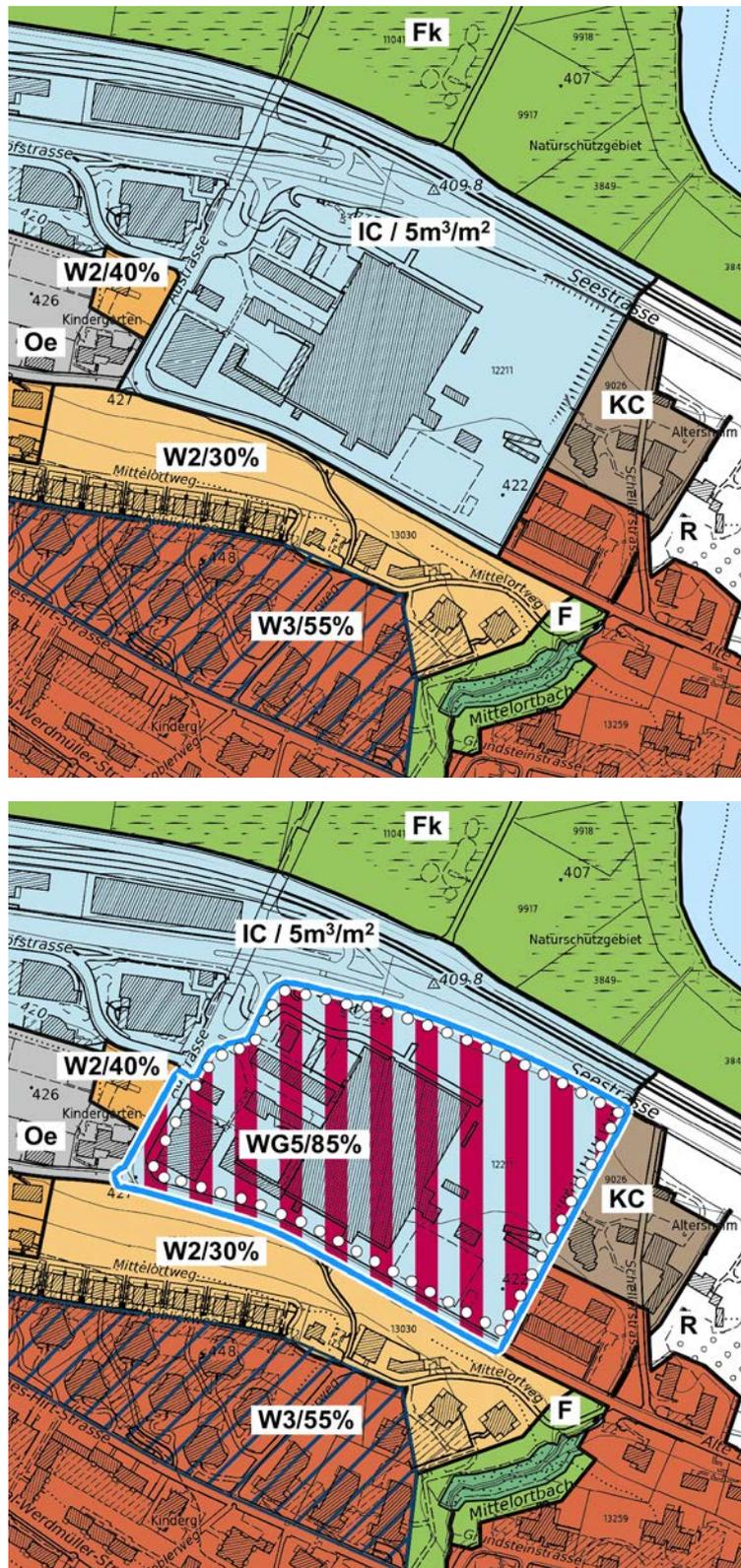


Abb. 4: oben: Ausschnitt aus rechtskräftigem Zonenplan / unten: Ausschnitt aus revidiertem Zonenplan. Die weiss punktierte Umrandung schreibt eine Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle des Au-Centers vor.

### 3.2 Bau- und Zonenordnung

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

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

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

Art. 26a Abs. 3 ermöglicht – unter der Voraussetzung dass die Ziele gemäss Abs. 2 erreicht werden – im Rahmen eines Gestaltungsplans eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf maximal 133% und eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf maximal 25 m. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG (d.h. Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m) werden explizit ausgeschlossen.

Die von der Eigentümerin SGI angestrebte Entwicklung des Areals ist ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Eigentümerin ein 2-stufiges Studienauftragsverfahren durch. Das Siegerprojekt wurde weiterentwickelt und diente als Grundlage für den Gestaltungsplan. Es sieht eine Ausnützung von 133% und Gebäudehöhen bis zu 23 m vor. Die Jury würdigte die Vorzüge des Siegerprojekts und seinen städtebaulichen Ansatz. Die aufgezeigte Dichte wurde für diesen Ort als verträglich beurteilt und entspricht den übergeordneten Vorgaben (kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplan). Auch die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) der Stadt Wädenswil anerkennt die städtebaulichen, architektonischen

und freiräumlichen Qualitäten des Siegerprojekts und empfiehlt deren Sicherstellung durch eine Zonenplanrevision und einen Gestaltungsplan.

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

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

## 4 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN

Auswirkungen der  
Nutzungsplanungsrevision

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

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

## 5 VERFAHREN

### 5.1 Kantonale Vorprüfung

**Kantonale Vorprüfung** Die kantonale Vorprüfung fand von November 2016 bis März 2017 statt (vgl. Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich, Stellungnahme 14. März 2017). Zudem wurden ergänzend schriftliche Hinweise zu Dokumenten der öffentlichen Auflage angebracht (vgl. Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich, Schreiben 22. Februar 2018).

Die vorgebrachten Anträge und Hinweise sind in die Überarbeitung der Zonenplan-Revision eingeflossen.

### 5.2 Mitwirkung und öffentliche Auflage

**Mitwirkung und öffentliche Auflage** Die Mitwirkung und öffentliche Auflage fand vom 24. November 2017 bis zum 26. Januar 2018 statt. Es gingen Einwendungen ein. Einige der vorgebrachten Anträge konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden und sind im Rahmen der Überarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet «AuPark-Areal» integriert worden.

Gemäss § 7 PBG ist in einem Bericht zu den Anliegen bzw. den nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung zu nehmen (vgl. separater Bericht zu den Einwendungen).

### 5.3 Anhörung

**Anhörung** Die Anhörung der Planungsträger erfolgte gleichzeitig mit der Öffentlichen Auflage. Die Gemeinden Schönenberg, Horgen und Richterswil, die Regionalplanungsgruppe ZPZ (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg), die Stadt Wädenswil und der Kanton Zürich, Abteilung Raumentwicklung, haben Stellung genommen.

Die vorgebrachten Anträge und Hinweise sind in die Überarbeitung der Zonenplan-Revision eingeflossen.

## 5.4 Ablauf und Termine

### Ablauf und Termine

Was	Wann
Machbarkeitsstudie	2010 / 2011
2-stufiger Studienauftrag (Wettbewerb)	2012 / 2013
Projektoptimierung / Ausarbeitung Gestaltungsplan und ZP-Änderung	seit 2013
Beschluss Stadtrat: Verabschie- dung zhd. kantonaler Vorprüfung	7. November 2016
Kantonale Vorprüfung	November 2016 - März 2017
Behandlung in Stadtrat / Beschluss zur Öffentliche Auflage	13. November 2017
Öffentliche Auflage (60 Tage) und Anhörung Planungsträger	24. November 2017 - 26. Januar 2018
Behandlung der Einwendungen / Anhörung	Februar 2018 - August 2018
Beratung in den Kommissionen (Stadtbild- und Denkmalpflege- kommission / Baukommission)	5. September 2018 8. September 2018
Beschluss Stadtrat / Verabschie- dung zhd. Gemeinderat	22. Oktober 2018
Festsetzung durch Gemeinderat	
Referendums- und Rekursfrist sowie Rechtskraftbescheinigung	
Genehmigung durch Baudirektion Kanton Zürich	
Inkraftsetzung durch Stadtrat	

# Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet «AuPark-Areal»

Bericht zu den Einwendungen  
12. Oktober 2018



---

### **Auftraggeberin**

SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18, Postfach 1601, 8031 Zürich  
vertreten durch:

- Christian Baldinger, Intershop Management AG,  
Leiter Bau und Entwicklung, Mitglied Geschäftsleitung

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH, FSU / REG A
- Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raumplaner TH



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Auswertung Einwendungen</b>	<b>5</b>
1	Zonierung	5
2	Städtebau / Architektur und Nutzung	5
3	Ausnützung	7
4	Umwelt	9
5	Sonstiges	11

## I EINLEITUNG

### 1.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG) fand vom 24. November 2017 bis zum 26. Januar 2018 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gemäss § 7 PBG ist in einem Bericht zu den Anliegen Stellung zu nehmen (vgl. vorliegender Bericht).

Während dieser Zeit gingen zum Privaten Gestaltungsplan «AuPark» und der parallel laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung «Gebiet AuPark-Areal» insgesamt 16 Einwendungen von Parteien, Verbänden / Interessensgemeinschaften, den Werken der Stadt Wädenswil und Privatpersonen ein. Einige der vorgebrachten Einwendungen konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden, indem der Situationsplan / Zonenplan, die Vorschriften oder der Planungsbericht des Gestaltungsplans resp. der Teilrevision Nutzungsplanung angepasst wurden.

Die Einwendungen zum Privaten Gestaltungsplan «AuPark» und Teilrevision der Nutzungsplanung «Gebiet AuPark-Areal» werden jeweils in separaten Berichten behandelt. Einwendungen die beide Planungen betreffen werden in beiden Berichten behandelt.

### 1.2 Anhörung Planungsträger

Gemäss § 7 PBG sind Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgte gleichzeitig mit der Öffentlichen Auflage. Die Gemeinden Schönenberg, Horgen und Richterswil, die Regionalplanungsgruppe ZPZ (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg), die Stadt Wädenswil (Stadtbild- und Denkmalpflegekommission SDK / Baukommission BK) und der Kanton Zürich, Abteilung Raumentwicklung, haben Stellung genommen. Die vorgebrachten Anträge und Hinweise sind in die Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans «AuPark» und die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet «AuPark-Areal» eingeflossen.

### 1.3 Thematische Gliederung / Systematik

Die Einwendungen werden nach folgenden Hauptthemen gegliedert:

- Zonierung
- Städtebau / Architektur und Nutzung
- Ausnützung
- Umwelt
- Sonstiges

Die Anträge sind *kursiv* dargestellt, ergänzt durch eine Begründung (sofern die Anträge begründet wurden). Daran anschliessend wird der Umgang mit der Einwendung erläutert.

## II AUSWERTUNG EINWENDUNGEN

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
1	<b>ZONIERUNG</b>				
1.1	<p><b>keine neue Wohn- und Gewerbezone WG5</b></p> <p><i>Auf die neue Zone WG5 / 85% ist zu verzichten. Als Zone höchster Dichte soll weiterhin die Zone WG4 / 70% beibehalten werden.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Bewahrung / Schutz des einheitlichen, idyllischen Ortsbilds der Gemeinden rund um den Zürichsee, kein öffentliches Interesse für erhöhte Verdichtung an diesem Ort, kein Präzedenzfall für überdimensionierte Bauprojekte schaffen, keine Privilegierung von einzelner Grundeigentümer, Interessen der Anwohner wahren, erwartetes Bevölkerungswachstum soll nicht zum Grossteil von Wädenswil-Au getragen werden</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Die Zone WG5 / 85% ist in der BZO der Stadt Wädenswil bereits enthalten und rechtskräftig (Teilrevision Mewa-Areal).</p> <p>«Siedlungsentwicklung nach Innen» / «Verdichtung» und «haushälterischer Umgang mit dem Boden» sind übergeordnete Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan). Die geplante Zone WG5 trägt zur Erreichung dieser Ziele bei und ist im Einklang mit einer zeitgemässen Raumplanungspolitik. Die Zone ist abgestimmt mit den übergeordneten Vorgaben (kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplan) und zweckmässig für die angestrebte Nutzungsart und das angestrebte Nutzungsmass.</p> <p>«Die Mischzone und die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan tragen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung.» (Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg, 8. Februar 2018)</p>			x	ZP
2	<b>STÄDTEBAU / ARCHITEKTUR UND NUTZUNG</b>				
2.1	<p><b>Höhenentwicklung</b></p> <p><i>Änderung BNO: Auf dem ganzen Areal ist die maximale Höhenkote auf 430 m.ü.M. zu beschränken, unabhängig von der Erreichung der Gestaltungsziele gemäss Art. 26a Abs. 2 BNO.</i></p> <p><i>Änderung GP-Vorschriften: Die obere Dachkantenhöhe aller Baukörper resp. die maximale Höhenkote für alle Gebäudeteile ist auf</i></p>		x		ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p><i>430 m.ü.M. zu begrenzen (statt bis zu 442.80 m.ü.M. wie bis anhin vorgesehen).</i></p> <p><b>Begründung:</b> Hohe kubische Baukörper in eher dörflich gewachsenen Strukturen und im Seeuferbereich sind heikel (Orts-, Quartiers- und Landschaftsbild). Der Übergang von der Bauzone W2 mit einer Reihe neu erstellter Doppel Einfamilienhäuser (2011) am Aublickweg erfordert eine erhöhte Rücksichtnahme. Deren Aussicht soll nicht eingeschränkt werden. Dies dient auch dem Erhalt des Mittelortwegs als Panoramaweg, welcher mit Kinderwagen und Rollstuhl befahren werden kann. Die im Planungsbericht gezeigten Fotomontagen sind irreführend.</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>«Siedlungsentwicklung nach Innen» / «Verdichtung» und «haushalterischer Umgang mit dem Boden» sind wesentliche übergeordnete Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan) und Ziele zeitgemässer Raumplanungspolitik. Mit einer maximalen Höhenkote von lediglich 430 m.ü.M. kann diesen Vorgaben nicht entsprochen werden. Die Konzentration auf verdichtete Volumen ist eine bewusste städtebauliche Konzeption, um grosszügige Aussenräume zu ermöglichen. Städtebau und Architektur des Richtprojekts sind das Ergebnis eines mehrstufigen Studienauftrags (Wettbewerb) mit sechs fachlich qualifizierten Architekturbüros und einer Jury mit ausgewiesenen Fachleuten.</p> <p>Der Stadt Wädenswil und der Grundeigentümerin ist es ein Anliegen, dass die Aussicht der Anwohner nicht beeinträchtigt wird. Diese Anforderung wurde deshalb in die Beurteilung der Wettbewerbsprojekte miteinbezogen. Die Stadt Wädenswil wurde eng in den Wettbewerb, die Weiterentwicklung des Projekts nach dem Wettbewerb sowie in die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Städtebau, Architektur und Freiräume werden von den städtischen Behörden sowie den politischen Gremien (Stadtrat / Stadtbild- und Denkmalpflegekommission / Baukommission) geschätzt und positiv gewürdigt.</p> <p>Das bestehende Au-Center hat eine Gebäudehöhe von 436.67 m.ü.M., einzelne Gebäudeteile sind bis zu 439 m.ü.M. hoch. Dadurch, dass die neuen Gebäude (Richtprojekt) in den Baubereichen E und C mit einer Höhenkote von 442.50 m.ü.M. weiter hinten gegen den Hang stehen, beeinträchtigen sie die Aussicht von den Parzellen am Aublickweg nicht (vgl. Schema-schnitte bzgl. Sichtbeziehungen, Abbildung 5 in Kap. 2.3, Pla-</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>nungsbericht). Diese Abbildung zeigt bewusst den ungünstigsten Fall, d.h. von allen anderen, höherliegenden Liegenschaften am Aublickweg ist die Aussichtssituation aufgrund des Terrainverlaufs gleich gut oder besser (vgl. Abbildung 6).</p> <p>Die Gebäudehöhen wurden in der Überarbeitung der Zonenplan-Revision und des Gestaltungsplans nach der öffentlichen Auflage überprüft. Es hat sich gezeigt, dass bei den Geschosshöhen der Wohnbauten ein kleiner Spielraum besteht. Zugunsten einer besseren Wohnqualität bzw. Belichtung, die im Gestaltungsplan gefordert wird, werden die Geschosshöhen bei Richtprojekt nicht reduziert.</p> <p>Der Einwendung kann dahingehend entsprochen werden, dass neu ausdrücklich auf Gebäude mit mehr als 25 m verzichtet wird (expliziter Ausschluss von Hochhäusern im Gebiet AuPark in der BZO und im GP). Die Höhenkote des Baubereichs D1 wurde zudem um 1.5 m von 436.5 m.ü.M. auf 435.0 m.ü.M. reduziert, die Höhenkote des Baubereichs F um 4.9 m von 439.9 m.ü.M. auf ebenfalls 435.0 m.ü.M.</p> <p>Die Gebäudehöhen (GH) des Richtprojekts, gemessen ab dem gewachsenen Boden (§ 280 PBG), sind bei den einzelnen Baukörpern aufgrund der Hanglage des AuPark-Areals unterschiedlich. Die Gebäudehöhen werden im Richtprojekt bzw. Planungsbericht, Kap. 2.6 aufgezeigt:</p> <p>Entlang der Alten Landstrasse: ca. 15-20 m</p> <p>Entlang innerer Promenade: ca. 13 m (tal- / seeseitig) ca. 15-22 m (hangseitig)</p> <p>Entlang der Seestrasse: ca. 20-23 m</p>				
<b>3</b>	<b>AUSNÜTZUNG</b>				
3.1	<p><b>Reduktion Ausnützung</b></p> <p><i>Änderung BNO / GPV: Die max. zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) ist auf total 40'000 m<sup>2</sup> zu reduzieren (statt 60'000 m<sup>2</sup>). Die Ausnützungsziffer ist auf maximal 100% (statt 140%) zu beschränken, vergleichbar mit den umliegenden Quartieren.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Die Bevölkerung hat sich klar gegen übermässige Verdichtung ausgesprochen (Umfrage Quartierverein Au und Einwendungen zum kommunalen Richtplan).</p> <p>Die geplante Überbauung wirkt im Ortsbild von Au wie ein über-</p>		x		ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>dimensionierter Klotz und verunstaltet das Ortsbild entlang des Sees. Eine Ausnutzung von 140% ist extrem hoch und in den Seegemeinden zwischen Kilchberg und Richterswil untypisch. Die Stadt Wädenswil und das Quartier Au haben einen ländlichen Charakter, welchen die Bevölkerung sehr schätzt. Die geplante Überbauung (im Seeufergebiet) stellt einen grossen Eingriff in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild dar. Es werden negative Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur / Verkehrswege und auf die Umwelt- / Lebensqualität erwartet. Es besteht die Gefahr der Übernutzung des Naturschutzgebiets Halbinsel Au. Es gibt kein öffentliches Interesse für erhöhte Verdichtung an diesem Ort. Kein Präzedenzfall für überdimensionierte Bauprojekte schaffen, keine Privilegierung von einzelner Grundeigentümer, Interessen der Anwohner wahren, erwartetes Bevölkerungswachstum soll nicht zum Grossteil von Wädenswil-Au getragen werden.</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Die Dichte wurde in der Überarbeitung der Zonenplan-Revision und des Gestaltungsplans nach der öffentlichen Auflage überprüft und reduziert. Die BZO sieht neu eine reduzierte Dichte von maximal 133% (statt 140% wie bis anhin) vor. Die zulässige Ausnutzung im Gestaltungsplan wurde von 60'000 m<sup>2</sup> aGF (= 140%) analog um 5% auf neu 57'000 m<sup>2</sup> aGF (= 133%) reduziert.</p> <p>Die im Richtprojekt aufgezeigte bauliche Dichte von 133% wird an diesem Ort als verträglich erachtet und entspricht den übergeordneten Vorgaben. Gemäss Zonenplan wäre in der heutigen Industriezone C eine höhere Baumasse von 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig. Die Baumasse des Richtprojekts liegt mit ca. 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> deutlich darunter.</p> <p>«Siedlungsentwicklung nach Innen» / «Verdichtung» und «haushalterischer Umgang mit dem Boden» sind übergeordnete Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan) und Ziele zeitgemässer Raumplanungspolitik. Hohe bauliche Dichte / Nutzungsdichte ist eine übergeordnete Vorgabe (regionaler und kantonaler Richtplan). Mit einer maximalen Ausnutzung von nur 100% resp. 40'000 m<sup>2</sup> aGF kann dieser Vorgabe nicht entsprochen werden.</p> <p>Die Festlegungen der revidierten BZO und des Gestaltungsplans sowie das Richtprojekt entsprechen den aktuellen Erkenntnissen bzgl. zeitgemäßem Städtebau, Architektur und Freiraumplanung. Die Umweltauswirkungen wurden sorgfältig und umfassend in diversen Fachgutachten untersucht (u.a. Umweltgutachten, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten). Negative gesundheitliche Auswir-</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>kungen werden nicht erwartet.</p> <p>Die Stadt Wädenswil wurde eng in den Studienauftrag (Wettbewerb), die Weiterentwicklung des Projekts nach dem Wettbewerb sowie die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Städtebau, Architektur und Freiräume werden von den städtischen Behörden sowie den politischen Gremien (Stadtrat / Stadtbild- und Denkmalpflegekommission / Baukommission) geschätzt und positiv gewürdigt.</p> <p>Durch die Realisierung des AuParks wird es zu einer leichten Bevölkerungszunahme im Quartier Au kommen. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass diese leichte Bevölkerungszunahme die Halbinsel Au unter Druck setzt. Immerhin ist die Halbinsel Au schon heute ein bekanntes überregionales Erholungsgebiet, das Menschen aus dem ganzen Kanton Zürich anzieht.</p>				
<b>4</b>	<b>UMWELT</b>				
4.1	<p><b>Naturschutz: Auswirkungen auf Flachmoor / Halbinsel Au</b></p> <p><i>Die Auswirkungen der geplanten Bauten, Bautätigkeiten, des zusätzlichen Verkehrs sowie der grossen Anzahl zusätzlicher Nutzer und Besucher auf das Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung sowie auf das Naherholungsgebiet Halbinsel Au müssen von unabhängiger Stelle geklärt werden. Es ist ein unabhängiges Gutachten zu erstellen, das die erwarteten Einflüsse auf das Gebiet der Halbinsel Au untersucht. Dem Naturschutz ist Priorität einzuräumen.</i></p> <p><i>Es ist uns ein grosses Anliegen, dass die Kantonsschüler nicht in grosser Zahl die schönen Anlagen der Halbinsel Au bevölkern und verunstalten. Wir erwarten, dass die Stadt Wädenswil hier eine sehr hohe Messlatte an das Schulprojekt stellt und klare Schutzmassnahmen getroffen werden.</i></p> <p><i>Wir erachten es als sinnvoll, die Schulleitung zu verpflichten, dafür zu sorgen, dass die Halbinsel Au nur sehr sporadisch durch Aktivitäten der Kantonsschule in Anspruch genommen wird.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Bei der Halbinsel Au liegen die ausgedehntesten naturnahen Uferbereiche am Zürichsee (auf Zürcher Kantonsgebiet). Die Flachufer und Verlandungsbereiche, welche als kantonale Naturschutzgebiete unter Schutz stehen, umfassen Röhrichte, Riedwiesen, feuchte Wiesen, Waldflächen sowie stehende und fliessende Gewässer. In den Riedwiesen kommen acht Pflanzenarten und acht Heuschreckenarten vor, die sich auf der Roten</p>		x		ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Liste befinden. Die Bedeutung der Feuchtgebiete wird unterstrichen durch deren Aufnahme in das Inventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung. Doch auch das übrige Gebiet der Halbinsel Au ist als Naherholungsgebiet einmalig am Zürichsee.</p> <p>Starke Verdichtung in der Nähe eines beliebten Naturschutz- und Naherholungsgebietes führt zwangsläufig zu einem Konflikt. Die Gefahr einer übermässigen, schädlichen Nutzung des Gebietes der Halbinsel Au, vor allem im Sommer, liegt auf der Hand.</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Durch die Realisierung des AuParks wird es zu einer leichten Bevölkerungszunahme im Quartier Au kommen. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass diese Bevölkerungszunahme die Halbinsel Au unter Druck setzt. Immerhin ist die Halbinsel Au schon heute ein bekanntes überregionales Erholungsgebiet, das Menschen aus dem ganzen Kanton Zürich anzieht.</p> <p>Das gleiche gilt für die Kantonsschüler. Die Erfahrung der Bildungsdirektion Kt. Zürich zeigt, dass diese ihr Schulareal i.d.R. nicht verlassen. Bei Bedarf kann und wird die Schulleitung entsprechende Massnahmen vorsehen.</p> <p>Die Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden umfassend untersucht und in diversen Fachgutachten qualifiziert beurteilt (vgl. Planungsbericht GP, Anhang A3: Umweltnotiz Basler &amp; Hofmann, März 2015 und Gutachten Naturschutz-, Moorschutz- und Biodiversitätsaspekte, AquaTerra, August 2018). Die Umweltgutachten kommen zum Schluss, dass durch den Bau und Betrieb des AuParks nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Umweltschutzvorschriften in der Planung, beim Bau und im Betrieb der Überbauung eingehalten. Auf die Naturräume und Schutzobjekte der Halbinsel Au (insbesondere die Flachmoore) wurde besondere Rücksicht genommen. Die erforderlichen Massnahmen zum Natur- und Moorschutz sowie den Biodiversitätsaspekten gemäss Fachgutachten wurden in den Vorschriften zum Gestaltungsplan verbindlich verankert. Den Anliegen des Umwelt- und Naturschutzes wurde angemessen Rechnung getragen.</p> <p>Vgl. BZO Art. 26a Abs. 2 sowie GPV Art. 1, Art. 12 Abs. 1 - 3, Art. 13, Art. 15 Abs. 2 und 3, Art. 16 Abs. 1 - 9 und Abs. 9, Art. 17, Art. 18, Art. 20 Abs. 3 und 4, Art. 21, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 26</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
4.2	<p><b>Naturschutz: Licht / Beleuchtung</b>  <i>Änderung BZO, Art. 26a Abs. 2 Zielsetzungen / Änderung GP-Vorschriften Art. 25: Erarbeitung eines Beleuchtungskonzepts und Vorgaben im Gestaltungsplan bzgl. Lichtimmissionen / Lichtverschmutzung erlassen</i></p> <p><b>Begründung:</b> Der AuPark in unmittelbarer Nähe zur Halbinsel Au und zu bedeutenden Feuchtgebieten ist ein sensibler Ort (u.a. für Zugvögel und Fledermäuse). Es ist daher im Betrieb (und idealerweise bereits während der Planung) der Anlage darauf zu achten, dass keine übermässigen Lichtemission während der Nachtstunden auftreten. Beim Beleuchtungskonzept / Konzept zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind kantonale Vorgaben und das Umweltschutzgesetz zu beachten. Die Gemeindelegislative hat die Kompetenz im Rahmen der Nutzungsplanung Vorschriften zu erlassen (vgl. «Lichtverschmutzung vermeiden», Kt. Zürich).</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit den Einwendungen:</b>  Die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen der Beleuchtungen im Aussenraum ist neu in Art. 26 GPV geregelt:  „Die Ausgestaltung und der Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum haben den Vollzugshilfen und Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton zu entsprechen. Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Beleuchtungskonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen. Ziel des Beleuchtungskonzepts ist die Minimierung von unnötigen und schädlichen Lichtemissionen.“  Der Gestaltungsplan muss einen angemessenen Spielraum für die nachfolgende Projektierung gewährleisten. Im Rahmen der nachfolgenden Projektierung sind die Beleuchtungen detailliert zu planen um unnötige und schädliche Lichtemissionen zu vermeiden.</p>		x		ZP / GP
<b>5</b>	<b>SONSTIGES</b>				
5.1	<p><b>(Infrastruktur-)Folgekosten / Auswirkung auf Steuern</b>  <i>Es ist eine realistische und für jedermann nachvollziehbare Berechnung der zu erwartenden Infrastrukturkosten und Steuereinnahmen vorzulegen. Die Folgekosten (für den Steuerzahler) für einen zukünftigen Ausbau einer sicheren Strassen- und Fussgängerinfrastruktur (Schulwege!) sind im Detail auszuweisen.</i></p>			x	ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p><i>Das Konzept und die Folgekosten (für den Steuerzahler) für einen zukünftigen Ausbau der Schulen und Kindergärten sollen nachvollziehbar ausgewiesen werden.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Der GP AuPark gehört zum Konzept der Stadt Wädenswil, wonach aufgrund kantonaler Vorgaben ein permanentes Wachstum stattzufinden hat. Dies erfordert verdichtetes Bauen, wie das im AuPark vorgesehen ist, nicht zuletzt zum Nutzen des Investors. Hohes Bevölkerungswachstum zieht aber unweigerlich vermehrte Infrastrukturkosten (z.B. Bildung, Gesundheit, Verkehr) nach sich. Diese zusätzlichen Kosten sind gemäss Aussagen des Zürcher Finanzdirektors Stocker etwa 3x höher als die zu erwartenden Mehreinnahmen aus Steuererträgen von natürlichen Personen. Also sind für die Einwohner der Stadt Wädenswil höhere Steuern zu erwarten, weil steuerkräftiges Gewerbe sich auf der zur Verfügung stehenden Fläche nur ungenügend entwickeln kann. Stimmbürger und Anwohner müssen die Katze im Sack kaufen resp. die Kröte des Stadtrats schlucken, denn es wurden keine Berechnungen bzgl. zusätzlichen Infrastrukturkosten / zu erwartenden Steuereinnahmen vorgestellt.</p> <p>Falls die Kantonsschule realisiert wird, muss geplant werden, wie 1'500 Schülern vom Bahnhof Au zur Schule gelangen. Braucht es eine Unter- / Überführung? Was kostet diese? Wer bezahlt das?</p> <p>Falls Wohnungen gebaut werden, muss ein Verkehrskonzept aufzeigen, wie der anfallende Mehrverkehr geregelt werden kann. Welche Auswirkungen hat dieser Verkehr auf die Alte Landstrasse, die Steinacherstrasse und das Rondell mit der Zugerstrasse?</p> <p>Ist die Alte Landstrasse für die Kinder, die zum Schulhaus Ort gehen, durch das erhöhte Verkehrsaufkommen noch sicher? Braucht es Anpassungen? Wie hoch sind diese Kosten im Detail? Wer trägt diese Kosten?</p> <p>Welche Auswirkungen hat ein allfällig erhöhtes Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Pendler auf die Steinacherstrasse? Braucht es Anpassungen? Wie hoch sind diese Kosten im Detail? Wer trägt diese Kosten?</p> <p>Wie wirkt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen auf die Kreuzung Steinacher- / Zugerstrasse aus?</p> <p>Wie sieht das Verkehrskonzept aus?</p> <p>Beim bestehenden Schulhaus Mittelort, ursprünglich ausgelegt auf nur wenige Klassen, fehlen bereits heute zahlreiche für den Unterricht benötigte Nebenräume (Werkräume, Musikräume, Gruppenräume, Zimmer für Stütz- / Förderunterricht, Räume für</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Schulsozialarbeit, etc.) sowie Infrastruktur (sanitäre Anlagen, Turnhallen, Bibliothek, Lehrervorbereitung, Spielplatz Kindergarten, etc.). Der steigenden Schülerzahl wird mit immer neuen Provisorien entgegnetreten. Es fehlt ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept für die Schulen im Quartier Au.</p> <p>Nach unserer Einschätzung müssen für 200 Whg. zusätzlich 2 - 3 Primarklassen, 1 Oberstufenklasse und 1 Kindergarten eröffnet und das Angebot an Betreuungsangeboten (Stützunterricht, Mittagstisch, Schulpsychologie, etc.) erweitert werden.</p> <p>Wir erwarten einen realistischen Vorschlag, wie dieser zusätzliche Bedarf abgedeckt werden soll und was dies für die Finanzen der Stadt Wädenswil bzw. für die künftige Steuerbelastung der Einwohner bedeutet.</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Die zu erwartenden Folgekosten sind nicht quantifizierbar. Die zusätzlichen kommunalen Steuereinnahmen sind von allfälligen Zuzüglern aus anderen Gemeinden in den AuPark abhängig. Demzufolge können auch keine Angaben zur künftigen Steuerbelastung gemacht werden. Grundsätzlich kann die allgemeine Aussage von Finanzdirektor Stocker zum Verhältnis von Steuereinnahmen und Ausgaben weder auf die kommunale Ebene noch auf ein konkretes Projekt heruntergebrochen werden. Auf kommunaler Stufe sind Einnahmen und Ausgaben anders zusammengesetzt als auf kantonaler.</p> <p>In einer Fusswegstudie wurden die möglichen Verbindungen Bahnhof Au - AuPark von einem Fachbüro für Verkehrsfragen untersucht. Eine neue Unter- oder Überführung über die See- strasse ist demnach nicht nötig.</p> <p>Ganz allgemein besteht aufgrund der Vergangenheit des Areals - zu industriellen Spitzenzeiten arbeiteten dort rund 2'000 Personen - kein Bedarf für einen grösseren Ausbau der Verkehrswege, weswegen diesbezüglich auch keine Folgekosten zu erwarten sind.</p> <p>Für den heute absehbaren Bedarf in Wädenswil-Au ist ausreichend Schul- und Sportanlageninfrastruktur vorhanden. Bei konkretem (Mehr-)Bedarf reagiert die Stadt Wädenswil nachfrageorientiert, allenfalls kurzfristig auch mit mobilen, anpassbaren Lösungen. «Bauen auf Vorrat» ist teuer und nicht mehr zeitgemäss.</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
5.2	<p><b>Mehrwerte adäquat abschöpfen, Abschöpfung offenlegen</b></p> <p><i>Die Folgekosten der Arealentwicklung müssen durch den Investor vollumfänglich gedeckt werden. Der durch die Umzonung resultierende Mehrwert muss von der Stadt angemessen abgeschöpft werden.</i></p> <p><i>Die geplante Umnutzung des Areals bringt für die Grundeigentümer einen grossen Mehrwert. Ein Teil ist davon abzuschöpfen. Dem Gemeinderat ist gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan eine Vorlage über die Mehrwertabschöpfung zu unterbreiten. Sowohl der Vertrag über die Mehrwertabschöpfung und die Verwendung dieser finanziellen Mittel durch die Stadt als auch der Vertrag über den Unterhalt der Grünanlagen durch die Stadt und deren finanzielle Auswirkungen sind mit dem Gestaltungsplan dem Gemeinderat vorzulegen.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Durch den Umzonungsentscheid geniert die Eigentümerin des AuParks einen geschätzten Gewinn von weit über 40 Mio. CHF (Gewerbelandpreis &lt; 600 CHF/m<sup>2</sup>, Baulandpreis ca. 1'800 CHF/m<sup>2</sup>, somit also 40'000 x 1'200 CHF = ca. 48 Mio. CHF). Wir sehen die Stadtregierung in der Pflicht, für die Steuerzahler das bestmögliche Geschäft zu verhandeln. Die vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten, einen für beide Seiten fairen Teil des Gewinns abzuschöpfen, müssen genutzt werden.</p> <p>Es ist mit einer Mehrbelastung der Stadtfinanzen durch eine zukünftige Erweiterung der städtischen Infrastruktur rechnen. Der Investor muss diese Folgekosten decken. Es kann nicht sein, dass Gewinne durch die Umzonung privatisiert und zukünftige Kosten für den Infrastrukturausbau unter den Steuerzahlern sozialisiert werden. Die Einwohner und Steuerzahler von Wädenswil haben ein Recht auf eine verbindliche und präzise Aussage, wie viel genau abgeschöpft wird und wie viel gesetzlich möglich ist. Die Aussage von Stadtpräsident Kutter «wir reden nicht nur von einigen Tausend Franken» ist keine brauchbare Antwort. Wir erwarten, dass die Stadtregierung die konkreten Zahlen zur Mehrwertabschöpfung transparent offen legt.</p> <p>Eine Verabschiedung des Gestaltungsplans wirkt sich hier - im Gegensatz zu anderen Gestaltungsplänen - finanziell konkret auf die Stadtkasse aus. Auch der in den Medien verkündete Unterhalt der Grünanlagen hat Auswirkungen auf die Stadtfinanzen. Dementsprechend sind die beiden Punkte Mehrwertabschöpfung und Unterhalt Freiräume - im Sinne der Einheit der Materie - integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans.</p>	x			GP / ZP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b> Die entsprechenden Vereinbarungen zwischen Stadt Wädenswil und den Grundeigentümern werden mit dem Stadtratsbeschluss (= Weisung an den Gemeinderat) öffentlich gemacht.				

