

Weisung 9

vom 22. Oktober 2018

04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
in eD chr

Privater Gestaltungsplan AuPark Festsetzung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan AuPark bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften vom 12. Oktober 2018 wird festgesetzt.
2. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 12. August 2018 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan AuPark wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan AuPark vom 12. Oktober 2018 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan AuPark zu genehmigen.
5. Die Festsetzung erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal.
6. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan AuPark 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 ehemaligen Alcatel-Areal, im Eigentum der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, befindet sich der Gebäudekomplex AuCenter. Das AuCenter wird heute als Büro-, Gewerbe- und Lagerfläche genutzt, weist jedoch einen erheblichen Leerstand auf. Die Grundeigentümerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude mittelfristig abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen angestrebt. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Grundeigentümerin 2012/13 ein zweistufiges Studienauftragsverfahren durch. Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines qualitätsvollen, wirtschaftlichen und umsetzbaren Bebauungskonzepts. Zudem war mit den vorgegebenen Nutzungen auf dem Areal die städtebaulich und wirtschaftlich optimale Bebauungsdichte aufzuzeigen. Einerseits sollten hohe architektonische und aussenräumliche Qualitäten sichergestellt werden, andererseits war als Grundlage für eine wirtschaftliche Lösung eine entsprechende Ausnutzung zu erreichen. Im Juli 2013 wurde von der Jury die Studie AuPark von Meier Hug Architekten, Zürich und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich als Siegerprojekt ausgewählt und zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt wurde 2013/14 von den Architekten

weiterbearbeitet und optimiert. Das weiterentwickelte Projekt diente als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans ist die Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in die Mischzone Wohnen mit Gewerbe WG5/85% vorgesehen. Die Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal wird dem Gemeinderat mittels einer separaten Weisung vorgelegt

2. Planungsverlauf

Im Planungsverlauf wurde das geplante Richtprojekt sowie der private Gestaltungsplan von der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) der Stadt Wädenswil beurteilt und unterstützt.

Anpassungen ergaben sich aus der Tatsache, dass der Kanton Zürich in der Region Zimmerberg eine neue Kantonsschule ansiedeln will. Die Grundeigentümerin prüfte in einer Machbarkeitsstudie, ob eine Kantonsschule im AuPark möglich ist und kam zu einer positiven Einschätzung. Der Stadtrat unterstützte diese Einschätzung. Er ist überzeugt, dass mit dem Areal AuPark in Wädenswil ein nahezu ideales Grundstück für die Kantonsschule Zimmerberg vorhanden ist. Regierungsrat und Kantonsrat des Kantons Zürich haben sich im Frühling 2018 für den Standort AuPark Wädenswil entschieden, d.h. die Kantonsschule Zimmerberg wird dort gebaut, sofern die BZO-Revision und der Gestaltungsplan AuPark rechtskräftig werden. Der Kanton Zürich erwirbt hierzu ca. 10'880 m² Land von der Grundeigentümerin.

3. Planinhalt

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans AuPark umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 12211. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Die Ausgangslage, die Ziele, das Richtprojekt und die weiteren Ausführungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPG umschrieben. Um die verkehrlichen Auswirkungen des Projekts auf das umliegende Strassennetz abzuschätzen, wurde zusätzlich ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Weiter wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens analysiert und in einer Umweltnotiz zusammengefasst sowie ein Lärmgutachten zur Beurteilung der durch das Projekt zu erwartenden zusätzlichen Lärmimmissionen erstellt. Des Weiteren wurde auch ein Gutachten betreffend Natur-, Moorschutz- und Biodiversitätsaspekte erstellt mit dem Ziel zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des AuPark-Areals sowie auch einer Verbesserung und Förderung der Biodiversität im Gestaltungsplanperimeter gegenüber dem heutigen Zustand.

Die sorgfältigen und umfangreichen Auseinandersetzungen mit dem Areal und dessen Umgebung, die Auslotung eines qualitätsvollen Baukonzepts anhand eines zweistufigen Studienauftragsverfahrens sowie dessen Weiterbearbeitung und Optimierung des Richtprojekts werden seitens der Stadt begrüsst. Die Projektentwicklung, die Art und Mass der Nutzung sowie das aktuelle Richtprojekt werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV ausführlich beschrieben und aufgezeigt.

Das Richtprojekt sieht anstelle des grossflächigen Gewerbekomplexes eine neue, durchlässige Siedlungsfigur mit sieben Hauptbaukörpern vor, deren Zentrum eine weiträumige Parkanlage bildet. Durch die Ausbildung eines Sockelbauwerks zum neuen Au-Platz an der See-Strasse stehen die Gebäude in erhöhter Lage zur Strasse und Bahnlinie, mit freier Sicht auf die Seelandschaft und den Rebhügel der Halbinsel Au. Während sich die Bebauungsstruktur an den Rändern und zum See hin öffnet, bilden drei Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse den südlichen Abschluss des Areals.

Der Gestaltungsplan 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 heutigen 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. In den Vorschriften des Gestaltungsplans wird eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 57'000 m² festgehalten, was einer Ausnützung von ca. 133% entspricht. Die maximale Gebäudehöhe wird in allen Baufeldern durch die Mantellinien begrenzt. Die Gebäudehöhen des Richtprojekts, gemessen ab dem gewachsenen Boden, betragen zwischen ca. 13 Metern und 23 Metern. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 25 Meter begrenzt. Zudem werden in den Vorschriften zum Gestaltungsplan Hochhäuser ausgeschlossen.

4. Öffentliche Auflage, Anhörungen und Vorprüfung

Der Stadtrat hat am 7. November 2016 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan AuPark und zur Teilrevision der Nutzungsplanung AuPark-Areal zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion nahm mit Bericht vom 14. März 2017 umfassend Stellung. Darin wird unter anderem festgehalten, dass mit der eingereichten Vorlage eine Ausnützung 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 des Gestaltungsplans eingeflossen sind.

Am 13. November 2017 verabschiedete der Stadtrat die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan AuPark sowie zur Teilrevision der Nutzungsplanung AuPark-Areal zur öffentliche Auflage und zur Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG). Die Akten lagen vom 24. November 2017 bis zum 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 und 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 Situationsplan, die Vorschriften oder der Planungsbericht des Gestaltungsplans 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.

5. Ausgleich planungsbedingter Vorteile / öffentlich-rechtlicher Vertrag

Planungsvorteile (Mehrwert) und deren Ausgleich werden parallel zur Beurteilung eines Gestaltungsplans geklärt. Die Berechnung des Bodenwerts vor und nach der Umzonung sowie die Berechnung des Mehrwerts infolge des Gestaltungsplans, erfolgt durch eine ausgewiesene Firma im Bereich Immobilienbewertung / Bauentwicklung. Der Auftrag für diese Berechnungen wurde gemeinsam von der Stadt Wädenswil und der Grundeigentümerin an Fahrländer Partner AG, Zürich, erteilt. Fahrländer Partner AG hat diverse Szenarien berechnet. Der Mehrwert des Durchschnittszenarios beträgt rund CHF 20 Mio. Im Laufe der Verhandlungen wurde der Grundeigentümerin mitgeteilt, dass die Stadt Wädenswil einen Ausgleich der Planungsvorteile von rund 20%-30% erwartet.

Die Grundeigentümerin erachtete, auf Basis des erarbeiteten privaten Gestaltungsplans AuPark und der Teilrevision der Nutzungsplanung, eine Mehrwertabgabe in der Grössenordnung von CHF 5 Mio. als ökonomisch angemessen. Dies entspricht bei einem Mehrwert von ca. 20 Mio. einer Abgabe von 25%.

6. Bezahlbarer Wohnraum

In den weiteren Verhandlungen zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin konnte der Anteil an bezahlbaren Wohnungen auf 20% festgelegt werden, was gestützt auf das aktuelle Richtprojekt einer Fläche von ca. 5'700 m² entspricht. Damit verbunden ist eine zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgabe. Der Stadtrat hat sich mit folgenden Beiträgen der Mehrwertabgabe einverstanden erklärt:

- Ein Anteil von CHF 0.5 Mio. wird als Beitrag an Infrastrukturen verwendet. Damit sind der Minderwert sowie Mehraufwand zufolge Öffentlichkeit von AuPark und AuPromenade, etwa zusätzliche Ausstattung, Beleuchtung, Bänke und dergleichen pauschal abgegolten.
- Ein Anteil von CHF 4.5 Mio. (variabel) ist für die 20% bezahlbares Wohnen zu verwenden. Der Anteil ist von der Grundeigentümerin natural zu erbringen.

Der finanzielle Beitrag für bezahlbares Wohnen, und mit ihm der Gesamtbeitrag, ist abhängig von der realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) Wohnen des Gesamtprojekts. Die Leistung wird für 1 m² aGF bezahlbares Wohnen fix mit CHF 677.- angerechnet.

Unter dem Begriff bezahlbarer Wohnraum werden Mietwohnungen für die mittleren Einkommensschichten verstanden. Diese Umsetzung des bezahlbaren Wohnens soll wenn möglich durch den Verkauf einer schlüsselfertigen Liegenschaft an einen gemeinnützigen Wohnbauträger erfolgen oder ist unter Auflagen durch die Grundeigentümerin zu erstellen. Dabei werden die durchschnittliche maximale zulässige Miete pro Quadratmeter (CHF 250.-) und die

Wohnungsgrössen vorgegeben. Die Regelungen werden zudem im Grundbuch angemerkt und so gesichert. Die durchschnittlich maximal zulässige Nettomiete für eine 4.5 Zimmerwohnung beläuft sich, je nach Wohnungsgrösse, auf ca. CHF 1'880.- bis 2'297.-.

Weiter wurde ein Finanzierungsschlüssel vereinbart zu den Investitionen und dem Unterhalt des öffentlichen Parks. Gemäss diesem Schlüssel übernimmt die Stadt 40%, Kanton und SIG übernehmen je 30% der Kosten, wobei dies über eine Einmalzahlung in der Höhe von CHF 1.65 Mio. abgegolten wird.

Alle finanziellen Regelungen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der heutigen Eigentümerin und der Stadt geregelt. Dieser ist mit dem privaten Gestaltungsplan AuPark und der Teilrevision der Nutzungsplanung untrennbar verknüpft. Der Stadtrat hat diesem Vertrag zugestimmt. Er liegt der vorliegenden Weisung bei.

7. Weitere Verfahrensschritte

Die Festsetzung des Gestaltungsplans erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal. Diese 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 sowohl der Gestaltungsplan AuPark als auch die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Danach kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

8. Gesamtbeurteilung Gestaltungsplan

Der Stadtrat unterstützt die geplante Entwicklung, die mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal sowie dem dazugehörigen Gestaltungsplan ermöglicht wird. Die geplante gemischte Nutzung ist quartierverträglich und ein positiver Impuls für den Ortsteil Au. Sie stärkt den Bildungsstandort durch die Kantonsschule Zimmerberg und beinhaltet weitere Elemente, die von allgemeinem Interesse sind. Die Bevölkerung profitiert insbesondere von zusätzlicher Infrastruktur. So entstehen mit der Kantonsschule eine Aula, eine Mensa und zwei Turnhallen, die von der Öffentlichkeit mitbenutzt werden können. Geplant sind weiter ein öffentlich zugänglicher Park mit Spielplatz sowie ein oder mehrere Läden (Grossverteiler).

Stadt und Grundeigentümerin haben sich zudem auf einen Ausgleich der planungsbedingten Vorteile im Umfang von 25% bzw. auf einen Betrag in der Grössenordnung von CHF 5 Mio. geeinigt. Damit ist gesichert, dass die Allgemeinheit am Wertzuwachs aufgrund der Planungsbeschlüsse partizipiert. Der Mehrwertausgleich wird in erster Linie für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwendet. Damit kann einem grossen Bedürfnis in der Bevölkerung entsprochen werden. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, 20% der Wohnungen im bezahlbaren Segment zu erstellen. Darunter werden Mietwohnungen für die mittleren Einkommensschichten verstanden. Die durchschnittlich maximal zulässige Nettomiete für eine 4.5 Zimmerwohnung wird sich, abhängig von der Wohnungsgrösse, auf ca. CHF 1'880.- bis 2'297.- belaufen.

Speziell zu beachten ist, dass aufgrund der Rückmeldungen aus der Öffentlichen Auflage und aus der Anhörung am Gestaltungsplan wesentliche Anpassungen vorgenommen wurden. Erstens wird die Gebäudehöhe auf 25 Meter begrenzt. Hochhäuser sind explizit ausgeschlossen. Dies ergab sich einerseits aus dem Standortentscheid betr. Kantonsschule. Andererseits wird damit den Bedenken aus der Nachbarschaft Rechnung getragen. Zweitens beträgt der Anteil an bezahlbaren Wohnungen nun 20% statt 12,5%. Dafür wird für die Ausgestaltung des öffentlichen Parks weniger Geld verwendet. Und es wird auf eine weitere finanzielle Abgabe für Infrastruktur verzichtet. Drittens werden höhere Anforderungen an die Energieversorgung gestellt.

Der Stadtrat empfiehlt den Gestaltungsplan AuPark wie auch die dazugehörige Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal zur Annahme. Der Ortsteil Au wird damit gestärkt und an Ausstrahlung gewinnen.

22. Oktober 2018

sca/era

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Heini Hauser
Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- Situationsplan, 1:500, 12. Oktober 2018
- Vorschriften, 12. Oktober 2018
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 12. Oktober 2018
- Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG, 12. Oktober 2018
- Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Privater Gestaltungsplan «AuPark»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Situationsplan 1:500

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Vorschriften

Vorgangsbereich vom:	14. März 2017
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:	24. November 2017 bis 26. Januar 2018
Zustimmung des Gemeinderats am:	
Die Präsidentin:	Die Sekretärin:
Genehmigung:	
GRB Nr.:	
Von der Baudirektion genehmigt am:	
Für die Baudirektion:	
BDV Nr.:	

12. Oktober 2018

PLANPARTNER AG
 RAUMPLANUNG STADTBAU ENTWICKLUNG
 OBERE ZAUNIG 12 CH - 8003 ZÜRICH
 TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Erstellungsdatum: 12.10.2018
 Druckdatum: 12.10.2018
 Datum: 2009_06_19/1012_0P-Park.vw
 Zeichner: 2009_06_19/1012_0P-Park.vw
 Geprüfter: 2009_06_19/1012_0P-Park.vw
 Datum: 2009_06_19/1012_0P-Park.vw
 Planer und Bauelement: 20.02.2017

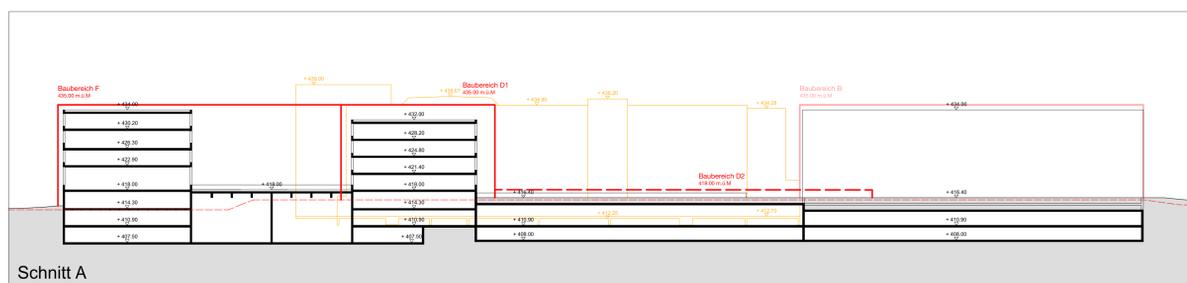
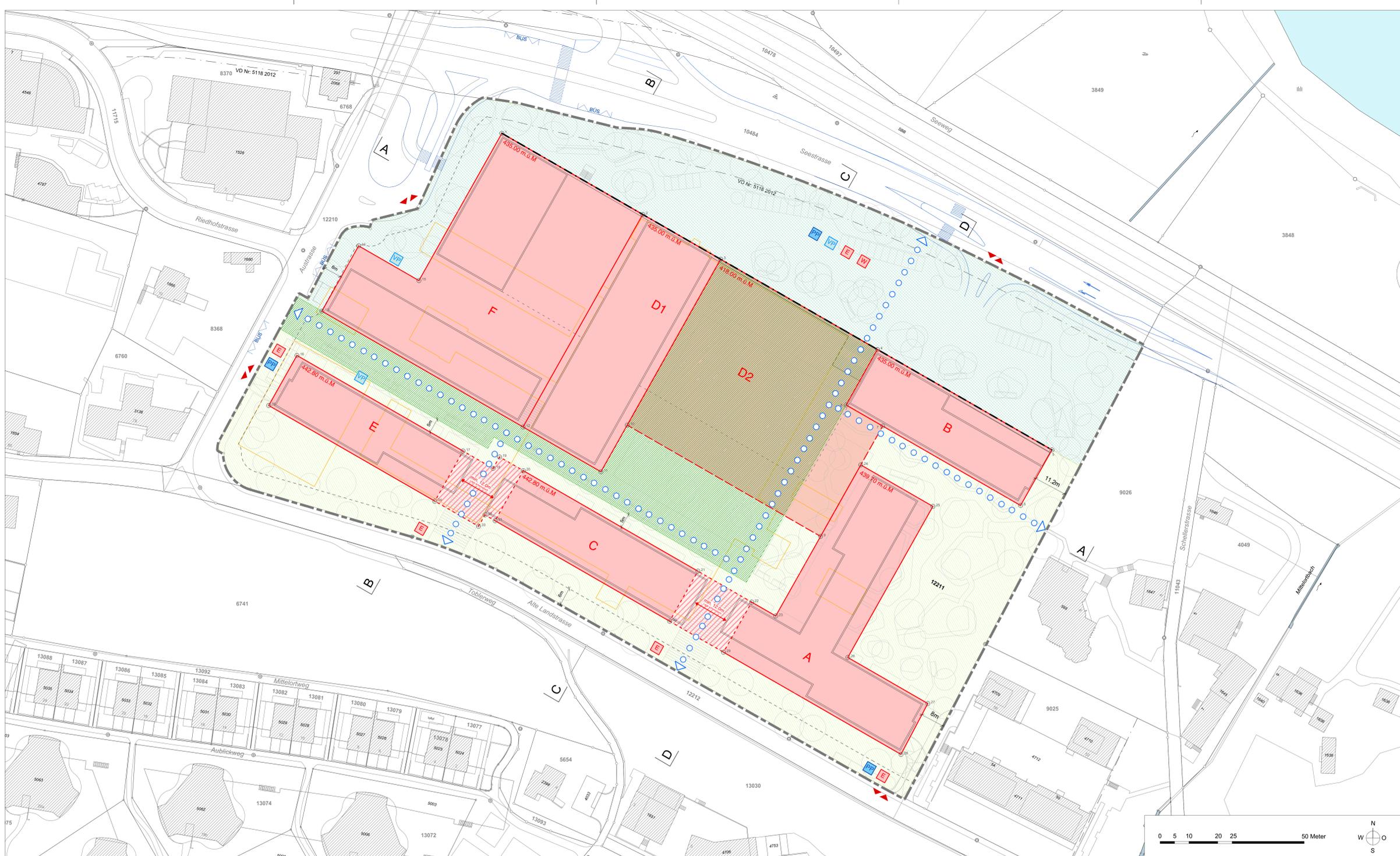
- Festlegungen:**
- Perimeter Art. 3
 - Gebäudemantellinie Art. 4
 - Baubereiche Art. 4
 - Baubereich D2 (unter gestaltetem Terrain) Art. 4
 - Gliederung Baubereiche, Gebäudeabstand min. 12.0m (Lage schematisch) Art. 5
 - Pflichtbaulinie Art. 6
 - Vorzone Art. 16
 - Park / Promenade Art. 16
 - Gärten Art. 16
 - Ein-/ Ausfahrt MIV (Lage schematisch) Art. 19
 - Parkierung (Lage schematisch) Art. 20
 - zentrale Veloabstellplätze (Lage schematisch) Art. 21
 - Fusswegverbindung (Lage schematisch) Art. 22
 - Entsorgung (Lage schematisch) Art. 27
 - Wertstoff-Sammelstelle (Lage schematisch) Art. 27

Koordinatenverzeichnis Baubereiche
 (Antike Vermessungskoordinaten LV95)

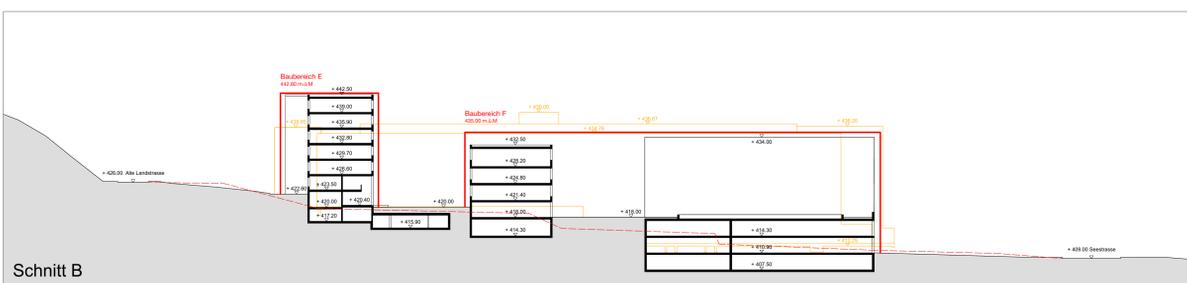
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate	Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'691'651.58	1'233'459.75	19	2'691'650.76	1'233'348.59
2	2'691'700.50	1'233'431.88	20	2'691'659.02	1'233'343.88
3	2'691'727.54	1'233'416.49	21	2'691'719.63	1'233'309.37
4	2'691'781.97	1'233'385.50	22	2'691'736.32	1'233'296.73
5	2'691'842.54	1'233'351.01	23	2'691'746.66	1'233'295.98
6	2'691'831.68	1'233'331.83	24	2'691'776.20	1'233'345.86
7	2'691'783.79	1'233'359.20	25	2'691'801.23	1'233'331.61
8	2'691'771.11	1'233'366.42	26	2'691'771.68	1'233'329.73
9	2'691'762.22	1'233'321.31	27	2'691'799.46	1'233'263.91
10	2'691'695.10	1'233'359.53	28	2'691'790.14	1'233'246.43
11	2'691'685.97	1'233'343.50	29	2'691'726.52	1'233'281.52
12	2'691'658.94	1'233'358.89	30	2'691'709.83	1'233'292.16
13	2'691'589.09	1'233'398.67	31	2'691'649.22	1'233'326.68
14	2'691'601.85	1'233'421.08	32	2'691'645.70	1'233'320.68
15	2'691'622.78	1'233'409.17	33	2'691'643.48	1'233'324.77
16	2'691'580.43	1'233'383.46	34	2'691'628.31	1'233'333.41
17	2'691'638.11	1'233'350.61	35	2'691'570.63	1'233'366.29
18	2'691'648.54	1'233'344.67			

Informationsinhalte:

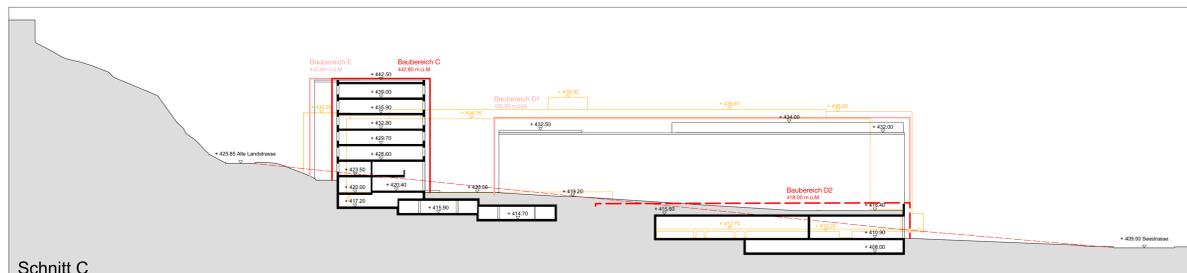
- Gewässer
- Richtprojekt "Schule 1500" (10. August 2018)
- projektiertes Verkehrsanschluss Seestrasse (Stand 16. Januar 2013)
- Abbruch bestehender Gebäude (Au-Center)
- Verkehrsbaulinie (Verfügung Nr. 5118 / 21. März 2012)
- Strassenabstand (6.0m)



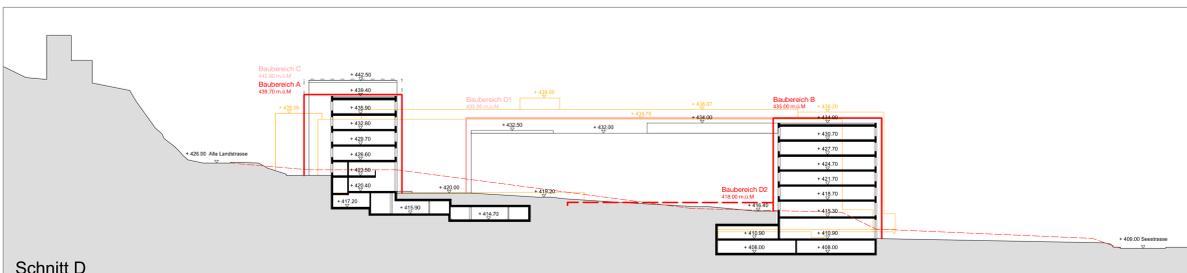
Schnitt A



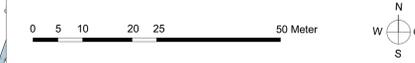
Schnitt B



Schnitt C



Schnitt D



Privater Gestaltungsplan «AuPark»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Vorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan (1:500)

Vorprüfungsbericht vom:

14. März 2017

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:

24. November 2017 bis 26. Januar 2018

Zustimmung des Gemeinderats am:

.....

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

.....

.....

Genehmigung:

.....

GRB Nr.

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr.

.....

12. Oktober 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bau- und Nutzungsvorschriften	3
3	Gestaltung	7
4	Aussenraum	8
5	Verkehr	10
6	Umwelt / Ver- und Entsorgung	12
7	Schlussbestimmungen	13

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Ziele

Ziele Mit dem Gestaltungsplan werden die Ziele gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Art. 26a Abs. 2 umgesetzt.

Art. 2 Bestandteile

- Verbindliche Bestandteile ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
- Vorschriften
 - Situationsplan 1:500
- Orientierende Bestandteile ² Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:
- Bericht nach Art. 47 RPV (Planungsbericht)
 - Überbauungs- und Aussenraumkonzept «AuPark» (Richtprojekt)

Art. 3 Geltungsbereich, geltendes Recht

- Geltungsbereich ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- Geltendes Recht ² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der BZO und der Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil in der Fassung, die bei Inkraftsetzung des Gestaltungsplans gilt.
- ³ Übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

2 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Baubereiche, Höhenkoten, Gebäudemantellinien

- Baubereiche, Höhenkoten, Gebäudemantellinien ¹ Die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude und die minimalen Grenzabstände werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche und die nachstehenden maximalen Höhenkoten in m ü. M. bestimmt.
- ² Die äussere Begrenzung der Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Gebäudemantellinien. Gebäude und

Gebäudeteile sind – mit Ausnahme von Art. 7 – nur innerhalb der Gebäudemantellinien zulässig.

Baubereich	max. Höhenkote [m ü. M.]
A	439.70
B	435.00
C	442.80
D1	435.00
D2	418.00
E	442.80
F	435.00

³ Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.

⁴ Innerhalb des Perimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern gesundheits- und feuerpolizeiliche Anforderungen gewahrt bleiben. Aus Grundstücksunterteilungen resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig.

⁵ Die geschlossene Bauweise ist – mit Ausnahme von Art. 5 Abs. 1 – zulässig. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Die Geschoszahl ist frei.

Art. 5 Gliederung Baubereiche

Gliederung Baubereiche

¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Bereiche gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 12.0 m.

² In den Baubereichen A und E sind die Gebäude auf der Seite zur Alten Landstrasse pro Baubereich mit je einem Gebäuderücksprung von mindestens 3.0 m zu gliedern.

Art. 6 Pflichtbaulinie

Pflichtbaulinie

¹ Wo im Situationsplan 1:500 eine Pflichtbaulinie bezeichnet ist, muss der Gebäudesockel, resp. das unterste, freiliegende Geschoss auf diese gestellt werden. Der Gebäudesockel muss eine Geschosshöhe von mindestens 4.0 m aufweisen, um den Geländesprung zwischen Vorzone und Park zu überwinden.

² Es ist zulässig den Gebäudesockel parallel zur Pflichtbaulinie um maximal 3.0 m zurückzusetzen, wenn dies auf der ganzen Länge der Pflichtbaulinie erfolgt.

³ Untergeordnete Gebäuderücksprünge oder -vorsprünge (z.B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen und dgl.) sind zulässig. Vordächer dürfen bis 3.5 m über die Pflichtbaulinie hinausragen.

Art. 7 Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Gebäudemantellinien

Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb Gebäudemantellinien

Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen - vorbehältlich § 100 PBG (Baulinienbereich) - über die Gebäudemantellinien hinausragen oder ausserhalb der Gebäudemantellinien erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bzw. Klein- und Anbauten, diese aber mit insgesamt maximal 800 m² Grundfläche;
- Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrserschliessung (Zufahrten, Zugänge, Treppen, Rampen und dgl.), für die Ver- und Entsorgung sowie für die Energie- und Wärmeversorgung, auch innerhalb des Strassenabstands;
- Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG;
- Vordächer gemäss Art. 6 Abs. 3 entlang der Pflichtbaulinie;
- Kamine, Entlüftungsanlagen, technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Treppenausstiege und dgl.), Oberlichter, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung / Umwandlung von erneuerbarer Energie;
- Zweiradunterstände;
- Einrichtungen für Parknutzungen, Kinderspielplätze und dgl.

Art. 8 Nutzungen

Nutzungen ¹ Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen / Alterswohnen
- Arbeiten wie bspw.:

- Bildung und Kinderbetreuung
- Dienstleistungen und Handel
- Gewerbe
- Pflegeeinrichtungen
- Hotel und Gastronomie
- Verkauf

² In folgenden Bereichen ist Wohnnutzung nicht zulässig:

- Im Sockelgeschoss der Baubereiche B, D1, D2 und F, angrenzend an die Vorzone gemäss Art. 16 Abs. 2

³ Mindestens 1/4 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen sind im Endausbau als Arbeitsnutzung vorzusehen. Es ist zulässig, einzelne Hauptetappen ohne oder mit zu geringem Arbeitsanteil zu realisieren, wenn gewährleistet ist, dass mit künftigen Hauptetappen der Arbeitsanteil im Gesamten erreicht wird. Die Gewährleistung erfolgt durch grundbuchrechtliche Sicherung im Rahmen der ersten Hauptbauetappe.

⁴ In der ersten Hauptetappe sind mindestens 2'500 m² anrechenbare Geschossflächen als Arbeitsnutzung vorzusehen.

⁵ Es sind insgesamt maximal 4'000 m² Netto-Verkaufsflächen zulässig.

Art. 9 Ausnutzung

Ausnutzung ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) innerhalb des Perimeters beträgt 57'000 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereiche	max. aGF
A	10'700 m ²
B	7'300 m ²
C	7'500 m ²
D1 + F	22'575 m ²
D2	2'525 m ²
E	6'400 m ²

Total	57'000 m²
--------------	-----------------------------

² Ein Flächentransfer zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt, sofern in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um mehr als 10% erhöht wird.

Art. 10 Etappierung

Etappierung ¹ Eine etappenweise Ausführung der Überbauung in maximal fünf Hauptetappen ist zulässig (zwei davon für die Baubereiche D1 und F). Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung voraus.

² Im Zusammenhang mit einer zweckmässigen Erschliessung sind temporäre Erschliessungslösungen zulässig.

Art. 11 Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen Mindestens 20% der realisierten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen sind als bezahlbares Wohnen vorzusehen. Es ist zulässig, Hauptetappen ohne oder mit zu geringem Anteil bezahlbares Wohnen zu realisieren, wenn dabei der Nachweis erbracht wird, wo und wie der geforderte Anteil realisiert werden kann.

3 GESTALTUNG

Art. 12 Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung

Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

³ Gebäudefassaden sind zur Minimierung des Kollisionsrisikos vogelverträglich auszugestalten.

Art. 13 Richtprojekt und Qualitätssicherung

- Richtprojekt und Qualitätssicherung
- ¹ Hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussenräume gilt das Richtprojekt als wegleitend. Abweichungen sind zulässig, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 12 Abs. 1 erfüllt sind.
 - ² Wesentliche Vorteile des Richtprojekts sind der Seebezug, das Vorsehen von Zentrumsfunktionen an der Seestrasse (wie z.B. publikumsintensive Einrichtungen, Läden, etc.), die verkehrsfreie Siedlung, die grosszügigen Freiräume, die Etappierbarkeit und die Flexibilität der Gesamtanlage. Diese Vorteile sind umzusetzen.

Art. 14 Wohnqualität

- Wohnqualität
- Es ist eine hohe Wohnqualität anzustreben. An Lagen mit erhöhtem Publikumsverkehr oder hohem Öffentlichkeitsgrad ist der Wohnqualität besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 15 Dachgestaltung

- Dachgestaltung
- ¹ Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig. Die äusseren Fassaden der Gebäude inklusive allfälliger vorgesetzter Fassadenschichten (z.B. Balkone) dürfen im obersten Geschoss gegenüber der Hauptfassade nicht zurückversetzt werden.
 - ² Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten. Es ist eine ruhige, klare Dachlandschaft anzustreben. Dachaufbauten dürfen nicht kubusbildend wirken. Flächig in Erscheinung tretende Anlagen für die Nutzung / Umwandlung erneuerbarer Energien dürfen maximal 0.5 m über die Gebäudemantellinien hinausragen.
 - ³ Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen (z.B. öffentlicher Freiraum über Baubereich D2), Dachflächen von Klein- und Anbauten und Vordächer.

4 AUSSENRAUM

Art. 16 Aussen- und Freiräume

- Aussen- und Freiräume
- ¹ Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität, naturnah und entspre-

chend ihrer Funktion zu gestalten. Auf die Förderung der Biodiversität wird spezielles Gewicht gelegt. Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Grün- und Freiraumkonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen, in dem die Aspekte «Materialisierung», «Förderung der Biodiversität», «Arten- und Lebensraumvielfalt», «Bepflanzung», «Pfleger und Unterhalt», «Versickerung / Umgang mit Regenwasser», «Information / Kommunikation» behandelt werden. Dabei ist auch aufzuzeigen, wie die verschiedenen Themen umgesetzt werden.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Vorzone» ist als befestigter, platzartiger Bereich mit Bauminselfen zu gestalten. Dieser Bereich dient der Erschliessung (für Autos, Velos und Fussgänger), der Parkierung und dem Aufenthalt. Bei dessen Gestaltung ist der Aufenthalts- und der Verkehrsfunktion gebührend Rechnung zu tragen. In der Vorzone entlang der Seestrasse ist eine Baumbepflanzung mit Strauchschicht zu pflanzen, sodass negative Auswirkungen auf geschützte Naturräume nördlich der Strasse wirksam minimiert werden.

³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Park» im Inneren des Areals ist ein naturnah begrünter Freiraum mit parkähnlichem Charakter. Dieser ist mit mittleren und grossen Bäumen zu bepflanzen und soll eine hohe Aufenthaltsqualität und einen öffentlichen Charakter aufweisen. Der Park ist mit der ersten Hauptetappe zu erstellen.

⁴ Die an den Park angrenzenden EG-Nutzungen sollen zur Belebung des Parks punktuell einen öffentlichen Charakter aufweisen (mindestens 400 m² anrechenbare Geschossflächen, davon 1 Kindergarten). Diese Nutzungen sind mit Bezug zum Park zu gestalten.

⁵ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Promenade» ist die Verbindung des Parks mit der Austrasse. Sie ist als grosszügiger, befestigter Fussweg mit Baumreihe zu gestalten.

⁶ Park und Promenade sind dauernd zugänglich und behindertengerecht zu gestalten. Die Übergänge zu angrenzenden Nutzungen im Erdgeschoss sind besonders sorgfältig zu gestalten.

⁷ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten «Gärten» an den Rändern des Areals sollen einen gartenähnlichen Charakter aufweisen. Diese Bereiche sind überwiegend zu begrünen und zu bepflanzen. Entlang der Alten Landstrasse sind Bäume zu pflanzen. Die Gärten dienen verschiedenen Funktionen, u.a. dem Aufenthalt und der Erholung, als Rückzugs- und Spielorte aber auch als gestaltete Vorgärten.

⁸ Im Baubereich F sind mindestens 1'200 m² von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und als Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

⁹ Für die Aussen- und Freiräume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bepflanzungskonzept zu erstellen, das sich nach der Zielsetzung «Förderung der Siedlungsökologie», «Arten- und Lebensraumvielfalt» ausrichtet. Es sind weitmöglichst standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive, gebietsfremde Pflanzen (invasive Neophyten) aus der «Schwarzen Liste» oder der «Beobachtungsliste» dürfen nicht gepflanzt werden und müssen bekämpft werden.

¹⁰ Die Planung und Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzepts erfolgt unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten.

Art. 17 Terraingestaltung

Terraingestaltung Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind zulässig. Hinsichtlich der Terraingestaltung gilt das Richtprojekt als begleitend. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

5 VERKEHR

Art. 18 Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Mobilitätskonzept vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, wie die Mobilität aller Nutzergruppen bewältigt wird. Ziel des Mobilitätskonzepts ist eine Stärkung des Langsamverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs. Es ist eine Beschränkung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder, ein bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot sowie die Schaffung von Anreizen zum Benützen des Langsamverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs zu prüfen.

Art. 19 Erschliessung motorisierter Verkehr

Erschliessung MIV Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (MIV) ist an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 20 Parkierung Motorfahrzeuge, Motorräder

Parkierung Motorfahrzeuge,
Motorräder

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder gilt die Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil.

² Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder ist grundsätzlich unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen.

³ Oberirdisch im Freien dürfen Motorfahrzeug-Abstellplätze nur für Kunden und Besucher erstellt werden. Diese oberirdischen Abstellplätze dürfen an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen in untergeordnetem Umfang sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs angeordnet werden.

⁴ Oberirdische Abstellplätze für Motorräder sind zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität nicht beeinträchtigen.

⁵ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind den Nutzungen zuzuordnen. Kunden- und Besucherparkplätze sind von jenen für Beschäftigte und Bewohner zu trennen.

⁶ Im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel und Langsamverkehr sind Kunden- und Besucherparkplätze der Verkaufseinrichtungen lenkungswirksam zu bewirtschaften: Gebührenpflicht degressiv, ab der 1. Minute, wirksame Gebühren, keine Gratisparkplätze.

Art. 21 Parkierung Velos

Parkierung Velos

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos gilt die Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil.

² Die Abstellplätze für Velos sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen.

³ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind zentrale Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl anzuordnen. Weitere untergeordnete Veloabstellplätze sind zulässig.

Art. 22 Fusswege

Fusswege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind jeweils zusammen mit einer angrenzenden Hauptetappe zu erstellen. Die Fusswegverbindungen sind sicher und gut zu gestalten. Die minimale Wegbreite beträgt 2.0 m.

² Die Fusswegverbindungen sind dauernd als durchgehende Verbindungen frei zu halten und hindernisfrei zu gestalten.

6 UMWELT / VER- UND ENTSORGUNG

Art. 23 Versickerung / Umgang mit Regenwasser

Versickerung / Umgang mit Regenwasser Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Rückhaltung und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Die Versickerung und der Umgang mit Regenwasser sind Bestandteile des Grün- und Freiraumkonzepts gemäss Art. 16 Abs. 1.

Art. 24 Nachhaltigkeit, Energie

Nachhaltigkeit, Energie ¹ Neubauten müssen

- mindestens den Energiewerten des Minergie-Standards entsprechen oder ökologisch oder energetisch gleichwertig sein
- oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich um mindestens 20% unterschreiten.

² Die Energieversorgung muss mehrheitlich mit erneuerbaren Energien erfolgen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist pro Hauptetappe mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 25 Lärmschutz

Lärmschutz Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, welches die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 nachweist.

Art. 26 Lichtemissionen

Lichtemissionen 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.

Art. 27 Entsorgung

- Entsorgung ¹ Für die Entsorgung von Abfällen sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen an geeigneter Lage vorzusehen. Die Sammelstellen sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs zulässig.
- ² Für Kehricht von Haushalten sind Unterflurcontainer vorzusehen. Betriebsabfälle sind separat in geeigneter Weise zu entsorgen.
- ³ Für die Sammlung von Wertstoffabfällen wie bspw. Glas, Alu und Weissblech ist innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs eine Wertstoff-Sammelstelle vorzusehen.
- ⁴ Sammelstellen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Besitzstand

- Besitzstand Bestehende Gebäude dürfen im Rahmen des zwingenden übergeordneten Rechts um- und ausgebaut, fortgenutzt sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Gestaltungsplanvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 29 Baubegriffe und Messweisen

- Baubegriffe und Messweisen
gemäss bisherigem Recht 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. 30 Inkrafttreten

- Inkrafttreten Der private Gestaltungsplan «AuPark» wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich verbindlich. Der Stadtrat Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Privater Gestaltungsplan «AuPark»

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

Visualisierung Richtprojekt «AuPark», "Schule 1500",
Meier Hug Architekten AG, Zürich mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich,
August 2018

28006_05A_Abbildungen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	4
2	Gestaltungsplan	8
2.1	Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	8
2.2	Ziele	15
2.3	Richtprojekt	15
2.4	Etappierung	25
2.5	Kantonsschule Zimmerberg	25
2.6	Mass der Nutzung	26
2.7	Art der Nutzung	29
2.8	Bezahlbares Wohnen	30
2.9	Gestaltung	31
2.10	Wohnqualität	33
2.11	Denkmalschutz	33
3	Aussenraum	35
4	Verkehr	40
4.1	Mobilitätskonzept	40
4.2	Erschliessung (MIV)	40
4.3	Parkierung	41
4.4	Langsamverkehr	42
4.5	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	43
5	Umwelt	44
5.1	Umweltgutachten	44
5.2	Halbinsel Au	45
5.3	Grundwasser, Baugrund, Entwässerung	48
5.4	Bodenbelastungen, Altlasten	49
5.5	Nachhaltigkeit, Energie	49
5.6	Lärm	50
5.7	Gefahrenvorsorge	51
6	Verfahren	55
6.1	Kantonale Vorprüfung	55
6.2	Mitwirkung und öffentliche Auflage	55
6.3	Anhörung der Planungsträger	55
6.4	Ablauf und Termine	56
A	Anhang	57
A1	Richtprojekt	57
A2	Verkehrsgutachten	57
A3	Umweltgutachten	57
A4	Lärmgutachten	57

1 AUSGANGSLAGE

- Stadt Wädenswil** Die Stadt Wädenswil mit ca. 21'000 Einwohnern sieht sich als vitale Kleinstadt mit erheblichen Entwicklungspotenzialen. Die Bevölkerung hat in den letzten Jahren zugenommen. Gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Wädenswil wird eine Positionierung von Wädenswil als dritte Kraft am Zürichsee, neben Zürich und Rapperswil, angestrebt.
- Lage Areal «AuPark»** Das Areal «AuPark» (ehemaliges Alcatel-Areal resp. AuCenter-Areal) liegt im Quartier Au-Wädenswil zwischen der Halbinsel Au und rückwärtig angrenzenden Wohngebieten mit direktem Anschluss an die Seestrasse. Das Areal ist über den nahe gelegenen Bahnhof Au an die Bahnlinie Zürich – Thalwil – Ziegelbrücke – Chur angebunden. Das Zentrum von Wädenswil liegt ca. 2.5 km in süd-östlicher Richtung entfernt.



Abb. 1: Lage Areal AuCenter / AuPark, Wädenswil-Au

- Eigentümerin** Das Areal «AuPark», Parzelle Kat.-Nr. 12211 an der Seestrasse 295, Wädenswil, mit einer Fläche von 42'965 m² befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil in der Industriezone C und ist im Besitz der SGI, Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, mit Sitz in Zürich.

Planungsgebiet Der Perimeter des Gestaltungsplans «AuPark» (Geltungsbereich) entspricht der Parzelle Kat.-Nr. 12211.



Abb. 2: Planungssperimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Orthofoto

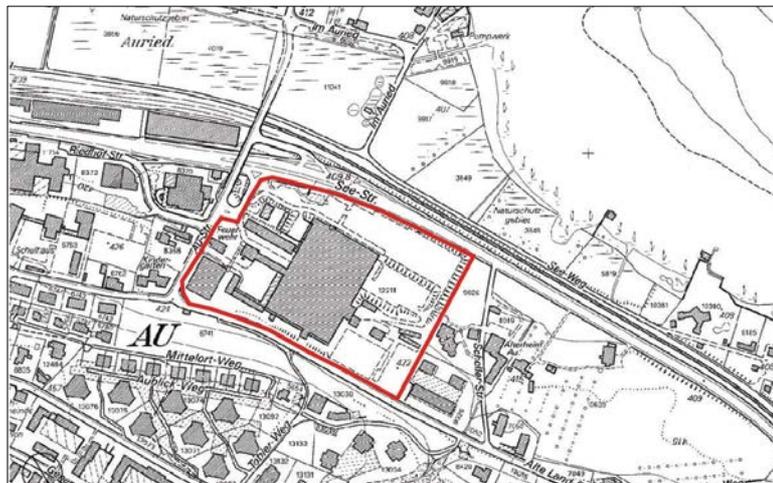


Abb. 3: Planungssperimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Übersichtsplan

Bestand Auf dem Areal befindet sich 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 2009 geprüft, jedoch als nicht zweckmässig erachtet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Gebäudestruktur mit den tiefen Grundrissen und die Belichtung für künftige Nutzungen ungeeignet sind und erhebliche Investitionen erforderlich wären.

- Absicht Die Eigentümerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude des AuCenters mittelfristig abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage mit Seesicht hat das Areal als «Landmark» und «Tor zu Wädenswil» Entwicklungspotenzial. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkauf, Bildung, 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 Architekturbüros¹ für das Verfahren eingeladen. In der Jury nahmen ausgewiesene Fachleute Einsitz.² Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen, wirtschaftlichen und umsetzbaren Baukonzepts. Die Teilnehmer sollten mit den vorgegebenen Nutzungen auf dem Areal die städtebaulich und wirtschaftlich optimale Bebauungsdichte aufzeigen. Einerseits sollten hohe architektonische und aussenräumliche Qualitäten sichergestellt werden, andererseits war als Grundlage für eine wirtschaftliche Lösung eine entsprechende Ausnutzung zu erreichen.
- zwei Szenarien Da zu diesem Zeitpunkt der Standortentscheid für eine Kantonsschule auf dem AuPark-Areal noch nicht gefällt war, wurden zwei Szenarien erarbeitet:
- Szenario A: „mit Schule“
 - Szenario B: „ohne Schule“ (bzw. Gewerbe anstelle Schule)
- Im Juli 2013 wurde von der Jury die Studie «AuPark» von Meier Hug Architekten, Zürich und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich 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 (vgl. Kap. 2.3 Richtprojekt).

¹ Bauart Architekten, Zürich; Fischer Architekten, Zürich; hugenbergfries Architekten, Zürich; Jäger Zäh Architekten, Zürich; Meier Hug Architekten, Zürich; Adrian Streich Architekten, Zürich

² Jakob Steib, Jakob Steib Architekten; Roberto Pelizzari, Dachtler Partner; Marie-Noëlle Adolph, Manoa Landschaftsarchitekten; Christian Baldinger, Intershop Management AG, Leiter Bau und Entwicklung; Cyrill Schneuwly, Intershop Management AG, CEO; Andreas Wirz, Intershop Management AG, Leiter Portfoliomanagement; Gilbert Brossard, Stadt Wädenswil, Leiter Bauen und Planen

Privater Gestaltungsplan	Der private Gestaltungsplan gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Sicherstellung der städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des Projekts und stellt die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der künftigen Neubebauung dar.
Änderung Nutzungsplanung	Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in eine zweckmässige Mischzone vorgesehen (separates Verfahren).

2 GESTALTUNGSPLAN

2.1 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

Gestaltungsplan überlagert allgemeine Nutzungsplanung	Der Gestaltungsplan «AuPark» überlagert als Sonder-nutzungsplanung die allgemeine Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil, d.h. grundsätzlich gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Situationsplan, Vorschriften). Für Inhalte, für die der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gelten die Vor-schriften der allgemeinen Nutzungsplanung.
Vorrang übergeordnetes Recht	Bestimmungen durch übergeordnetes (kantonales, eidgenössi-sches oder internationales) Recht gehen Bestimmungen auf kommunaler Ebene vor, d.h. bei abweichenden Bestimmungen gilt vorrangig vor den Bestimmungen des Gestaltungsplanes das übergeordnete Recht (vgl. GP-Vorschriften Art. 3). Insbesondere ist hierbei das kantonale Planungs- und Baurecht zu beachten. Die Bestimmungen des Planungs- und Baugeset-zes (PBG) sind einzuhalten. Baulinien sind zu beachten. Der kantonale Mindestgrenzabstand gegenüber Nachbarparzellen beträgt 3.5 m (zzgl. allfälligem Mehrhöhenzuschlag gemäss PBG § 270 Abs. 2).
Baubegriffe und Messweisen gemäss bisherigem Recht	Vom Grundsatz, dass das übergeordnete Recht in der jeweils aktuellen Fassung gilt, weicht Art. 29 der GP-Vorschriften (GPV) 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 für das AuPark-Areal die Baubegriffe und Messweisen gemäss PBG vom 7. September 1975 mit Ände-rungen bis zum 1. Juli 2015, ABV vom 22. Juni 1977 mit Ände-rungen bis zum 1. Juli 2009, BBV I vom 6. Mai 1981 mit Ände-rungen bis zum 1. März 2015 und die BBV II vom 26. August 1981 mit Änderungen bis zum 1. November 2009.
Kantonaler Richtplan	Im kantonalen Richtplan, festgesetzt vom Kantonsrat des Kan-tons Zürich am 24.3.2014, ist das AuPark-Areal dem Sied-lungsgebiet zugewiesen und liegt an einer Hauptverkehrsstras-se (Seestrasse) sowie an einer mehrspurigen Bahnlinie. Das Areal wird von einer Wassertransportleitung, die eine Seewas-serfassung mit einer Wasseraufbereitungsanlage weiter oben am Hang verbindet, tangiert. Entlang der Alten Landstrasse verläuft eine Erdgastransportleitung.

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 Bahnhofgebiet 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 planerischen 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 Mittelschulstandort

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 grund-

sätzlich 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 baulichen Dichte wird verzichtet, weil deren gebietsgerechte Eruiierung und eigentümerverbindliche Festlegung Aufgabe der kommunalen Planung ist.

Das Richtprojekt des Gestaltungsplans «AuPark» (vgl. Anhang A1) sieht entsprechend 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.

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 im 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. 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) erarbeitet, 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 IES 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 IES 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 Ausnützung 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 aktuelle kommunale Richtplan³ 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, erreicht.

Stärkung Bahnhofsgelände Au 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, Erhalt 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.

³ 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

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.
- Allgemeine Nutzungsplanung /
Zonenplan Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Wädenswil liegt das Areal heute in einer Industriezone C.
- Parallel zum Verfahren des Gestaltungsplans läuft ein Verfahren zur Umzonung des Areals von der Industriezone C in eine Mischzone WG5 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, um Wohn- und Schulnutzungen als neue Nutzungen auf dem Areal zu ermöglichen.

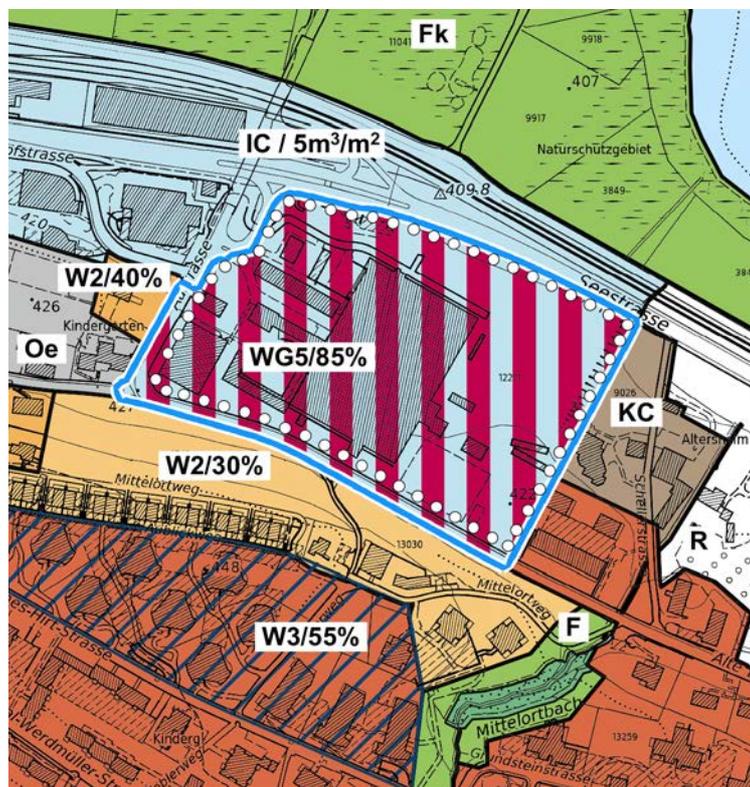
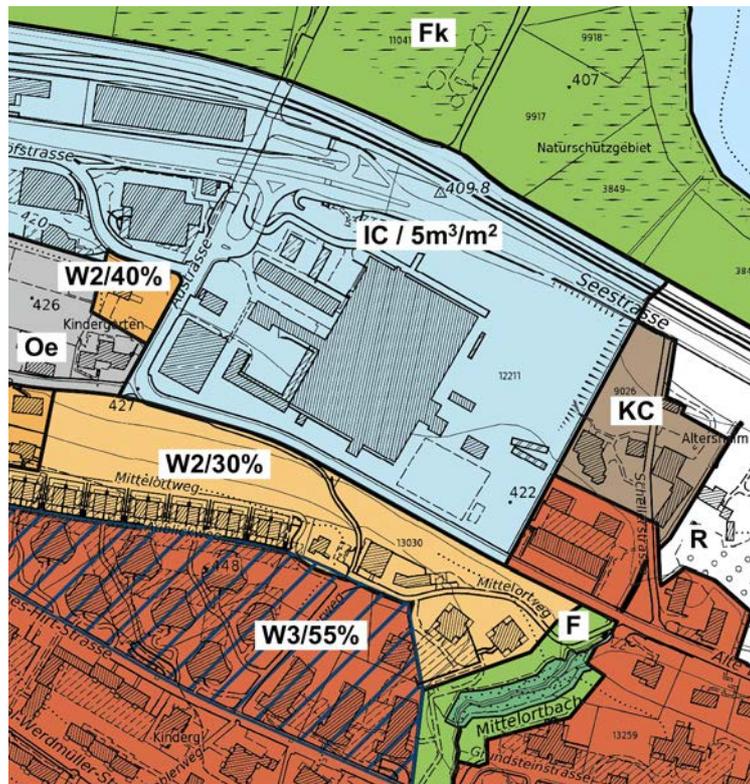
Allgemeine Nutzungsplanung /
Zonenplan

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.

2.2 Ziele

Ziele Mit dem Gestaltungsplan werden die Ziele gemäss BZO Art. 26a Abs. 2 umgesetzt. Diese Ziele sind:

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

2.3 Richtprojekt

Gestaltungsplan als rechtlicher Rahmen für die Bebauung	Der Gestaltungsplan setzt einen Rahmen für die künftige Bebauung und Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. 12211, auf Grundlage des 2012/13 weiterbearbeiteten Wettbewerbsprojekts (vgl. Kap. 1).
Richtprojekt "Schule 1500" als Hauptszenario	Die beiden Szenarien (Szenario A: „mit Schule“ und Szenario B: „ohne Schule“, bzw. Gewerbe anstelle Schule) wurden im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren optimiert. Insbesondere wurde im Hinblick auf den Standortentscheid für eine Kantonsschule das Szenario A: „mit Schule“ den Vorgaben des Kantons angepasst (vgl. Kap. 2.5) und zum vorliegenden Richtprojekt "Schule 1500" entwickelt (vgl. Anhang A1); nachfolgend als Richtprojekt bezeichnet.
Gewerbe anstelle Schule als Rückfallszenario	Nach dem positiven Standortentscheid des Zürcher Kantonsrates vom 16. April 2018 stellt das Szenario B: „Gewerbe anstelle Schule“ lediglich ein Rückfallszenario dar. Gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans «AuPark» ist dieses Szenario bzw. diese Nutzungsoption nach wie vor zulässig.

GP-Festlegungen zur Qualitätssicherung	Mit der Festlegung von Baubereichen und Mantellinien, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen, Wegeverbindungen, etc. werden mit dem Gestaltungsplan «AuPark» die städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des weiterentwickelten Wettbewerbsprojekts, bzw. des Richtprojekts sichergestellt.
Angemessener Projektierungsspielraum	Der Gestaltungsplan lässt gemäss § 83 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen angemessenen Spielraum bei der künftigen Projektierung zu.
Wegleitender Charakter des Richtprojekts	Das Richtprojekt wird vorbehaltlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung als genehmigungsfähig und zur Sicherstellung der Gestaltungsqualität der Bebauung und der Aussenräume als wegleitend erachtet (vgl. Art. 13 GPV). Es hat Richtcharakter und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage im Rahmen des Bewilligungsverfahrens. Es kann davon abgewichen werden, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV («besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung») erfüllt sind.
Überbauung: Grundidee, Gebäudesetzung	<p>Das Richtprojekt sieht anstelle des grossflächigen Gewerbeturms des AuCenters eine neue, durchlässige Siedlungsfigur mit sieben Hauptbaukörpern vor, deren Zentrum eine weiträumige Parkanlage bildet. Durch die Ausbildung eines Sockelbauwerks zum neuen Au-Platz an der Seestrasse stehen die Gebäude in erhöhter Lage zur Strasse und Bahnlinie, mit freier Sicht auf die Seelandschaft und den Rebhügel der Halbinsel Au.</p> <p>Während sich die Bebauungsstruktur an den Rändern und zum See hin öffnet, bilden drei Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse den südlichen Abschluss des Areals. Die Gebäudevolumen wurden sorgfältig in das Gelände gesetzt, wobei die heutige und künftige Seesicht der Umgebung berücksichtigt wurde (vgl. nachstehende Abb. 5 und 6 sowie Abb. 15 und 16).</p>

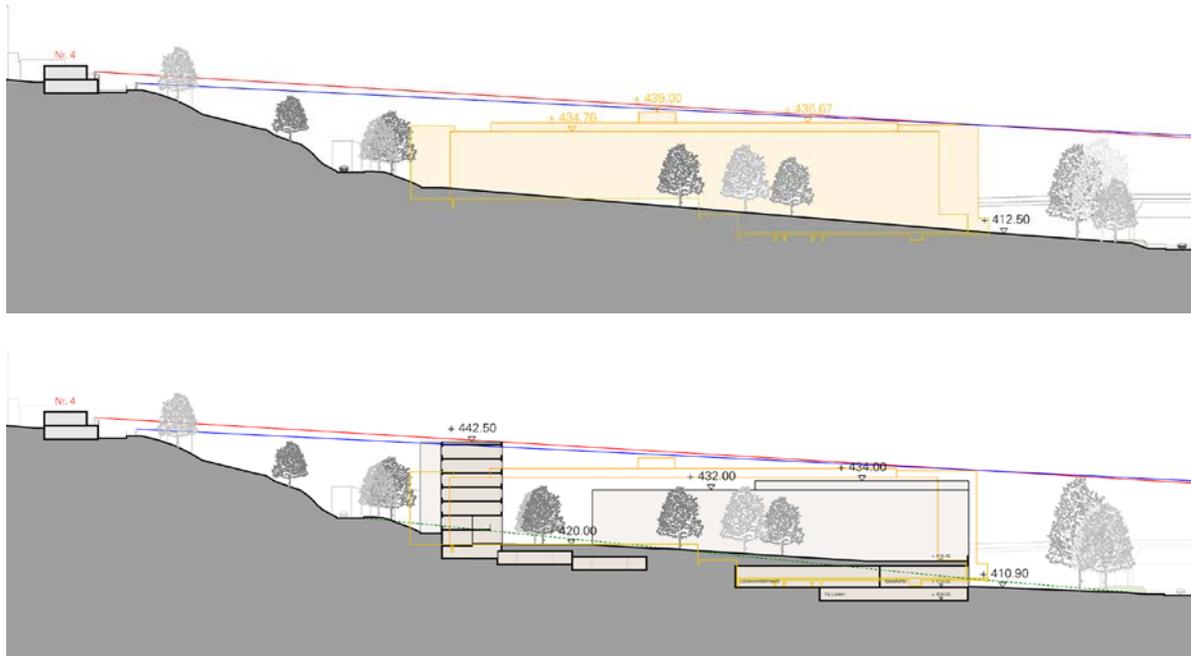


Abb. 5: heutige (oben) und künftige (unten) Sicht von der Liegenschaft Ausblickweg 4 (rot) und vom Mittelortweg (blau)

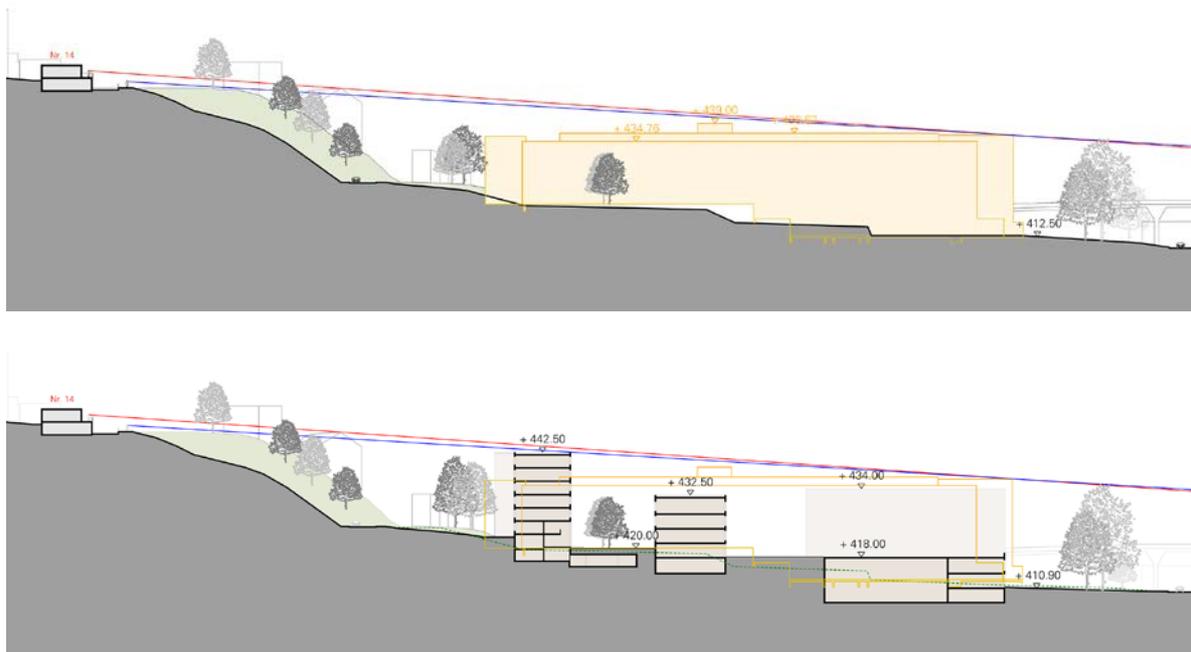


Abb. 6: heutige (oben) und künftige (unten) Sicht von der Liegenschaft Ausblickweg 14 (rot) und vom Mittelortweg (blau)

Die sensible Setzung der Baukörper schafft eine Abfolge von drei Raumkammern mit verschiedenartigen Typologien der Aussenräume. Auf den nordwestlich gelegenen Baubereichen F und D1 umschliessen die Gebäude der Kantonsschule einen erhöhten Platz und bilden zugleich den Abschluss zur Austrasse.

Die offene und zentrale Mitte («Park») der Gesamtanlage im Sinne einer pflege-extensiven Parkanlage verleiht Identität und stellt eine vielseitig benutzbare Fläche für das Quartier zur Verfügung. Durch die erhöhte Lage über dem Sockelbauwerk wird der Au-Park zur Terrasse am See.

Die östliche Raumkammer schafft durch die Gartenlandschaft mit Heckenzimmern den Übergang zu den ländlichen, kleinteiligen Bauten der Kirche und des benachbarten Alterszentrums. Die Stirnseite von Gebäude B reagiert dabei auf die benachbarten Bauten. Auf die Ausbildung eines Kopfbaus wurde hier verzichtet, da dies gestalterisch zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen könnte. Die Stirnseite wurde daher bewusst schmal und mit einem Versatz ausgebildet (vgl. nachfolgende Abbildung 7).



Abb. 7: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick von Osten auf die Stirnseite Gebäude B

Die baumbestandene «Promenade» führt als Erschliessungsrückgrat von der Austrasse ins Zentrum der Anlage. Sie ist die Haupteerschliessung für die Bewohner und verbindet die unterschiedlichen Raumkammern miteinander.

Am Au-Platz («Vorzone») entlang der Seestrasse sind sämtliche Zentrumsfunktionen wie Geschäfte, Lebensmittelmarkt und Gewerbeflächen angeordnet. Der grosszügige, mit Bauminseln bestandene Platz ist als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualitäten konzipiert: entlang der Seestrasse finden sich Parkplätze für Besucher und Kunden, der Bereich zwischen den Bauminseln und den Gebäuden ist den Fussgängern vorbehalten. Die nordwestliche Ecke des Au-Platzes wird zum Vor- und Eingangsbereich der Kantonsschule. Denkbar ist, dass dieser Bereich z.B. durch ein eingezogenes Erdgeschoss betont wird.

Der Park in der Mitte der Anlage ist durch eine grosse Treppe mit der Vorzone verbunden. In Ost-West-Richtung verläuft eine Freiraumachse durch das Areal («Promenade»), die den Park mit der Austrasse verbindet. Von der Alten Landstrassen führen zwei Fusswege zur Promenade.

Die Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse (Haus A, C und E) weisen eine erhöhte topographische Lage auf. Mittels zweigeschossiger Wohnungen in den zwei unteren Ebenen wird auf die unterschiedlichen Terrainhöhen der Hanglage reagiert. Die Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Promenade sind als Maisonette-Wohnungen ausgebildet, die sensibleren Wohn- und Schlafräume befinden sich jeweils im 1. OG.

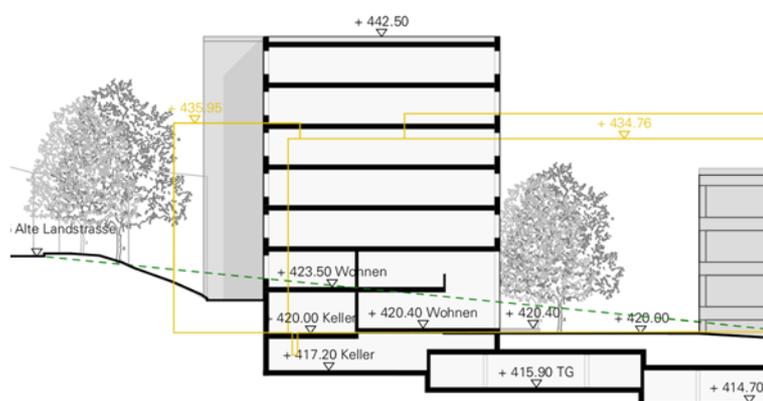


Abb. 8: Schnitt weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Schnitt durch Gebäude C mit Blickrichtung Promenade Richtung Westen, Maisonette-Wohnungen entlang Promenade



Abb. 9: Weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Grundriss EG und 1.OG Maisonette-Wohnungen entlang der Promenade



Abb. 10: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick längs der Promenade Richtung Westen, links die erhöhte Vorzone (kleines Hochparterre) vor den Wohnungen

Nutzungsverteilung,
Erschließung

Die Erschließung der Wohnhäuser A, C und E erfolgt dabei von der Promenade aus. Das bodennahe Wohnen wird durch vorgelagerte, um 40 cm erhöhte Terrassen vom allgemein zugänglichen Bereich abgesetzt («kleines Hochparterre»). Der Privatbereich kann beispielsweise mit Pflanztrögen und -kübeln weiter abgegrenzt werden. Je nach Lage der Baumreihe in der

Promenade kann zudem eine Zonierung der Promenade geschaffen werden, sodass der Fußgängerverkehr nicht direkt an diesen Vorbereichen vorbeigeführt werden muss. Der Vorbereich schafft so Privatsphäre und ermöglicht doch einen direkten Bezug zum Park und den Gartenanlagen.

Die Wohnungen der Regelgeschosse sind mehrheitlich zweiseitig orientiert. Dabei wird auf die Seesicht und die gut besonnte Seite im Südwesten je mit einem unterschiedlich dimensionierten Aussenbereich reagiert.

Die Hauptzugänge für die Bewohner von Haus B liegen am Park bzw. am Gartenhof.

Die Erschliessung und Anlieferung der Gewerbe- und Ladenflächen sowie des Lebensmittelmarkts am Au-Platz erfolgt von der Seestrasse aus und stellt so eine optimale Trennung der Wohnüberbauung und der ergänzenden Nutzungen sicher.

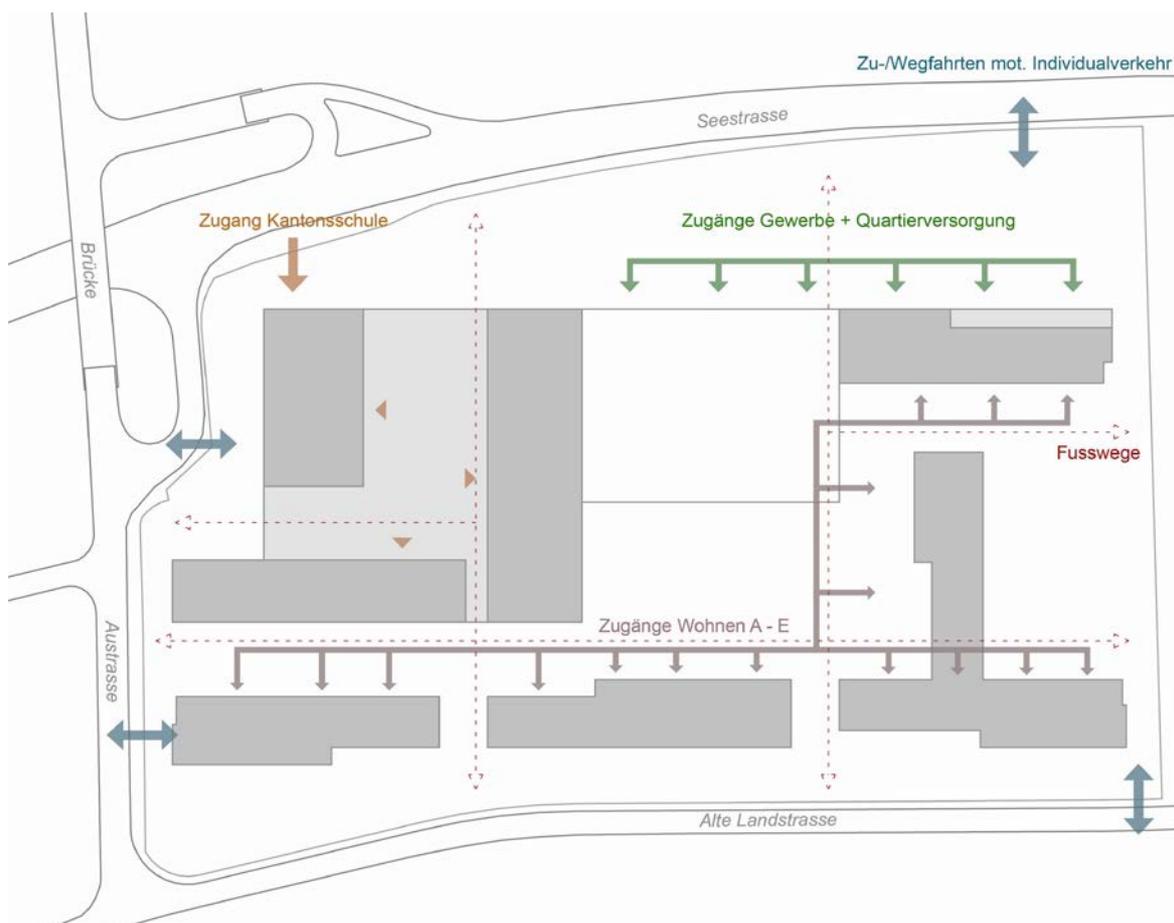


Abb. 11: Schema zu Arealzufahrten (hellblaue Pfeile), Erschliessungssystem und Adressierung der Gebäude



Abb. 12: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick längs der Promenade, rechts der innenliegende Park



Abb. 13: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick auf Verkaufsnutzung im Sockel, mit darüberliegendem Park



Abb. 14: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick über den Schulhof / Baubereich F in Richtung Zürichsee



Abb. 15: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick entlang der Alten Landstrasse Richtung Südwest



Abb. 16: Foto, Seesicht von der Terrasse eines Wohnhauses am Aublickweg 22 heute



Abb. 17: Fotomontage, Seesicht von der Terrasse eines Wohnhauses am Aublickweg 22 künftig (ohne Überbauung Drittparzelle am Hang), Stand Richtprojekt Juni 2014

2.4 Etappierung

Entwicklung in mehreren Schritten

Grosse Überbauungen werden i.d.R. etappiert, d.h. in mehreren Bauabschnitten, erstellt. Die einzelnen Bauetappen sind abhängig von der gesellschaftlichen Entwicklung (Nachfragesituation) und sollten eine wirtschaftlich tragfähige Grösse aufweisen. Im vorliegenden Fall ist eine Etappierung der Gesamtüberbauung vorgesehen. Es sind maximal fünf Hauptetappen zulässig, zwei davon für die Baubereiche D1 und F (GP-Vorschriften Art. 10. Abs. 1). Kleinere Um-/Ausbauten sind jederzeit möglich. Folgende Hauptetappen sind geplant:

- 1. Etappe:** Baubereiche A / B / D2 und Park
- 2. Etappe:** Baubereich C
- 3. Etappe:** Baubereich E
- 4. Etappe:** Baubereiche D1 / F (Kantonsschule Grundausbau)
- 5. Etappe:** Baubereiche D1 / F (Kantonsschule Erweiterung)

Die etappenweise Ausführung setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe und eine funktionsfähige Erschliessung voraus. Temporäre Erschliessungslösungen sind ausdrücklich zulässig, auch ausserhalb der Gebäudemantellinien (GP-Vorschriften Art. 4).

Der genaue Realisierungszeitraum ist abhängig von der Nachfrage und kann daher nicht abschliessend festgelegt werden. Es ist im Interesse der Bauherrschaft die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten und die Realisierung verträglich mit der Nachbarschaft zu gestalten.

2.5 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.

Regierungs- und Kantonsrat des Kantons Zürich haben sich zwischenzeitlich für den Standort AuPark Wädenswil entschieden⁴, d.h. die Kantonsschule wird dort gebaut, sofern die BZO-Revision und der Gestaltungsplan AuPark rechtskräftig werden.

⁴ Regierungsratsentscheid vom 8. November 2017, Kantonsratsentscheid vom 16. April 2018

Der Kanton Zürich erwirbt hierzu ca. 10'880 m² Land von der SGI (Baubereiche F und D1).

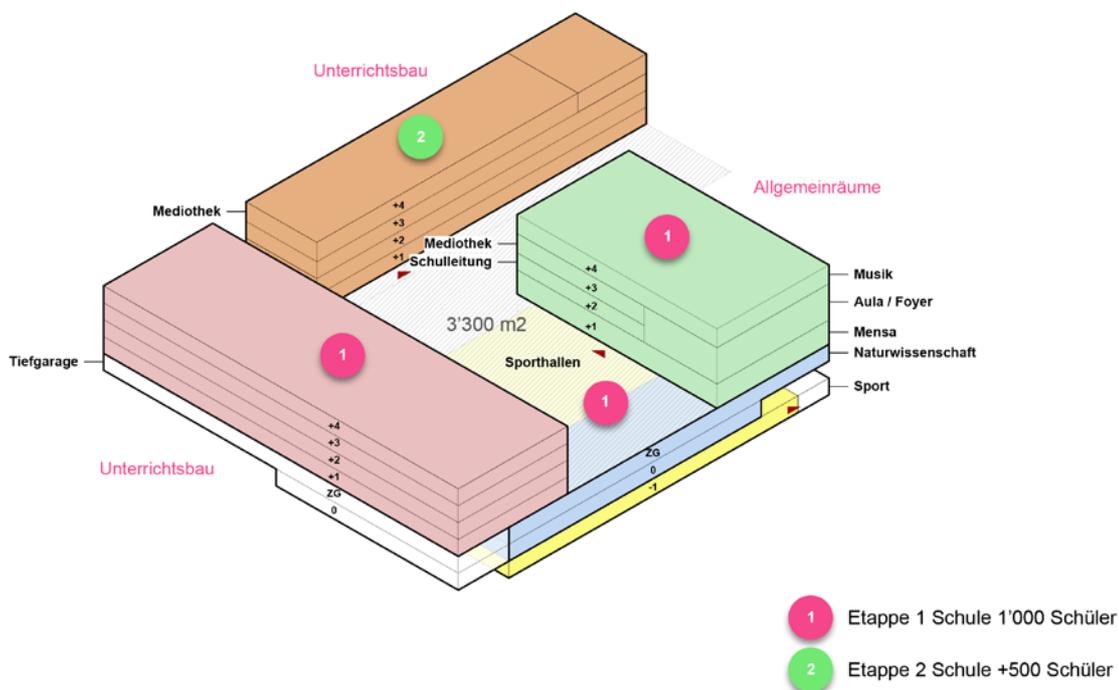


Abb. 18: Schemaskizze Kantonsschule für 1'000 Schüler mit Erweiterungsoption um 500 Schüler

Das Richtprojekt (vgl. Anhang A1) erfüllt die Anforderungen und den prognostizierten Bedarf der Bildungsdirektion Kanton Zürich. Die konkrete Ausgestaltung und exakte Grösse der Schule ist noch nicht abschliessend geklärt. Das Richtprojekt gemäss Gestaltungsplan sieht in den Baubereichen F und D1 die Kantonsschule Zimmerberg mit 1'500 Schülern vor.

2.6 Mass der Nutzung

Baubereiche und Höhenkoten bilden Gebäudemantellinien

Die im Situationsplan bezeichnete äussere Begrenzung der Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Gebäudemantellinien. Gebäude sind nur innerhalb der Gebäudemantellinien zulässig (Art. 4 GPV). Es darf auf die Gebäudemantellinien gebaut werden. Die Gebäudemantellinien beinhalten einen angemessenen Projektierungsspielraum, orientieren sich aber am vorliegenden Richtprojekt.

Die geschlossene Bauweise ist grundsätzlich zulässig, d.h. die Gebäude können aneinander gebaut werden. Eine Ausnahme bildet hier die Gliederung der Baubereiche gemäss Art. 5

Abs. 1 GPV, wo jeweils ein Gebäudeabstand von min. 12 m gilt. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Zur Anzahl der Geschosse und zur Gebäudehöhe werden keine Vorgaben gemacht, d.h. die Höhe der Gebäude wird durch die Höhenkoten in m.ü.M. (also die Gebäudemantellinien) bestimmt. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG (d.h. Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m) werden explizit ausgeschlossen (Art. 4. Abs. 3 GPV). Das Richtprojekt sieht je nach Baubereich teilweise maximale Gebäudehöhen von bis zu rund 23 m vor.

Gebäudehöhen
Richtprojekt Die Gebäudehöhen (GH) des Richtprojekts, gemessen ab dem gewachsenen Boden (§ 280 PBG), sind bei den einzelnen Baukörpern aufgrund der Hanglage des AuPark-Areals unterschiedlich und betragen rund:

- Entlang der Alten Landstrasse: ca. 15-20 m
- Entlang innerer Promenade: ca. 13 m (tal-/seeseitig)
ca. 15-22 m (hangseitig)
- Entlang der Seestrasse: ca. 20-23 m

Baubereich		GH bergseitig [ca. m]	GH talseitig [ca. m]
A	Alte Landstrasse T-Gebäude Park	15.0-16.4	15.8-16.6 22.5-22.8
B	Au Platz	18.0-19.3	20.9-21.0
C	Alte Landstrasse	18.5-20.5	20.5-22.0
D1	Schule	12.5	19.4-19.7
D2	Gebäudesockel	-	5.5
E	Alte Landstrasse	20.0-20.5	22.0
F	Schule Promenade Schule Au Platz	13.10-13.3 18.6	15.0-15.5 22.6

Ausserhalb der Gebäudemantellinien Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über die Gebäudemantellinien hinausragen oder ausserhalb der Gebäudemantellinien erstellt werden (Art. 7 GPV):

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bzw. Klein- und Anbauten, diese aber mit insgesamt maximal 800 m² Grundfläche;
- Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrserschliessung (Zufahrten, Zugänge, Treppen, Rampen und dgl.), für die Ver- und Entsorgung sowie für die Energie- und Wärmeversorgung, auch innerhalb des Strassenabstands;
- Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG;
- Vordächer gemäss Art. 6 Abs. 3 GPV entlang der Pflichtbaulinie;
- Kamine, Entlüftungsanlagen, technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Treppenausstiege und dgl.), Oberlichter, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbarer Energie;
- Zweiradunterstände;
- Einrichtungen für Parknutzungen, Kinderspielplätze und dgl.

Dichte «Siedlungsentwicklung nach Innen» und «haushälterischer Umgang mit dem Boden» sind wesentliche übergeordnete Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan). Für das AuPark-Areal fordern kantonaler und regionaler Richtplan eine hohe bauliche Dichte und Nutzungsdichte.

Im Rahmen des Studienauftrags war es Aufgabe der Architekten, unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen, mit den vorgegebenen Nutzungen auf dem Areal eine städtebaulich und wirtschaftlich optimale Bebauungsdichte aufzeigen (Ausloten der verträglichen Dichte). Die Studie AuPark», das dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Richtprojekt, erfüllte die Vorgaben am besten und wurde vom Beurteilungsgremium zum Sieger gekürt.

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 m³/m² zulässig. Die Baumasse des Richtprojekts liegt mit ca. 4 m³/m² deutlich darunter.

Die Baumasse ist nicht nur durch die Gebäudemantellinien, sondern auch durch die zulässige Ausnützung beschränkt (Art. 9 GPV). Die Ausnützung wird durch maximal zulässige

anrechenbare Geschossflächen pro Baubereich definiert. Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen beinhalten einen angemessenen Projektierungsspielraum (u.a. im Zusammenhang mit Nutzflächen in den Untergeschossen, aber auch im Zusammenhang mit der noch offenen, spezifischen Ausgestaltung der Kantonsschule), orientieren sich aber am vorliegenden Richtprojekt. Zwischen den Baubereichen kann in geringem Umfang ein Transfer der anrechenbaren Geschossflächen stattfinden.

2.7 Art der Nutzung

Mischgebiet: Wohnen und ergänzende Nutzungen

Das AuPark-Areal soll als Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungen entwickelt werden. Basierend auf den Erkenntnissen einer Machbarkeitsstudie und den Diskussionen mit der Stadtentwicklungskommission Wädenswil, wird ein Wohnanteil von ca. 3/4 und ein Anteil ergänzender Nutzungen von ca. 1/4 als angemessen für das Areal beurteilt. Der Gestaltungsplan ermöglicht gemäss Art. 8 GPV neben Wohnen / Alterswohnen u.a. folgende Arbeitsnutzungen: Bildung und Kinderbetreuung, Dienstleistungen und Handel, Gewerbe, Pflegeeinrichtungen, Hotel und Gastronomie, Verkauf. Das städtebaulich-architektonische Konzept des Richtprojekts sieht verschiedene Baukörper mit unterschiedlichen Nutzungen vor (differenzierte Nutzungsanordnung). Arbeitsnutzungen sind überwiegend zur Seestrasse orientiert, während in den rückwärtigen, weniger lärmexponierten Bereichen überwiegend Wohnen angeordnet ist. Die Gesamtüberbauung wird etappiert erstellt.

Arbeitsanteil

Mindestens 1/4 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen sind im Endausbau als Arbeitsnutzung vorzusehen. Es ist zulässig, einzelne Hauptetappen ohne oder mit zu geringem Arbeitsanteil zu realisieren, wenn gewährleistet ist, dass mit künftigen Hauptetappen der Arbeitsanteil im Gesamten erreicht wird (Art. 8 Abs. 3 GPV). Die Gewährleistung erfolgt durch grundbuchrechtliche Sicherung im Rahmen der ersten Hauptetappe. In der ersten Hauptetappe sind mindestens 2'500 m² anrechenbare Geschossflächen als Arbeitsnutzung vorzusehen. Ziel ist es, dass bereits in der ersten Etappe ein relevanter Teil der Arbeitsnutzungen erstellt wird (voraussichtlich im Sockel).

Netto-Verkaufsflächen

Es sind insgesamt maximal 4'000 m² Netto-Verkaufsflächen zulässig (Art. 8 Abs. 4 GPV). Als Netto-Verkaufsflächen gelten in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBV II die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, inklusive innerer Trennwände, exklusive Erschliessungsflächen und Sanitärräume. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung bestimmt sind.

2.8 Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen Mindestens 20% der realisierten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen sind als bezahlbares Wohnen vorzusehen (Art. 11 GPV). Bezogen auf das Richtprojekt entspricht das ca. 5'720 m² aGF für bezahlbares Wohnen, was je nach Wohnungsmix rund 50 - 60 bezahlbare Wohnungen ergibt (bei Wohnungsgrössen von ca. 75 - 100 m² NF).

Es ist zulässig, Hauptetappen ohne oder mit zu geringem Anteil bezahlbares Wohnen zu realisieren, wenn dabei der Nachweis erbracht wird, wo und wie der geforderte Anteil realisiert werden kann. Dies bedeutet, dass der Mindestanteil nicht in jeder einzelnen Hauptetappe erreicht werden muss, sondern dass - sofern der entsprechende Nachweis erbracht wird - der Mindestanteil allenfalls auch erst in einer späteren Hauptetappe erfüllt werden kann. Es wäre also möglich, in einer ersten Hauptetappe z.B. ein normales Wohngebäude (ohne bezahlbares Wohnen) zu erstellen, sofern in den restlichen Baubereichen in einer späteren Hauptetappe der Mindestanteil über das Ganze erfüllt werden kann.

Die Kriterien für bezahlbares Wohnen und die konkrete Umsetzung sind in einem separaten Vertrag zwischen der Eigentümerin und der Stadt Wädenswil geregelt.⁵

⁵ Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile zwischen der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG und der Stadt Wädenswil

2.9 Gestaltung

Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung Gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV sind Bauten, Anlagen und Aussenräume für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Dies ist für das Richtprojekt gegeben. Daher ist dieses gemäss GPV-Vorschriften Art. 13 wegleitend hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussenräume. Abweichungen sind zulässig, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV erfüllt sind. Gemäss Art. 12 Abs. 2 GPV soll die Gestaltung der Bauten hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

Gebäuderücksprünge in den Baubereichen A und E Gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV sind die Gebäude in den Baubereichen A und E auf der Seite der Alten Landstrasse pro Baubereich mit je einem Gebäuderücksprung von mindestens 3.0 m zu gliedern. Zweck der Rücksprünge ist die Gliederung der Baukörper, damit nicht zu lange Volumen bzw. zu einheitliche Fassadenbilder entstehen. Die Rücksprünge sind ungefähr in der Mitte der Hauptbaukörper in den Baubereichen A und E vorgesehen, die genaue Lage und Ausgestaltung ist abhängig vom konkreten Projekt.

Dachgestaltung Gemäss Art. 15 GPV sind Dach- und Attikageschosse ausgeschlossen. Alle oberirdischen Geschosse sind demnach als Vollgeschosse mit kubusbildender Wirkung auszugestalten. Die Hauptbaukörper sollen als Volumen ausgestaltet werden, die über alle Geschosse möglichst gleichmässig ausgebildet sind.

Darauf zielt auch die Präzisierung ab, dass die äusseren Fassaden der Gebäude im obersten Geschoss nicht zurückversetzt werden dürfen (z.B. für kleine Rücksprünge, einzelne Balkone, etc.). Es ist dabei allerdings möglich, dass das oberste Geschoss in einzelnen Situationen nicht vollständig oder nur teilweise ausgebildet wird, z.B. um eine grossflächige, begehbare Dachterrasse zu ermöglichen. Entscheidend ist dabei die architektonische Gesamtwirkung der Gebäude. Die Volumen der Hauptgebäude sollen als klare und eindeutig ablesbare Kuben ausgebildet werden. Vgl. in diesem Zusammenhang auch Art. 15 Abs. 2 GPV, der auf eine ruhige, klare Dachlandschaft abzielt.

Des Weiteren ist die Flachdachpflicht gemäss Art. 15 Abs. 2 GPV zu beachten, von welcher nur für Klein- und Anbauten bzw. besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG abgewichen werden darf.

Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Art. 15 Abs. 3 GPV). Dies gilt nicht für begehbare Dachflächen (z.B. öffentlicher Freiraum über dem Baubereich D2, Dachterrassen und dgl.), für Vordächer und für die Dachflächen von Klein- und Anbauten bzw. besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG.

2.10 Wohnqualität

Wohnqualität Gemäss Art. 14 GPV ist eine hohe Wohnqualität anzustreben. Was hohe Wohnqualität bedeutet, bedarf einer qualitativen Beurteilung des konkreten Projekts und kann auf Stufe Gestaltungsplan nicht abschliessend festgelegt werden. An Lagen mit erhöhtem Publikumsverkehr oder hohem Öffentlichkeitsgrad ist der Wohnqualität besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies zielt insbesondere auf die Vermeidung von Störungen ab, d.h. es ist u.a. darauf zu achten, dass diesen Wohnungen die nötige Privatsphäre zugestanden wird, unerwünschte Einsehbarkeiten vermieden werden und die Orientierung / Grundrissgestaltung der Wohnungen auf diese Situationen ausgelegt ist.

2.11 Denkmalschutz

Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung Östlich des Gestaltungsplanperimeters auf den Parzellen 9026 und 4049 liegen mehrere Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung:

- Ehemaliges Waschhaus (1746), heutiges Wohnhaus, Schellerstrasse 6, Gebäudevers.-Nr. 1647, Inv.-Nr. 136
- Ehemalige Sennhütte (Anf. 19. Jhdt.), heutiger Schopf, Schellerstrasse 5, Gebäudevers.-Nr. 1646, Inv.-Nr. 137
- Ehemaliges Bauernwohnhaus (1642), heutiges Altersheim, Schellerstrasse 5, Gebäudevers.-Nr. 1645, Inv.-Nr. 138
- Ehemaliges Versammlungsgebäude (1893), heutiges Altersheim, Schellerstrasse 7, Gebäudevers.-Nr. 1645, Inv.-Nr. 139

Die Gebäude sind Teil des ehemaligen Weilers «Scheller» zwischen Seestrasse und Alter Landstrasse. Der ehemals bäuerliche Weiler, bestehend aus zwei Bauernhöfen, hat durch die Umfunktionierung zu einem Alters- und Pflegeheim das bäuerliche Gepräge komplett verloren.⁶ Die Denkmalschutzobjekte wurden teilweise durch spätere Um- und Anbauten ergänzt und durch einen modernen Terrassenbau zusammengebaut. Die Kirche (ebenfalls auf der Parzelle 9026) und die Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft (auf den Parzellen 9025 und 7050) verunklären die historische Situation.

⁶ vgl. kommunales Denkmalschutzinventar Stadt Wädenswil

Die Einzelobjekte haben für sich und als Ensemble unbestritten einen gewissen Schutzwert, doch durch die später hinzugekommene Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft sowie durch die An- und Umbauten der Objekte selbst liegen Beeinträchtigungen vor.

Heute schliesst auf dem AuPark-Areal ein massiger Gewerbezooxplex sowie asphaltierte Parkierungsflächen an. Künftig sind in den Baufelder A und B Wohngebäude in park- bzw. gartenartiger, durchgrünter und gestalteter Umgebung zu erwarten, im Bereich der Vorzone an der Seestrasse im EG ergänzt durch Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen. Das Richtprojekt ist aus einem qualifizierten, mehrstufigen Studienauftrag (Wettbewerb) unter Einbezug der Stadt Wädenswil hervorgegangen und wurde anschliessend in Rücksprache mit der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission weiterbearbeitet und optimiert. Der Übergang zum angrenzenden Quartier und der Umgebung, insbesondere im Baufeld B, wurde dabei eingehend thematisiert. Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum Richtkonzept in Kap. 2.3 und insbesondere Abbildung 7 (Reaktion durch Gestaltung Seitenfassade im Baufeld B). Dies gilt auch für den Aussenraum, vgl. Kap. 3 (Gartenhof als sanfter Übergang zur Nachbarschaft). Für das Baufeld B wurde zudem bewusst ein grösserer Grenzabstand zur Nachbarschaft als im Baufeld A gewählt (11.2 m statt 8.0 m).

Es sind die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG zu erfüllen. Der Gestaltungsplan sieht daher viele qualitätssichernde Massnahmen vor (u.a. Ziele gemäss Art. 1, die Regelungen zur Etappierung gemäss Art. 10 GPV, die Regelungen zur Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung gemäss Art. 12 GPV, das Richtprojekt gemäss Art. 13 GPV und die detaillierten Regelungen zu den Aussenräumen gemäss Art. 16 GPV). Besonderes Gewicht hat hier der wegleitende Charakter des Richtprojekts, das als Orientierungsrahmen hinsichtlich der gestalterischen Gesamtqualität dient. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass Bauten, Anlagen und Aussenräume für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten sind, dass sie sich gut in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

besondere Rücksichtnahme auf die Denkmalschutzobjekte

Insgesamt ist von keiner Beeinträchtigung der Umgebung, der angrenzenden Quartiere oder der Denkmalschutzobjekte auszugehen. Auf die Denkmalschutzobjekte wurde besondere Rücksicht genommen. Den Anliegen des Denkmalschutzes wurde angemessen Rechnung getragen.

3 AUSSENRAUM

Grundidee Aussenraum Das Aussenraumkonzept (vgl. Anhang A1 resp. nachfolgende Abbildungen) ist Teil des Richtprojekts und sieht ein Zusammenspiel unterschiedlicher Freiraumtypologien vor.

Die Aussenräume bieten den verschiedenen Ansprüchen der Anwohnerschaft (resp. Beschäftigten und Schülern) und der Nachbarschaft differenzierte Räume. Städtebaulich binden die Freiräume das neue Quartier selbstbewusst in die Umgebung ein, indem sie in individueller Weise einen Bezug zu den angrenzenden Strukturen suchen. So reagiert der Entwurf beispielsweise im Südosten auf den offenen Kirchhof mit einem ebenso offenen Gartenhof für die Anwohner. Statt einer rigiden Grenze entsteht eine optische Verzahnung. Der zentrale, offene Au-Park bietet als Seeterrasse freien Blick auf den Zürichsee und damit Bezug zum grösseren, landschaftlichen Kontext. Er spielt so die Lagegunst des Areals aus. Im Nordwesten nehmen die Schulbauten und die zugehörigen Freiräume die Grossmassstäblichkeit der angrenzenden Bebauung auf.



Abb. 19: Gestaltungskonzept Aussenraum, Stand August 2018

Typologien Aussenraum Im Detail sieht das Aussenraumkonzept die folgenden Freiraumtypologien vor:

- Au-Promenade (nördlich der Baubereiche E und C)
- Au-Park (in der Arealmitte)
- Au-Platz (die gemischt genutzte Vorzone)
- Schulhof (im Baubereich F)
- Gartenhof (östlich vom Gebäude A)
- Gartenlandschaft (südlich der Gebäude A, C und E)
- Privatgärten



SCHULHOF



AU-PLATZ



AU-PARK



AU-PROMENADE



GARTENHOF

Abb. 20: Aussenraum-Typologien, Stand August 2018

Die **Au-Promenade** ist für Fussgänger und Velos der Hauptzugang zum neuen Quartier. Als Verbindungsachse bindet sie die neue Überbauung des AuParks an die umgebende Siedlung an. Eine Baumreihe markiert den breiten Flanierweg weiterhin sichtbar.

Als offene Mitte ist der **Au-Park** das Herzstück und Zentrum der Aussenraumgestaltung. Die pflege-extensive Parkanlage wird den Platz des heutigen AuCenters einnehmen. Die grossräumige Park-Terrasse mit Blick auf den See kann den konkreten Bedürfnissen angepasst werden. Die grosszügige Parkanlage des Au-Parks ist als allgemein zugänglicher Raum für die neue Siedlung konzipiert. Die Übergänge zu angrenzenden Nutzungen im Erdgeschoss sind besonders sorgfältig zu gestalten (vgl. Art. 16 Abs. 6 GPV).

Der grosszügige, mit topografisch modellierten Bauminseln bestandene **Au-Platz** ist als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualitäten konzipiert. Er vereint die nötige Verkehrserschliessung mit der freundlichen Ausstrahlung eines Platzes und nutzt so die attraktive Lage auf der See-Ebene für einen besonderen Ort, der über die reine Erschliessungsfunktion geht.

Der **Schulhof** bietet einen gefassten, geschützten Hofraum, der im Sinne der Nutzung als Zugang, Pausenplatz und / oder Spielfläche gestaltet werden kann.

Im Osten, an der gegenüberliegenden Arealseite, ist der **Gartenhof** situiert. Dieser wird zum gemeinschaftlichen, offenen Garten. Er sucht die Verbindung mit dem angrenzenden Aussenraum der Kirche. In den sanft abfallenden Hang gliedern sich Heckenzimmer als introvertierte Rückzugsorte für die Bewohnerschaft ein. Der Innenraum der Gartenzimmer ist frei beispielbar und kann Angebote für verschiedene Alters- und Interessengruppen fassen: Ruhe-, Spiel und Grillplätze, Pflanz- oder Blumengärten.

Die **Privatgärten** sind den verschiedenen Gebäuden in jeweils individueller Reaktion auf die konkrete Situation angegliedert. Ihre differenzierte Platzierung und Dimensionierung stärkt die Zweiseitigkeit der Baukörper. Die Zonierung dieser Räume schafft grüne Rückzugsorte und stärkt die Privatsphäre für die Anwohner im Erdgeschoss.

Vorgaben Gestaltungsplan Der Gestaltungsplan muss einen angemessenen Spielraum für die nachfolgende Projektierung gewährleisten. Im Rahmen der Projektierung ist der Freiraum detailliert zu planen.

Gemäss Art. 16 Abs. 1 GPV sind die Aussen- und Freiräume sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität, naturnah und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Auf die Förderung der Biodiversität wird spezielles Gewicht gelegt.

Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Grün- und Freiraumkonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen, in dem die Aspekte «Materialisierung», «Förderung der Biodiversität», «Arten- und Lebensraumvielfalt», «Bepflanzung», «Pflege und Unterhalt», «Versickerung / Umgang mit Regenwasser», «Information / Kommunikation» behandelt werden. Dabei ist auch aufzuzeigen, wie die verschiedenen Themen umgesetzt werden.

Die Planung und Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzepts erfolgt unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten.

Die verschiedenen Freiraumbereiche werden im Situationsplan unterschieden. Die Art der Gestaltung und die jeweiligen Funktionen werden in den Art. 16 Abs. 2 - 7 GPV geregelt.

Park und Promenade sind dauernd zugänglich und behindertengerecht zu gestalten. Die Sicherstellung und der Unterhalt der Freiräume mit öffentlichem Charakter werden in einem separaten Vertrag zwischen der Eigentümerin und der Stadt Wädenswil geregelt.

Der Park im Inneren des Areals ist ein begrünter Freiraum mit parkähnlichem Charakter. Dieser Freiraum ist mit mittleren und grossen Bäumen zu bepflanzen und soll eine hohe Aufenthaltsqualität und einen öffentlichen Charakter aufweisen. Der Park dient dem Aufenthalt und der Erholung. Der Park ist mit der ersten Haupttappe zu erstellen (Art. 16 Abs. 3 GPV).

Die an den Park angrenzenden EG-Nutzungen sollen zur Belebung des Parks punktuell einen öffentlichen Charakter aufweisen (Art. 16 Abs. 4 GPV). Es sind mindestens 400 m² anrechenbare Geschossflächen an EG-Nutzungen mit öffentlichem Charakter zu erstellen. Dies beinhaltet mindestens einen Kindergarten. Diese EG-Nutzungen sind mit Bezug zum Park zu gestalten.

Nutzungen mit öffentlichem Charakter sind i.d.R. publikumswirksam. Ziel dieser Nutzungen ist eine Aktivierung und Belebung des Parks. Solche Nutzungen sind beispielsweise: Mensa / Cafeteria / Cafe, Quartiertreff / Gemeinschaftsraum / Versammlungsraum, Kindergarten / Kinderbetreuung und dgl., Bibliothek, Co-working-Space, Fitness / Sport / Yoga. Mit Bezug zum Park heisst, dass es einen Zugang zum Park gibt (Zugänglichkeit und Transparenz) und dass der Vorbereich im Aussenraum als halböffentlicher Übergangsbereich zum Park ausgestaltet wird. Der Übergangsbereich ist eine Schnittstelle zum Park, die sowohl vom Gebäude aus als auch vom Park bespielt und genutzt werden kann (z.B. Aussenbestuhlung Cafe, Eingangsbereich Quartiertreff mit Sitzgelegenheiten, Vorbereich Kindergarten).

Die konkrete Ausgestaltung des Baubereichs F ist offen (vgl. Kap. 2.5). Da dieser Baubereich einen Spielraum offen lässt, wird hier zur Qualitätssicherung ein minimaler Freiraumanteil von 1'200 m² festgelegt (Art. 16 Abs. 8 GPV). Dieser Freiraum ist von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und als Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Bepflanzung Für die Aussen- und Freiräume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bepflanzungskonzept zu erstellen, das sich nach der Zielsetzung «Förderung der Siedlungsökologie»,

«Arten- und Lebensraumvielfalt» ausgerichtet. Es sind weitmöglichst standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive, gebietsfremde Pflanzen (invasive Neophyten) aus der «Schwarzen Liste» oder der «Beobachtungsliste» dürfen nicht gepflanzt werden und müssen bekämpft werden.

Bäume Alle bestehenden Bäume wurden durch die Geoterra AG aufgenommen.⁷ Im Situationsplan 1:500 ist das geplante Aussenraumkonzept samt Bäumen ersichtlich. Im Inneren des Areals soll der Freiraum einen parkähnlichen Charakter mit markanten Einzelbäumen aufweisen. Entlang der Alten Landstrasse ist der Freiraum mit Bäumen zu bepflanzen (Anlage eines optischen Baumfilters).

Überdeckung über Untergeschosse Von Freiraum-Fachstellen wird für klein- bis mittelkronige Bäume eine Überdeckung von min. 1.0 m über Untergeschossen und für grosskronige Bäume eine Überdeckung von min. 1.5 m empfohlen. Das Richtprojekt gewährleistet dies für alle im Aussenraumkonzept vorgeschlagenen Bäume. Ausnahme ist der Bereich der Promenade, wo grosskronige Bäume vorgesehen sind, die projektierte Überdeckung aber teilweise nur 1.3 m beträgt. Diese Unterschreitung um 20 cm wird als machbar angesehen. Um die Standorte für grosskronige Bäume in diesem Bereich zu verbessern, soll hier grossflächig ein qualitativ hochwertiges, mineralisches Pflanzensubstrat verwendet werden.

Durch eine organische Geländemodellierung im Bereich des zentralen Parks ist es zudem möglich und gewollt, partiell bewusste Erhöhungen im Sinne der landschaftlichen Gestaltung vorzusehen. So kann die Substratstärke über Untergeschossen zusätzlich erhöht werden.

⁷ Baumaufnahme vom 11. März 2014

4 VERKEHR

4.1 Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Mobilitätskonzept vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, wie die Mobilität aller Nutzergruppen bewältigt wird (Art. 17 GPV). Ziel des Mobilitätskonzepts ist eine Stärkung des Langsamverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs. Es ist eine Beschränkung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder, ein bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot sowie die Schaffung von Anreizen zum Benützen des Langsamverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs zu prüfen.

4.2 Erschliessung (MIV)

Haupt- und Nebenerschliessungen MIV Das Richtprojekt sieht folgende Erschliessungen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) vor: die Hauptzufahrt direkt von der Seestrasse (neuer Vollanschluss mit Ein- und Ausfahrt) und ergänzende Nebenzufahrten von den anderen, umliegenden Strassen (Ein- und Ausfahrt auf den Abbieger zur Seestrasse, Ein- und Ausfahrt auf die Au-Strasse und Ein- und Ausfahrt auf die Alte Landstrasse).⁸ Die Zufahrten sind auch auf Abbildung 11 in Kapitel 2.3 ersichtlich (hellblaue Pfeile).

Anpassung Seestrasse Der geplante neue Vollanschluss an die Seestrasse erfordert aufgrund der Funktion der Strasse und der zu erwartenden Verkehrsmengen eine Anpassung der Seestrasse in Form eines Vorsortierstreifens für Linksabbieger. Des Weiteren soll eine Querungsstelle für Fussgänger samt Schutzinsel geschaffen werden, um eine direktere Fusswegverbindung zur Haltestelle Aubrücke bzw. zum Bahnhof Au zu ermöglichen.

Verkehrsgutachten Die Optimierung des Richtprojekts wurde in verkehrsplanerischer Hinsicht vom Fachbüro Team Verkehr begleitet. Die verkehrsplanerischen Aspekte wurden in einem Verkehrsgutachten⁹ umfassend untersucht und dokumentiert. Das Gutachten hat im Rahmen einer Verkehrserhebung den Ist-Zustand 2014 erhoben und die verschiedenen Zustände einer Realisierung des Richtprojekts dargestellt. Die allgemeine Verkehrsprognose und die erwartete Verkehrserzeugung des Projekts wurden auf das Verkehrsnetz verteilt. Darauf aufbauend wurde für die

⁸ Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht zur Zufahrt auf das Areal ab der Alten Landstrasse an den Schnittstellen der Parzellen 12211 und 9025 wird als Nebenerschliessung genutzt.

⁹ vgl. Anhang A2

Anschlüsse des AuParks eine Leistungsbeurteilung durchgeführt und konkrete Optimierungsmassnahmen vorgeschlagen.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass auch in der Maximalvariante des Projekts an allen Anschlussknoten eine ausgezeichnete Verkehrsqualität (höchste Qualitätsstufe A) erreicht wird. Lediglich in der Abendspitzenstunde weist der neue Anschluss an die Seestrasse abweichend davon die Qualitätsstufe B auf, was aber immer noch einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität entspricht. Demzufolge ist aufgrund des geplanten Projekts AuPark keine spürbare Beeinträchtigung der Anschlüsse resp. des Verkehrssystems zu erwarten. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wird in allen Etappen und Varianten als sehr gut beurteilt. Einzelne Anschlüsse sind allerdings hinsichtlich der Sichtfelder zu verbessern, was in der weiteren Projektbearbeitung zu berücksichtigen ist.

4.3 Parkierung

Parkierung MIV Es sind ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge / Motorräder bereitzustellen. Bzgl. der Anzahl Abstellplätze gilt die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil (Art. 20 Abs. 1 GPV).

Die Parkierung für Motorfahrzeuge / Motorräder ist grundsätzlich unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen (Art. 20 Abs. 2 GPV).

Oberirdisch im Freien dürfen nur Motorfahrzeug-Abstellplätze für Kunden und Besucher vorgesehen werden. Diese oberirdischen Abstellplätze dürfen an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen (hier nur in untergeordnetem Umfang) sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs (hier auch in grösserem Umfang) angeordnet werden (Art. 20 Abs. 3 GPV).

Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind den Nutzungen zuzuordnen, um die funktionale Trennung zu gewährleisten. Kunden- und Besucherparkplätze sind von jenen für Beschäftigte und Bewohner zu trennen.

Im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel und Langsamverkehr sind gemäss Art. 20 Abs. 6 GPV alle Kunden- und Besucherparkplätze der Verkaufseinrichtungen lenkungswirksam zu bewirtschaften (degressive Gebührenpflicht, ab der 1. Minute, wirksame Gebühren, keine Gratisparkplätze).

Parkierung Velos Es sind ausreichend Abstellplätze für Velos bereitzustellen. Bzgl. der Anzahl Abstellplätze gilt die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil (Art. 21 Abs. 1 GPV).

Die Abstellplätze für Velos sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen (Art. 21 Abs. 2 GPV). Eine Anordnung in Eingangsnähe entspricht i.d.R. einer zweckmässigen Lage. Zudem wird empfohlen die Abstellplätze mehrheitlich oberirdisch anzuordnen, gedeckt und mit einer Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl auszuführen.

Zentrale Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen (Art. 21 Abs. 3 GPV). Weitere untergeordnete Veloabstellplätze sind zulässig.

4.4 Langsamverkehr

Verbindung AuPark - Bahnhof Au Die Fusswegeverbindungen vom AuPark zum Bahnhof Au wurden in einem Fachbericht¹⁰ untersucht. Dabei wurden fünf Varianten überprüft (Südliches Trottoir Seestrasse, Nördliches Trottoir Seestrasse, Entlang Südseite Gleisanlage, Seeweg – Neue Langsamverkehrsbrücke, Seeweg – AuBrücke). Die beiden Varianten entlang der Seestrasse (südliches bzw. nördliches Trottoir) schneiden am besten ab, da es direkte, intuitive und akzeptierte Fussgängerverbindungen mit wenig Hindernissen und mit hohem sozialem Sicherheitsempfinden sind. Beide Varianten bestehen bereits heute. Am besten schneidet die Variante ab, bei der die Fussgänger die Unterführung Bahnhof / Seestrasse nutzen, dem südlichen Trottoir entlang der Seestrasse folgen und die Austrasse entweder unterirdisch (bestehende Unterführung) oder oberirdisch (Option neuer Fussgängerüberweg) queren. Für diese Best-Variante werden im Hinblick auf eine optimale Fussgängerführung Schwachstellen (Unterführung Bahnhof / Seestrasse sowie deren Aufgang bei der Seestrasse zu eng, Engstelle Trottoir, wildes Queren der Austrasse, unattraktive Unterführung unter der Austrasse) aufgezeigt, die es zu überprüfen und gegebenenfalls zu verbessern gilt.

Fusswege auf dem Areal Das städtebauliche und aussenräumliche Grundkonzept sieht eine räumliche Verschränkung mit der Umgebung vor. Funktionale Anbindungen an das bestehende Wegesystem der Umgebung und eine Durchwegung des Areals sind im Konzept angelegt. Die Fusswegverbindungen innerhalb des Areals ermögli-

¹⁰ Variantenprüfung Fussverbindung Bahnhof - Au Park, 23.02.2015, Team Verkehr Zug AG, Cham

chen eine hohe Durchlässigkeit. Sie sind im Situationsplan eingetragen und sind sie jeweils zusammen mit einer angrenzenden Hauptetappe zu realisieren.

Es sind Fusswegverbindungen von der Austrasse zur Promenade (u.a. Anschluss an Fussweg zum Mittelort- / Toblerweg), über die Promenade von der Austrasse zum Park als zentralen Freiraum, daran anschliessend durch den Park über die Vorzone zur Seestrasse und vom Park zur benachbarten Kirche auf der Parzelle 9026 vorgesehen. Weitere Fusswege durch das Areal sind möglich, z.B. zur Erschliessung des Schulhofs im Baufeld F. Diese sind aber projektabhängig und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend festgelegt werden.

Die Fusswegverbindungen sind dauernd als durchgehende Verbindungen freizuhalten, d.h. sie dürfen nicht durch einen Zaun abgegrenzt oder durch Verbote verunmöglicht werden. Sie sind hindernisfrei zu gestalten, d.h. sie müssen stufenfrei über Rampen für Velos und Kinderwägen erschlossen sein. Über die Promenade ist der Park zudem behindertengerecht an das öffentliche Wegnetz angeschlossen.

4.5 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

heutige ÖV-Anbindung Das AuPark-Areal ist über den Bahnhof Au und die Bushaltestelle Au, Aubrücke an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Am ca. 400 m entfernten Bahnhof Au¹¹ verkehrt die S8 im Halbstundentakt Richtung Zürich / Winterthur und Pfäffikon SZ. Die Bushaltestelle Au, Aubrücke befindet sich direkt am Areal an der Seestrasse. Es verkehren halbstündlich Busse Richtung Wädenswil und Horgen. Das Au-Park-Areal ist überwiegend der ÖV-Gütekategorie D und zu einem kleinen Teil der Gütekategorie C zugeordnet.¹²

Die aktuelle ÖV-Erschliessung wird auch für die künftigen Nutzungen des AuPark-Areals als ausreichend angesehen. Auch für die geplanten Verkaufsnutzungen ist die ÖV-Erschliessung gewährleistet.

Taktverdichtung wird angestrebt Mittelfristig möchte aber die Stadt Wädenswil die Erschliessung mit ÖV im Quartier Au verbessern, insbesondere auch im Hinblick auf die Realisierung der Kantonsschule. Auch im kommunalen Richtplan ist für das Gebiet eine Taktverdichtung des ÖV angedacht.

¹¹ vgl. hierzu auch Kap. 4.3, Anbindung Bahnhof Au an den AuPark

¹² GIS-Browser Kanton Zürich, 29.06.2017

5 UMWELT

5.1 Umweltgutachten

- Umweltgutachten** Im Sinne des Vorsorgeprinzips der Umweltschutzgesetzgebung wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens AuPark in einem Umweltgutachten untersucht (vgl. Anhang A3.1). 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 (vgl. hierzu auch Kap. 5.6). Auf dem Areal ist belasteter Boden (vgl. Kap. 5.4) vorhanden. Der Umgang mit diesem belasteten Boden resp. dessen Entsorgung ist durch private Kontrolle (d.h. durch eine qualifizierte Fachperson) zu gewährleisten.
- 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 (vgl. Anhang A3.2). Basierend auf der Analyse der verschiedenen Aspekte werden im Gutachten diverse Empfehlungen und Massnahmen vorgeschlagen. 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.

5.2 Halbinsel Au



Abb. 21: Halbinsel Au nördlich von Au-Wädenswil, Orthofoto 2016

Lage der Halbinsel Au Die Halbinsel Au liegt nordwestlich des AuPark-Areals und ist von diesem durch die Seestrasse und das Bahntrassee getrennt. Die Halbinsel wird vor allem durch die Brücke der Au-Strasse erschlossen.

Erholungsraum Halbinsel Au Auf der Halbinsel Au 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 (vgl. auch Gutachten Anhang A3.1).



Abb. 22: 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 revidierte BZO schreibt als Ziel für den Gestaltungsplan u.a. die Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals vor (BZO 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 revidierte 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 folgende Qualitätssicherungsmassnahmen vor:

- Umsetzung der Ziele gemäss BZO (u.a. Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume); Art. 1 GPV
- gutes Einfügen in die Umgebung und das Landschaftsbild; Art. 12 Abs. 1 GPV
- Gestaltungsqualität / besonders gute Gesamtwirkung; Art. 12 Abs. 1 GPV
- harmonisches Gesamtbild; Art. 12 Abs. 2 GPV
- Richtprojekt begleitend für die Qualitätssicherung; Art. 13 GPV
- ruhige und klare Dachgestaltung; Art. 15 Abs. 2 GPV
- extensive Flachdachbegrünung; Art. 15 Abs. 3 GPV
- sorgfältige, qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume / Erstellung Grün- und Freiraumkonzept / naturnahe Parkgestaltung / Förderung der Biodiversität, der Arten- und Lebensraumvielfalt; Art. 16 Abs. 1 GPV
- Grün- und Freiraumkonzept mit der 1. Hauptetappe; 16 Abs. 1 GPV / Planung und Umsetzung erfolgt unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten; Art. 16 Abs. 10 GPV
- grosszügig bemessene Aussen- und Freiräume; Art. 16 Abs. 2 – 8 GPV
- Einordnung Terrainveränderungen; Art. 17 GPV

Darüberhinaus sieht der Gestaltungsplan explizite Umwelt- und Naturschutzmassnahmen vor:

- vogelverträgliche Fassadengestaltung, Art. 12 Abs. 3 GPV
- Schutzpflanzung zwischen Vorzone und Seestrasse zur Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume nördlich der Strasse auf der Halbinsel Au (Flachmoor Nr. 87); Art. 16 Abs. 2 GPV
- Bepflanzungskonzept / Zielsetzung «Förderung der Siedlungsökologie», «Arten- und Lebensraumvielfalt» / standortgerechte, einheimische Pflanzen / Bekämpfung invasiver Neophyten, Art. 16 Abs. 9 GPV
- Mobilitätskonzept; Art. 18 GPV

- Beschränkung / Anforderungen an oberirdischer Abstellplätze; Art. 20 Abs. 3 und Abs. 4 GPV
- Parkplatzbewirtschaftung; Art. 20 Abs. 6 GPV
- Abstellplätze für Velos; Art. 21 GPV
- Versickerung / Umgang mit Regenwasser; Art. 23 GPV
- Nachhaltigkeit / Energie (Energiestandard Minergie, erneuerbare Energien, nachhaltige Energielösung); Art. 24 GPV
- Lärmschutz; Art. 25 GPV
- Minimierung von Lichtemissionen; Art. 26 GPV

Im Weiteren vgl. auch Kapitel 5.1, 5.3 - 5.7.

besondere Rücksichtnahme auf Naturräume und Schutzobjekte

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.

5.3 Grundwasser, Baugrund, Entwässerung

Grundwasser, Baugrund

Die Seestrasse liegt auf ca. 410 m.ü.M. und der Grundwasserspiegel liegt auf 408.5 m.ü.M., d.h. etwa 2.5 m über dem Spiegel des Zürichsees (ca. 406 m.ü.M.). Hangseitig sind Geländeablagerungen von 3 - 6 m Mächtigkeit über Fels zu erwarten. Ein hangseitiges Ansteigen des Wasserspiegels mit dem Terrain wird angenommen. Das Areal AuPark liegt im Gewässerschutzbereich A₀ (Uferbereich Zürichsee) und damit ausserhalb des Gewässerschutzbereich A_U, welcher eine kantonale wasserrechtliche Bewilligung für Bauvorhaben im Grundwasserschwankungsbereich erfordern würde. Bei Bauten im Hang- / bzw. Grundwasser ist im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen, wie der Grundwasserdurchfluss mit Hilfe geeigneter Ersatzmassnahmen erhalten werden kann.

Entwässerung

Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Rückhaltung und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Die Versickerung und der Umgang mit Regenwasser sind Bestandteile des Grün- und Freiraumkonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Bauetappe.

5.4 Bodenbelastungen, Altlasten

- Bodenbelastungen** Für das Areal liegen gemäss dem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich Belastungshinweise für den Boden vor. Es wird eine chemische Belastung des Bodens durch die Nutzung als Bauzone, durch den Verkehrsträger Seestrasse und die Nutzung des Areals durch Spezialkulturen (ehemalige Rebberge) vermutet.¹³
- Belastete Standorte** Gemäss dem Kataster für belastete Standorte des Kantons Zürich sind zwei belastete Standorte auf dem Areal eingetragen. Von beiden Standorten sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Es handelt sich um zwei ehemalige Betriebsstandorte (Chemikalienlager im Hofbereich resp. Turmumgebung Abluft) die zwar als belastet gelten, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind.¹⁴ Für den Gestaltungsplan haben diese Standorte keine direkten Auswirkungen.
- Private Kontrolle** Der Umgang mit belastetem Boden resp. dessen Entsorgung ist durch private Kontrolle zu gewährleisten. Dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist vor Baubeginn ein Aushub- und Entsorgungskonzept zur Genehmigung einzureichen.

5.5 Nachhaltigkeit, Energie

- Kommunaler Energieplan** Gemäss der kommunalen Energieplanung der Stadt Wädenswil liegt der Gestaltungsplanperimeter im Prioritätsgebiet „Umweltwärme allenfalls in Kombination mit Erdgas“.¹⁵ Aufgrund der Grösse des AuPark-Areals und der im jetzigen Zeitpunkt noch nicht definierten Energieleistungen (u.a. Kantonsschule) wird eine Beschränkung auf Stufe Gestaltungsplan als nicht zweckmässig erachtet.
- Regelung Gestaltungsplan** Im Sinne der Zielsetzungen der kommunalen Energieplanung muss gemäss Gestaltungsplan die Energieversorgung des Areals mehrheitlich mit erneuerbaren Energien erfolgen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist pro Hauptetappe mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu erbringen (Art. 24 Abs. 2 GPV).

¹³ vgl. Anhang A3.1, Kap. 10

¹⁴ vgl. Anhang A3.1, Kap. 11

¹⁵ vom Stadtrat festgesetzt am 19.01.2009, vom Regierungsrat am 22.04.2009 mit Beschluss Nr. 620 genehmigt

- Nachhaltigkeit, Energie Die geplanten Neubauten sollen gemäss den heutigen Anforderungen des nachhaltigen, ökologischen Bauens realisiert werden. Gemäss Art. 24 Abs. 1 GPV müssen Neubauten:
- mindestens den Energiewerten des Minergie-Standards¹⁶ entsprechen oder ökologisch oder energetisch gleichwertig sein
 - oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich um mindestens 20% unterschreiten.

5.6 Lärm

- Lärmbelastung Das Areal AuPark ist durch Verkehrslärm der umgebenden Strassen sowie der Eisenbahnstrecke Zürich – Chur belastet. Die stärkste Lärmbelastung ist entlang der Seestrasse zu verzeichnen. Die Belastung durch Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm wurde durch ein Lärmgutachten der magma AG vom 23.07.2012 untersucht. Bei Umzonung der bestehenden Industriezone in eine Mischzone (mit Wohn- und Schullnutzung) gelten gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 die Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES III: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Diese Lärmgrenzwerte gelten für Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen, d.h. Räume in Wohnungen, sofern es sich nicht um Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume oder Abstellräume handelt. Schul- oder Hotelnutzung wird lärmschutzrechtlich wie Wohnnutzung betrachtet. Bei gewerblichen Nutzungen gelten Räume dann als lärmempfindlich, wenn sich dort Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Bei gewerblichen Nutzungen gelten um 5 dB(A) höhere Grenzwerte.
- Lärmschutz Im Rahmen des Studienauftrags wurden alle Projekte hinsichtlich der Einhaltung der Lärmschutzvorgaben überprüft. Der siegreichen Studie von Meier Hug Architekten wurde bescheinigt, dass diese die Anforderungen gemäss LSV einhält und aus lärmschutzrechtlicher Sicht bewilligungsfähig ist. Das weiterentwickelte Wettbewerbsprojekt wurde in einem vertieften Lärmgutachten der magma AG¹⁷ erneut untersucht.
- Verkehrslärm An allen Fassaden des Projekts AuPark können demnach die Immissionsgrenzwerte bzgl. Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm eingehalten werden. Die zusätzlichen Lärmimmissionen durch projektinduzierten Mehrverkehr können die Planungswerte

¹⁶ gemeint ist Minergie-Basisstandard
vgl. <https://www.minergie.ch/de/verstehen/baustandards/minergie/>
vgl. <https://www.minergie.ch/de/zertifizieren/minergie/>

¹⁷ vgl. Anhang A4

te sowohl bei der Überbauung AuPark als auch bei den benachbarten Liegenschaften einhalten. An allen Drittliegenschaften werden zudem die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Es treten keine wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen an sanierungsbedürftigen Drittliegenschaften auf.

Betriebslärm Der vom AuPark ausgehende Betriebslärm setzt sich aus folgenden Lärmquellen zusammen: Güterumschlag, Parkieranlagen, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen. Der Güterumschlag wird beim vorliegenden Projekt lärmässig als nicht relevant beurteilt. Aufgrund von Parkierlärm sind Anpassungen an einzelnen Wohnungen direkt über den Tiefgaragenzufahrten nötig, was in der weiteren Projektbearbeitung zu berücksichtigen ist. Bei Planung der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen sind die Vorschriften gemäss LSV, Anhang 6, massgebend.

Insgesamt wurde auf die Lärmbelastung angemessen reagiert. Die Lärmschutzvorschriften werden eingehalten.¹⁸

Akustische Gestaltung Im Rahmen der weiteren Projektierung sind die Grundprinzipien der bewussten akustischen Gestaltung soweit wie möglich zu berücksichtigen. Dazu liefert die Publikation «Klangqualität für öffentliche Stadt- und Siedlungsräume; Eine Planungshilfe für das Ohr»¹⁹ praxisorientierte Hinweise.

5.7 Gefahrenvorsorge

Brandschutz In Absprache mit der Feuerpolizei Wädenswil wurde ein Brandschutzkonzept für das Richtprojekt erarbeitet, dass die erforderlichen Zufahrten und Abstände gewährleistet. Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, die in Grünflächen liegen, müssten befahrbar ausgebildet werden. Bei der Baumsetzung sind die Bedürfnisse der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Nichtionisierende Strahlung Das AuPark-Areal befindet sich in der Nähe der elektrifizierten Bahnlinie Zürich – Chur. Die Eisenbahn-Fahrleitungen (Stromleitungen) erzeugen elektrische und magnetische Felder (nichtionisierende Strahlungen).

Die Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können.

¹⁸ vgl. Anhang A4 und Anhang A3, Kap. 7

¹⁹ vgl. <http://www.laerm.zh.ch/publikationen>

Erfahrungsgemäss sind die Immissionsgrenzwerte bei den Fahrleitungen der SBB an allen zugänglichen Orten mit grosser Reserve eingehalten. Um dem in der Umweltschutzgesetzgebung festgeschriebenem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen, müssen Fahrleitungen zusätzlich die Emissionsbegrenzungen gemäss NISV einhalten. Gemäss Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Lufthygiene wird im vorliegenden Fall der Anlagengrenzwert ab einer Distanz vom 30 m eingehalten. Da alle Baubereiche min. 65 m von den Fahrleitungen entfernt sind, ist der Emissionsgrenzwert eingehalten. Der Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde insgesamt angemessen Rechnung getragen.²⁰

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.

Auf dem Areal des AuParks sind keine Betriebe vorgesehen, in denen die Mengenschwellen gemäss Störfallverordnung (StFV) überschritten werden. Die Realisierung des AuParks unterliegt somit nicht der StFV.

Hingegen ist die Eisenbahnlinie Zürich – Chur, die nahe am Areal vorbeiführt, als Transportroute für Gefahrgüter²¹ 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.²²

²⁰ vgl. auch Anhang A3, Kap. 3.4.1

²¹ gemäss kantonalem Chemierisiko-Kataster

²² vgl. auch Anhang A3, Kap. 3.4.4



Abb. 23: Konsultationsbereich Störfallvorsorge, Richtprojekt August 2018

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

Zudem sind die Baubereiche 65 m oder mehr von der Gefahrenquelle entfernt angeordnet. Der Vorbereich an der See-Strasse («Au-Platz») wird von Bebauungen freigehalten. Dies mindert das Risiko zusätzlich.

Durch entsprechende Schutzmassnahmen kann und soll den verbleibenden Störfallrisiken begegnet werden:

- Zugänge und Sammelgaragenzufahrten nach Möglichkeit abgewandt oder seitlich von den Gefahrenquellen anordnen, Schutzmassnahmen an den Sammelgaragenzufahrten vorsehen (Gegenrampen).
- Fluchtwege konsequent von den Gefahrenquellen weg orientieren (seitlich oder auf die Gefahrenquellen abgewandte Seite).
- Räume mit hoher Personenbelegung nicht im Erdgeschoss vorsehen und von den Gefahrenquellen weg orientieren.

Die weitere Planung orientiert sich an der Planungshilfe²³ «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge».

Naturgefahren / Hochwasser Die Risikokarte Hochwasser des Kantons Zürich²⁴ 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 Zürich²⁵ 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.

²³ Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, Oktober 2013

²⁴ Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

²⁵ Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

6 VERFAHREN

6.1 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 des Gestaltungsplans eingeflossen.

6.2 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 des Gestaltungsplans 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).

6.3 Anhörung der Planungsträger

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 des Gestaltungsplans eingeflossen.

6.4 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 / Rechtskraftbescheinigung	
Genehmigung durch Baudirektion Kanton Zürich	
Inkraftsetzung durch Stadtrat	

A ANHANG

A1 Richtprojekt

**Überbauungs- und Aussenraumkonzept «AuPark»
(Richtprojekt), "Schule 1500", 10. August 2018**

**Meier Hug Architekten, Zürich
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich**

A2 Verkehrsgutachten

**Verkehrsgutachten, 23. Februar 2015
Team Verkehr, Cham**

A3 Umweltgutachten

**A3.1 Umweltnotiz, 03. März 2015
Basler & Hofmann AG, Esslingen**

**A3.2 Gutachten Natur-, Moorschutz- und Biodiversitäts-
aspekte, August 2018, AquaTerra, Dübendorf**

A4 Lärmgutachten

**Lärmgutachten, 19. Februar 2015
Magma AG, Schaffhausen**

Privater Gestaltungsplan «AuPark»

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

I	Einleitung	4
II	Auswertung Einwendungen	5
1	Zonierung	5
2	Städtebau / Architektur und Nutzung	5
3	Etappierung generell	12
4	Ausnützung	12
5	Arbeiten	14
6	Bezahlbares Wohnen	14
7	Freiraum	15
8	Verkehr	17
9	Umwelt	22
10	Sonstiges	33

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
- Etappierung generell
- Ausnützung
- Arbeiten
- Bezahlbares Wohnen
- Freiraum
- Verkehr
- 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	ZONIERUNG				
1.1	<p>Aufteilung öffentlich / privat</p> <p><i>Die Baubereiche F / D1 sind als «öffentliche Bauten und Anlagen / Mittelschule» und die restlichen Baubereiche als «private Bauten und Anlagen / Wohnen und Gewerbe» zu bezeichnen und auszuweisen (Aufteilung GP in zwei Teile).</i></p> <p>Begründung: Es ist darzulegen, wo öffentliche und wo private Nutzung geplant ist. Öffentliche und private Interessen sind nicht zu vermischen. Es muss möglich sein, die Kantonsschule zu realisieren, auch wenn die private Wohn- und Gewerbeüberbauung in einem Referendum abgelehnt würde (und umgekehrt).</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Der Gestaltungsplan stellt ein Gesamtpaket unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen dar, das verschiedene Sachverhalte miteinander koordiniert. Das Projekt wurde im Architekturwettbewerb und der anschliessenden Projektierung immer als Einheit über das Gesamtareal geplant. Es handelt sich um ein eng aufeinander abgestimmtes Projekt (koordiniert zwischen Stadt Wädenswil, Grundeigentümerin und Bildungsdirektion Kt. Zürich), für das ein gemeinsamer Gestaltungsplan zweckmässig und sachgerecht ist.</p> <p>Zudem erstreckt sich die bestehende Bebauung des AuCenters über die Baubereiche der Schule und die Baubereiche der Wohn- und Gewerbeüberbauung, was eine zweckmässige Auftrennung in zwei Planungen verunmöglicht.</p>			x	GP
2	STÄDTEBAU / ARCHITEKTUR UND NUTZUNG				
2.1	<p>(städtebauliche) Anordnung und Architektur</p> <p><i>Die Anordnung (Betonriegel) und Architektur ist ungenügend und phantasielos. Es fehlt jeder Charme. Bauten mit Schrägdächern würden besser ins Landschaftsbild passen. Das Projekt entspricht nicht einer baulichen Verschönerung des Areals.</i></p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Das AuCenter ist ein Industrieareal, auf dem seit Jahrzehnten grossmassstäbliche Bauvolumen stehen. Das Richtprojekt AuPark sieht eine differenziertere, feinere Körnung vor. Städtebau und Architektur des Richtprojekts sind das Ergebnis eines mehrstufigen Studienauftrags (Wettbewerb) mit sechs fachlich qualifizierten Architekturbüros und einer Jury mit ausgewiesenen Fachleuten. Die Stadt Wädenswil wurde eng in den Wettbewerb, die anschliessende Weiterentwicklung des Projekts (als Grundlage für den Gestaltungsplan) sowie in die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Das Richtprojekt ermöglicht durch verdichtetes Bauen die Schaffung grosszügiger, qualitativvoller Freiräume. Das Projekt wird von den städtischen Behörden sowie den politischen Gremien (Stadtrat / Stadtbild- und Denkmalpflegekommission / Baukommission) geschätzt und positiv gewürdigt.</p>				
2.2	<p>Redimensionierung Wohnüberbauung, mehr Fläche für Kantonsschule / Gewerbe</p> <p><i>Die geplante Verdichtung mit grossstädtischem Charakter ist unerwünscht und muss redimensioniert werden. Demgegenüber brauchen Kantonsschule und Gewerbe mehr Fläche.</i></p> <p><i>Für die Kantonsschule soll min. 20'000 m² Grundstücksfläche bereitgestellt werden, um zukünftiges Wachstum zu ermöglichen. Falls dies nicht als nötig erachtet wird, soll dargelegt werden, wie der Bedarf von 1'500 Schülern an Sporthallen, Sportanlagen sowie für Pausenbereiche im Aussenraum auf dem Areal gedeckt wird. Auf eine Umnutzung von Teilen des Schulareals Ort als Sportanlage für die Kantonsschule ist zu verzichten. Falls zusätzliche Arealfäche benötigt wird, soll der Kanton der Intershop mehr Land im AuPark abkaufen.</i></p> <p>Begründung: Es gibt negative gesundheitliche Folgen aufgrund hoher Verdichtung (Dichtestress, Luftverschmutzung / Feinstaub, Lärm). Umwelt- / Lebensqualität und soziale Beziehungen sind beeinträchtigt. Die Bevölkerungsdichte des AuParks (Bereich ohne Schule) ist sehr hoch, höher als in Zürich, Turin oder Tokyo.</p> <p>Schul- und Sportanlageninfrastruktur in Wädenswil-Au ist nicht bereit für Bevölkerungswachstum.</p> <p>Neue Kantonsschule ähnlicher Grösse am rechten Zürichseeufer hat ca. 3x so viel Grundstücksfläche zur Verfügung wie im AuPark. Die baurechtlich zulässige Geschossfläche entspricht nicht</p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>dem Flächenbedarf des zeitgemässen Schulhausbaus. Keine Wachstumsreserve vorhanden. Bedarf an Sporthallen / Aussen-sportanlagen und Pausenbereiche für 1'500 Schüler kann nicht auf dem Areal gedeckt werden.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>«Siedlungsentwicklung nach Innen» / «Verdichtung» und «haus-hälterischer Umgang mit dem Boden» sind übergeordnete Vorga-ben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan). Die vorgesehene verdichtete Bauweise trägt zur Erreichung die-ser Ziele bei und ist im Einklang mit einer zeitgemässen Raum-planungspolitik.</p> <p>Die Dichte wurde in der Überarbeitung des Gestaltungsplans nach der öffentlichen Auflage überprüft und reduziert. Die zulässige Ausnützung wurde von 60'000 m² aGF (= 140%) um 5% auf neu 57'000 m² aGF (= 133%) reduziert.</p> <p>Die Festlegungen des Gestaltungsplans und das Richtprojekt ent-sprechen den aktuellen Erkenntnissen bzgl. zeitgemässen Städ-tebau, Architektur und Freiraumplanung. Die Umweltauswirkun-gen wurden sorgfältig und umfassend in diversen Fachgutachten untersucht (u.a. Umweltgutachten, Lärmgutachten, Verkehrsgut-achten).</p> <p>Die Bevölkerungsdichte für ein einzelnes Areal kann nicht mit den Durchschnittswerten für ganze Stadtgebiete (inkl. Verkehrsan-lagen, Freiräumen, Wald, Gewässer) verglichen werden. So gese-hen ergäbe ein Einfamilienhaus mit fünf Bewohnern und einer Grundstücksfläche von 400 m² rechnerisch eine Bevölkerungs-dichte von 12'500 Einwohnern pro km², fast dreimal so hoch wie die aktuelle Bevölkerungsdichte der Stadt Zürich (4'600 Einwoh-ner pro km², Stand 2017, Statistisches Amt Kanton Zürich).</p> <p>Für den heute absehbaren Bedarf in Wädenswil-Au ist ausrei-chend Schul- und Sportanlageninfrastruktur vorhanden. Bei kon-kretem (Mehr-)Bedarf reagiert die Stadt Wädenswil nachfrage-orientiert, allenfalls kurzfristig auch mit mobilen, anpassbaren Lö-sungen. «Bauen auf Vorrat» ist teuer und nicht mehr zeitge-mäss.</p> <p>Das Grundstück wurde von der Bildungsdirektion des Kantons Zürich umfassend geprüft und nach einem langen, qualifizierten Evaluationsprozess ausgewählt. Das Richtprojekt Kantonsschule erfüllt die Anforderungen und den prognostizierten Bedarf der Bildungsdirektion. Zeitgemässer Schulhausbau geht in die Höhe und benötigt daher weniger Grundstücksfläche als früher. Auch</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>gibt es heute einen geringeren Bedarf an Aussensportanlagen, da sich das Sportverhalten der Schüler verändert hat. Zudem ergeben sich zwischen der Stadt Wädenswil und dem Kanton Zürich Synergienmöglichkeiten im Betrieb der Sporthallen. Auch kann die Aussensportanlage Steinacker mitgenutzt werden.</p> <p>Auch im Aussenraum der Schule stehen gemäss der Evaluation der Bildungsdirektion genügend Flächen zur Verfügung. Schüler können zudem den Park in der Arealmitte und den Platz zur See-strasse nutzen.</p>				
2.3	<p>neue Projekte ausarbeiten und Abstimmung im Quartier Au</p> <p><i>Es sollen neue Architekturprojekte ausgearbeitet werden. Die neuen Projekte sollen sich mehr an den Kriterien «Charme» und «Piazza» orientieren und weniger an den Kriterien «maximale Ausnützung» und «Verdichtung».</i></p> <p><i>Über die neuen Projekte soll eine (zumindest konsultative) Abstimmung im Au-Quartier durchgeführt werden.</i></p> <p>Begründung: Bspw. Bauten mit Schrägdächern würden besser in das Landschaftsbild passen. Wunsch nach baulicher Verschönerung des Areals. Au-Quartier ist bevölkerungsreich, aber in den politischen Institutionen untervertreten. Besser das Projekt breit in der Quartiersbevölkerung abstützen, als unklar legitimierten Entscheidung durch Fachjury im Hinterzimmer herbeiführen.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die städtischen Behörden und politischen Gremien wurden frühzeitig in die Arealentwicklung einbezogen. Der Stadtrat hat Zielvorgaben für die Arealentwicklung definiert. Städtebau und Architektur des Richtprojekts sind das Ergebnis eines mehrstufigen Studienauftrags (Wettbewerb) mit sechs fachlich qualifizierten Architekturbüros und einer Jury mit ausgewiesenen Fachleuten. Die Stadt Wädenswil wurde eng in den Wettbewerb, die Weiterentwicklung des Projekts nach dem Wettbewerb sowie in die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Städtebau und Architektur werden von den städtischen Behörden sowie den politischen Gremien (Stadtrat / Stadtbild- und Denkmalpflegekommission / Baukommission) geschätzt und positiv gewürdigt.</p> <p>Der Stadt Wädenswil und der Grundeigentümerin ist der Einbezug der Bevölkerung wichtig. Es fanden deshalb bereits Informationsanlässe im Quartier statt. Auch hatte die Bevölkerung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Gelegenheit zur Mitwirkung.</p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
2.4	<p>Höhenentwicklung</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 430 m.ü.M. zu begrenzen (statt bis zu 442.80 m.ü.M. wie bis anhin vorgesehen).</i></p> <p>Begründung: 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>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</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>		x		ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<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, Planungsbericht). 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>				
2.5	<p>Kindergarten / Kinderbetreuung</p> <p><i>Es sind Räumlichkeiten für Kindergärten und Kinderbetreuung auszuscheiden.</i></p> <p>Begründung: Mit dem Neubezug von ca. 200 Wohnungen ist mit vielen Kindern zu rechnen, die in den vorhandenen Kindergärten</p>	x			GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>der Umgebung nicht untergebracht werden können (mangelnde Kapazität). Zudem wird ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen für die Beschäftigten von Schule und Gewerbe erwartet.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Der AuPark soll mit dem öffentlichen Park und der publikumsorientierten Nutzung zur Seestrasse hin ein neues Zentrum für das Quartier Au werden. Dieser Charakter soll auch durch punktuell öffentliche Nutzungen am Park (z.B. ein Café) sowie durch einen Kindergarten am Park unterstützt werden. Neu ist daher mindestens ein Kindergarten zu erstellen.</p> <p>Die Gestaltungsplanvorschriften wurden dementsprechend um den neuen Art. 16 Abs. 4 ergänzt: Die an den Park angrenzenden EG-Nutzungen sollen zur Belebung des Parks punktuell einen öffentlichen Charakter aufweisen (mindestens 400 m² anrechenbare Geschossflächen, davon 1 Kindergarten). Diese Nutzungen sind mit Bezug zum Park zu gestalten.</p>				
2.6	<p>Versammlungslokal Bevölkerung</p> <p><i>Es sind Räumlichkeiten für ein Versammlungslokal für die Bevölkerung auszuscheiden.</i></p> <p>Begründung: Die zentrale Lage des AuParks im Quartier Au und dessen Grösse ist prädestiniert eine Zentrumsfunktion für die oft vernachlässigte Bevölkerung im Quartier Au zu übernehmen. Ein Versammlungslokal für mehr als 100 Personen, auch als identitätsstiftender Ort, fehlt bis heute im Quartier.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Eine Doppelnutzung von Räumen der Kantonsschule (z.B. Mensa, Foyer und Sporthallen) als Ort für grössere Versammlungen ist von der Bildungsdirektion Kt. Zürich gewünscht und explizit gewollt. Die Schule soll so näher an die Quartiersbevölkerung herandrücken. Zudem sind neu mindestens 400 m² anrechenbare Geschossflächen an öffentlichen EG-Nutzungen angrenzend an den Park zu erstellen. Es wird geprüft, ob in diesem Zusammenhang ein Quartiertreff / Gemeinschaftsraum / Versammlungsraum oder ähnliches eingerichtet werden kann.</p>		x		GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
3	ETAPPIERUNG GENERELL				
3.1	<p>Etappierungsdauer / Bauzeit</p> <p><i>Die Erstellung der Neubauten soll sich über max. 5 Jahren hinziehen, um die Anwohner nicht übermässig zu belasten.</i></p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die Bauherrschaft versteht, dass eine kurze Bauzeit gewünscht wird und wird die Bedürfnisse der Bevölkerung bei der Planung berücksichtigen. Es ist auch im Interesse der Bauherrschaft die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten und die Realisierung verträglich mit dem Bestand und der Nachbarschaft zu gestalten. Der konkrete Realisierungszeitraum kann in der jetzigen Planungsphase jedoch noch nicht abschliessend festgelegt werden (u.a. aufgrund Absichten der beiden Grundeigentümer und Marktnachfrage).</p>			x	GP
4	AUSNÜTZUNG				
4.1	<p>Reduktion Ausnützung</p> <p><i>Änderung BNO / GPV: Die max. zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) ist auf total 40'000 m² zu reduzieren (statt 60'000 m²). Die Ausnützungsziffer ist auf maximal 100% (statt 140%) zu beschränken, vergleichbar mit den umliegenden Quartieren.</i></p> <p>Begründung: 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 überdimensionierter 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 schaf-</p>		x		ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>fen, keine Privilegierung von einzelner Grundeigentümer, Interessen der Anwohner wahren, erwartetes Bevölkerungswachstum soll nicht zum Grossteil von Wädenswil-Au getragen werden.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</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 Ausnützung im Gestaltungsplan wurde von 60'000 m² aGF (= 140%) analog um 5% auf neu 57'000 m² 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 m³/m² zulässig. Die Baumasse des Richtprojekts liegt mit ca. 4 m³/m² 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 Ausnützung von nur 100% resp. 40'000 m² 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. zeitgemäsem Städtebau, Architektur und Freiraumplanung. Die Umweltauswirkungen wurden sorgfältig und umfassend in diversen Fachgutachten untersucht (u.a. Umweltgutachten, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten). Negative gesundheitliche Auswirkungen 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</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	schon heute ein bekanntes überregionales Erholungsgebiet, das Menschen aus dem ganzen Kanton Zürich anzieht.				
4.2	<p>Ausweisung Ausnützung Kantonsschule</p> <p><i>Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) der geplanten Kantonsschule ist gesamthaft aufzuführen.</i></p> <p>Begründung: Die Baubereiche F und D1 beinhalten die geplante Kantonsschule. Es genügt wenn die Gesamt-aGF der Schule angegeben wird. Eine Aufteilung auf zwei Baubereiche erübrigt sich.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die aGF der beiden Baubereiche wird neu zusammengerechnet angegeben (vgl. Art. 9 Abs. 1 GPV).</p>	x			GP
5	ARBEITEN				
	-				
6	BEZAHLBARES WOHNEN				
6.1	<p>Anteil und Etappierung</p> <p><i>Der Anteil preisgünstiges Wohnen ist von 1/8 auf 1/3 zu erhöhen.</i></p> <p><i>Der Anteil preisgünstiges Wohnen ist von 1/8 auf 1/4 zu erhöhen. Dabei ist mindestens 1/10 bereits in der 1. Etappe zu realisieren.</i></p> <p><i>Innerhalb des Perimeters der nicht zur geplanten Kantonsschule zählt, ist der Anteil preisgünstiges Wohnen von 1/8 auf 1/4 zu erhöhen.</i></p> <p>Begründung: Im Quartier Au fehlen preisgünstige Genossenschaftswohnungen mit neuerem Ausbaustandard. Zahlreiche bisher preisgünstige Mietwohnungen in Wädenswil wurden und werden durch teurere Wohnungen im freien Wettbewerb ersetzt. Damit auch ärmere Bevölkerungsschichten in Wädenswil leben können, sind preisgünstige Wohnungen dringend nötig. Für zahlreiche Familien und alleinstehende (ältere) Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen, können zu wenig preisgünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen (mit Kostenmiete) soll gesichert werden. Allenfalls könnte als Kompensation für einen höheren Anteil an preisgünstigen Wohnungen ein zusätzliches Geschoss z.B. im Baufeld C gewährt werden.</p>		x		GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Der Stadt Wädenswil und der Bauherrschaft ist das Bedürfnis nach bezahlbaren Wohnungen in Wädenswil bewusst. Deshalb wurde im Rahmen der Mehrwertabgabe festgelegt, dass ein Teil der Abgabe über bezahlbares Wohnen abgegolten wird. Nach intensiven Verhandlungen haben sich die Stadt und die Grundeigentümerin auf eine Erhöhung des bisherigen Anteils von 1/8 (= 12.5%) auf 20% geeinigt. Bezogen auf das Richtprojekt entspricht das ca. 5'720 m² aGF für bezahlbares Wohnen, was je nach Wohnungsmix rund 50 - 60 bezahlbare Wohnungen ergibt (bei Wohnungsgrössen von ca. 75 - 100 m² NF).</p>				
7	FREIRAUM				
7.1	<p>Mehr Aussenraum für die Kantonsschule</p> <p><i>Für die Kantonsschule soll min. 20'000 m² Grundstücksfläche bereitgestellt werden, um zukünftiges Wachstum zu ermöglichen. Falls dies nicht als nötig erachtet wird, soll dargelegt werden, wie der Bedarf an Sporthallen, Sportanlagen sowie für Pausenbereiche im Aussenraum auf dem Areal gedeckt wird. Auf eine Umnutzung von Teilen des Areals Schulhaus Ort als Sportanlage für die Kantonsschule ist zu verzichten.</i></p> <p>Begründung: Die vorgesehene Arealgrösse ist für eine Kantonsschule zu klein. Der Bedarf an Sporthallen / Aussensportanlagen und Pausenbereiche für 1'500 Schüler kann auf dem Areal nicht gedeckt werden. Der Aussenraum ist so zu bemessen, dass die Schüler für Sport- und Pausenaktivitäten ganztätig auf dem Areal der Schule bleiben können.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die Fachleute des Kantons Zürich haben den Standort im Rahmen eines Evaluationsprozesses umfassend untersucht und bewertet. Das Richtprojekt erfüllt dementsprechend die Anforderungen und den prognostizierten Bedarf der Bildungsdirektion Kanton Zürich. Zeitgemässer Schulhausbau geht in die Höhe und benötigt daher weniger Grundstücksfläche als früher. Auch gibt es heute einen geringeren Bedarf an Aussensportanlagen, da sich das Sportverhalten der Schüler verändert hat. Bei Bedarf kann die Aussensportanlage Steinacker mitgenutzt werden. Zudem werden z.Zt. weitere Synergien zwischen Stadt Wädenswil und Kanton Zürich geprüft (z.B. Bau einer zusätzlichen, gemeinsamen Sporthalle in Wädenswil). Im Aussenraum der Schule stehen darüber-</p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	hinaus genügend Flächen zur Verfügung. Schüler können zudem den Park in der Arealmitte und den Platz zur Seestrasse nutzen.				
7.2	<p>Parkgestaltung ist nicht zweckmässig</p> <p><i>Der Park ist nutzlos. Wir wünschen uns eine Dorfplazza, die zum Treffen und Verweilen einlädt, auf der vielleicht einmal ein Zirkus, ein Openair-Kino oder ein Konzert stattfindet. Der vorgesehene Park bietet diese Möglichkeiten nicht.</i></p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die Freiraumgestaltung ist das Ergebnis eines mehrstufigen Studienauftrags (Wettbewerb) mit sechs fachlich qualifizierten Teams aus Architektur- und Landschaftsarchitektur und einer Jury mit ausgewiesenen Fachleuten. Die Stadt Wädenswil wurde eng in den Wettbewerb, die Weiterentwicklung des Projekts nach dem Wettbewerb sowie in die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Die projektierten Freiräume werden von den städtischen Behörden und den politischen Gremien geschätzt und positiv gewürdigt.</p>			x	GP
7.3	<p>Park als private Grünfläche deklarieren</p> <p><i>Die private Grünfläche in der Mitte des Areals ist als solche zu deklarieren und den Einwohner/-innen nicht als «öffentlicher Park» schmackhaft zu machen.</i></p> <p>Begründung: Die Intershop bezahlt der Stadt für Bewirtschaftung / Unterhalt des Parks für die nächsten 40 Jahre 1'650'000 CHF. Rechnet man diesen Betrag auf das Jahr herunter, sind dies 41'250 CHF, pro Tag also 113 CHF. Eine solche Fläche lässt sich aber mit diesem Betrag nicht bewirtschaften.</p> <p>Der Park bringt der Allgemeinheit keinen Mehrwert. Der von grossen Bauvolumen gesäumte Park hat angesichts seiner bescheidenen Dimension und angesichts der Dimension der umgebenden Gebäude nichts mit einem Park zu tun. Der geplante Park wird durch die umgebenden Gebäude, der Lage und der Ausrichtung nach Norden ein unattraktiver und schattiger Innenhof werden.</p> <p>Dem Quartier Au stehen bereits heute eine Vielzahl von Naherholungsgebieten zur Verfügung. Der geplante Park hat keinen konkreten Nutzen und wird von der heutigen Quartierbevölkerung nicht benötigt. Voraussichtlich wird der Park daher ausschliesslich von den Anwohnern des AuParks sowie den Schülern der Kan-</p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>tonsschule genutzt wird. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Unterhalt des Parks auf Kosten der Steuerzahler zu erfolgen hat.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Der Park wird durch die Grundeigentümer erstellt. Der Unterhalt des Parks erfolgt mehrheitlich ebenfalls auf Kosten der Grundeigentümer (Einmalzahlung von 1.65 Mio. CHF für 40 Jahre) und eben nicht nur auf Kosten der Steuerzahler. Dieser Betrag wurde sorgfältig eruiert und beinhaltet über die nächsten 40 Jahre sowohl Ersatzinvestitionen (z.B. Ersatz von Grünflächen bei Bedarf) als auch den regelmässigen, angemessenen Parkunterhalt. Die Stadt Wädenswil stützt diese Einschätzung.</p> <p>Die Stadt Wädenswil und die Grundeigentümer sind überzeugt, dass der Park von der Bevölkerung genutzt wird. Der Park ist gut zugänglich vom umgebenden Quartier (Zugänge von allen Seiten) und auch von den Gewerbeeinrichtungen / Läden im Sockelgeschoss an der Seestrasse. Rund um den Park sind punktuell öffentliche Nutzungen wie ein Kindergarten und z.B. ein Cafe vorgesehen. Der grosszügige Park wurde als wesentlicher Projektvorteil gewürdigt. Die Freiraumgestaltung des Richtprojekts ist das Ergebnis eines mehrstufigen Studienauftrags (Wettbewerb) mit sechs fachlich qualifizierten Teams aus Architektur- und Landschaftsarchitektur und einer Jury mit ausgewiesenen Fachleuten. Die Stadt Wädenswil wurde eng in den Wettbewerb, die Weiterentwicklung des Projekts nach dem Wettbewerb sowie in die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Die vorgeschlagenen Freiräume werden von den städtischen Behörden sowie den politischen Gremien entsprechend geschätzt und befürwortet.</p> <p>Die Qualitätssicherung der Freiräume erfolgt v.a. über Art. 12 GPV und Art. 16 GPV. Hier wird auch die parkartige Gestaltung, der öffentliche Charakter sowie die dauernde Zugänglichkeit geregelt. Zudem werden punktuell öffentliche EG-Nutzungen angrenzend an den Park vorgeschrieben.</p>				
8	VERKEHR				
8.1	<p>Verkehrs- und Lärmgutachten aktualisieren</p> <p><i>Die zusätzliche Lärmbelastung resp. der verursachende Mehrverkehr wurde nicht korrekt erhoben und die angeblich zulässigen Lärmgrenzwerte sind gesundheitschädigend. Es sind neue Gutachten zu erstellen und nachzureichen.</i></p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Begründung: Luftverschmutzung und Feinstaub: Hohe Bevölkerungsdichten bedeuten immer deutlich mehr motorisierten Verkehr. Dies geht mit dem vermehrten Auftreten von Feinstaub einher, was Atemwegserkrankungen und Herz-Kreislauf-Krankheiten begünstigt.</p> <p>Lärmbelastung: Gemäss einer Studie führt eine regelmässige Strassenlärmaxposition von im Mittel 54 dB zu einem höheren Risiko an Diabetes zu erkranken. Zudem können nächtliche Lärmpegel von 40 dB Schlaf- und Gesundheitsschäden verursachen. Die angegebenen Lärmgrenzwerte sind nicht realistisch. Weitere Studien belegen, dass bereits geringe dB-Werte gesundheitsschädigend sein können.</p> <p>Das vorgelegte Lärmgutachten wird angezweifelt (zu hohe, gesundheitsschädigende Lärmgrenzwerte; falsche Verkehrsbelastungen als Grundlage des Lärmgutachtens; keine Berücksichtigung der überproportionalen Verkehrszunahme aufgrund sehr hoher Bautätigkeit in Wädenswil).</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die Festlegungen 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). Alle gesetzlichen Normen und Vorschriften werden selbstverständlich eingehalten.</p>				
8.2	<p>Verkehrskonzept</p> <p><i>Vor Realisierung des Gestaltungsplans muss anhand einer vorausschauenden Studie zu den Verkehrsfrequenzen ein klares Verkehrskonzept erstellt und der Öffentlichkeit vorgestellt werden.</i></p> <p>Begründung: Die angestrebte Verdichtung an der Seestrasse führt zwangsläufig zu einer starken Verkehrszunahme bereits heute vielbefahrener Strassen (Seestrasse, Austrasse, Alte Landstrasse, Steinacherstrasse). An diesen Strassen leben viele Anwohner und viele Kinder müssen diese Strassen auf dem Schulweg queren.</p> <p>Da auch aus Wädenswil, wo ebenfalls viele neue Wohneinheiten erstellt werden, mit deutlich mehr Verkehr auf der Zugerstrasse zu rechnen ist, wird es in den Stosszeiten vor allem im Bereich des</p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Rütihof-Kreisels zu massiven Rückstaus in die Zugerstrasse und Steinacherstrasse kommen. Diesbezüglich liegt kein Lösungskonzept vor. Und auf der Autobahn A3 wird es wegen der höheren Anzahl Fahrzeuge noch häufiger zu Auffahrunfällen und Staus kommen.</p> <p>Eine vollständige Abdeckung des Mehrverkehrs durch die Bahn ist nicht realistisch (Kapazitätsengpässe zwischen Zürich und Chur). Und die Ideen über die Autobahn ÖV-Busse Richtung Zürich fahren zu lassen, dürfte wegen des massiven Mehrverkehrs eher unrealistisch sein. Zudem gehen viele Experten davon aus, dass eine erste Generation autonomer Autos innerhalb 5 - 10 Jahren serienreif sein wird, was zu einer zusätzlichen Steigerung des Strassenverkehrs führen wird, weil die Vorteile des ÖVs durch autonome Fahrzeuge an Relevanz verlieren werden.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Das umliegende Strassennetz wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens umfassend untersucht. Eine Überbeanspruchung des lokalen Verkehrssystems ist nicht zu erwarten. (Es gilt zu bedenken, dass früher täglich rund 2'000 Angestellte zum Areal pendelten.)</p> <p>Das im Antrag gewünschte umfassende Verkehrskonzept betrifft vor allem das übergeordnete Verkehrssystem, das in der überregionalen Richt- und Sachplanung behandelt wird. Das Anliegen kann auf der kleinräumigen Ebene des Gestaltungsplans nicht berücksichtigt werden.</p>				
8.3	<p>Verkehrsbeeinträchtigung Nachbarschaft / Verkehrsführung</p> <p><i>Frage 1: Muss während der Bauphase mit einer temporären Sperrung der Schellerstrasse gerechnet werden, z.B. infolge Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten an den Werkleitungen, die in der Schellerstrasse verlaufen?</i></p> <p><i>Frage 2: Die Bauarbeiten auf dem AuPark-Areal werden einen grossen Werkverkehr auslösen. Wie wird dieser Werkverkehr hauptsächlich geführt? Erfolgt er primär über die eher schmale Alte Landstrasse? Aus unserer Sicht wäre eine Führung über die Seestrasse eindeutig zu bevorzugen.</i></p> <p><i>Frage 3: Gibt es für die Verkehrsführung nach der Bauvollendung ein Konzept? Wir wünschen, dass ein möglichst grosser Anteil des Individualverkehrs über die Seestrasse geführt wird.</i></p>		x		GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Frage 1: Es ist während der Bauphase nicht mit einer temporären Schliessung der Schellerstrasse zu rechnen. Falls Beeinträchtigungen der Schellerstrasse unabdingbar wären, würden die Anlieger frühzeitig und pro aktiv informiert.</p> <p>Frage 2: Der Baustellenverkehr ist abhängig von der Etappierung. Soweit möglich und zweckmässig, wird der Baustellenverkehr über die Seestrasse oder die Ausstrasse geführt. Bei der Realisierung der Baufelder C und A ist allenfalls auch eine teilweise Inanspruchnahme der Alten Landstrasse nötig.</p> <p>Frage 3: Das Verkehrsgutachten bildet die künftige konzeptionelle Verkehrsführung ab. Die konkrete, detaillierte Verkehrsführung ist abhängig vom konkreten Bauprojekt. Gemäss Gestaltungsplan sind eine Ein-/Ausfahrt an der Seestrasse, zwei Ein-/Ausfahrten an der Ausstrasse und eine Ein-/Ausfahrt an der Alten Landstrasse möglich. Ein grosser Anteil des motorisierten Verkehrs soll über den neuen Anschluss an der Seestrasse geführt werden. Vgl. hierzu auch Abbildung 11 in Kap. 2.3, Planungsbericht (Arealzufahrten = hellblaue Pfeile) resp. die Ausführungen in Kap 4.2, Planungsbericht).</p>				
8.4	<p>Einfahrt Seestrasse</p> <p><i>Verschiebung der Lage der Einfahrt von der Seestrasse resp. Vereinbarung einer einvernehmlichen Lösung mit der Nachbarschaft</i></p> <p>Begründung: Zur Gewährleistung einer sicheren Einfahrt zu den Parkplätzen des AuParks ist eine Verbreiterung der Seestrasse vorgesehen. Für diese Verbreiterung wird ein Spickel des Grundstücks Kat.-Nr. 9026 benötigt. Damit sind wir nicht einverstanden. Bestimmt gibt es auch eine Lösung, welche ohne Beanspruchung des Grundstücks auskommt (z.B. Verschiebung der Einfahrt um einige Meter nach Westen). Sollte die Beanspruchung unseres Grundstücks unabdingbar sein, sind wir allenfalls bereit über einen flächengleichen Landabtausch mit dem Nachbarn Intershop zu verhandeln.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Der neue Anschluss an die Seestrasse wurde in Absprache mit dem Kanton projektiert. Im aktuellen Projektstand ist aus verkehrstechnischen Gründen eine Beanspruchung eines kleinen</p>		x		GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Landspickels der Parzelle 9026 für ein öffentliches Trottoir vorgesehen. Es handelt sich aber nicht um ein konkretes Bauprojekt, sondern um einen Projektvorschlag, der bei der Realisierung des AuParks detaillierter ausgearbeitet wird. Die genaue Lage der Einfahrt ist demnach noch offen. Sollte eine Inanspruchnahme fremden Lands unabdingbar sein, wird die Intershop / die Stadt Wädenswil mit dem betroffenen Nachbarn in entsprechende Verhandlungen treten, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.</p>				
8.5	<p>Fussweg zur Schellerstrasse</p> <p><i>Fusswegverbindung vom Park zur Schellerstrasse so vorsehen, dass Weg auf der Parzelle 9026 über den Parkplatz führt.</i></p> <p>Begründung: Im GP endet die Fussweg-Verbindung vom Park zur Schellerstrasse direkt an die Grenze zu unserem Grundstück Kat.-Nr. 9026. Über die Fortsetzung des Wegs auf unserem Land haben bisher keine Abklärungen und keine Verhandlungen stattgefunden. Grundsätzlich haben wir nichts dagegen einzuwenden, wenn Fussgänger an unser Kirche vorbei zur Schellerstrasse gelangen. Die intensive künftige Nutzung des AuPark-Areals lässt aber befürchten, dass wir mit erheblichen Littering-Problemen konfrontiert sein könnten, wenn der Weg weiterhin direkt an unserer Kirche vorbeiführt. Wir wünschen daher eine Führung des Fusswegs über unseren Parkplatz. Ein explizites Wegrecht wollen wir dafür nicht einräumen, würden aber den entsprechenden Fussverkehr über unseren Parkplatz ohne weiteres dulden.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die Lage der Fusswegverbindungen im Gestaltungsplan ist schematisch. Die konkrete Fusswegführung wird im Rahmen der Projektierung in Absprache mit der Nachbarschaft vorgenommen.</p>	x			GP
8.6	<p>Trottoirverlängerung Austrasse</p> <p><i>Das seeseitige Trottoir der Alten Landstrasse ist bis zur ostseitigen Bushaltestelle an der Austrasse zu verlängern.</i></p> <p>Begründung: Aktuell endet das seeseitige Trottoir beim Zusammenschluss mit der Austrasse. Wegen der Sicherheit und wegen der Fussgängerbeziehung vom Toblerweg ist eine Verlängerung des Trottoirs bis zur ostseitigen Bushaltestelle Austrasse sinnvoll und nützlich. Wer vom Toblerweg her ins AuPark-Gelände - vor</p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>allem zur Kantonsschule - will, benützt kaum den längeren Rückweg vom Durchgang zwischen den Baufeldern C und E.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Es gibt zwei Möglichkeiten vom Toblerweg zu den Bushaltestellen in der Austrasse zu gelangen: Entweder auf öffentlichem Grund entlang des Trottoirs Alte Landstrasse sowie weiter auf dem westseitigen Trottoir der Austrasse oder auf privatem Grund auf dem neuen Fussweg zwischen den Baufeldern C und E und entlang der Promenade zur Austrasse. Letztere Verbindung führt auch zu den Baubereichen F / D1 (Kantonsschule). Beide Fusswege sind kurze, direkte Verbindungen. Eine dritte Verbindung scheint vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.</p>				
9	UMWELT				
9.1	<p>Begrünung Dachflächen</p> <p><i>Ergänzung GPV Art. 15: Die nicht begehbaren Dachflächen sind ausnahmslos zu begrünen, Ausnahmen bzgl. der Nutzung von erneuerbaren Energien sind keine zu machen.</i></p> <p>Begründung: Dachflächen mit Solaranlagen können heute problemlos ebenfalls begrünt werden. Die ZHAW ist hierfür der geeignete Ansprechpartner. Entsprechende Saatmischungen sind auf dem Markt verfügbar. Konsequente artenreiche Dachbegrünungen fördern die Verdunstung und die Biodiversität ebenfalls und sind Teil eines integralen Regenwassermanagements.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die Einwendung wurde berücksichtigt und die Einschränkung in Art. 15 GPV gestrichen.</p>	x			GP
9.2	<p>Umgang mit Regenwasser</p> <p><i>Ergänzung GP-Vorschriften Art. 22 (neu Art. 23): Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts mit oberirdischem Regenwassermanagement und zugehöriger standortgerechter Bepflanzung.</i></p> <p><i>Ergänzung GP-Vorschriften Art. 22 (neu Art. 23): Das von den Dächern anfallende, nicht verschmutzte Regenwasser ist teilweise in erdverlegte Behältern zu sammeln und für die Bewässerung der Grünanlagen einzusetzen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.</i></p>		x		GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Begründung: Der Klimawandel ist Tatsache. Neben Vermeidungsmassnahmen ist auch auf Anpassungsmassnahmen zu achten.</p> <p>Bei höheren Sommertemperaturen und häufigeren Starkniederschlagsereignissen ist es daher sinnvoll ein integrales Regenwassermanagement mit zu planen. Dieses hat sicherzustellen, dass unverschmutztes Regenwasser lokal zur Versickerung gebracht wird. Als geeignetes Mittel können Sickergruppen dienen. Kombiniert mit einer standortgerechten Bepflanzung können diese als wertvolle Biotope mit grossem ästhetischem Wert gestaltet werden. Dezentrales Regenwassermanagement entlastet die Kanalisation. Die oberflächliche Wirkung (Versickerung, Verdunstung) kühlt dabei die Umgebung kann durch intelligente Bepflanzungssysteme zur Lebens- und Aufenthaltsqualität und zur Biodiversität beitragen. Ein niedriger Versiegelungsgrad der Freiflächen unterstützt Versickerung, Verdunstung und Biodiversität ebenfalls.</p> <p>Mit der Sammlung von Regenwasser in Behältern und einer extensiven Begrünung von Flachdächern kann die Schwallwassermenge bei Gewittern reduziert und die Überlastung der Abwasserkanalisation vermieden werden. Dies führt zu einer Verkleinerung der Versickerungsanlagen und damit auch zu einer Kostenreduktion der Infrastruktur.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Der generelle Umgang mit Regenwasser wird neu in Art. 23 GPV geregelt. Der Grundsatz wurde verschärft: «Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Rückhaltung und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Die Versickerung und der Umgang mit Regenwasser sind Bestandteile des Grün- und Freiraumkonzepts gemäss Art. 16 Abs. 1.»</p> <p>Auf eine detaillierte Regelung wird jedoch bewusst verzichtet. Der Gestaltungsplan muss einen angemessenen Spielraum für die nachfolgende Projektierung gewährleisten. Im Rahmen der Projektierung ist der Umgang mit Regenwasser detailliert zu planen.</p> <p>Die extensive Flachdachbegrünung ist bereits verbindlich vorgeschrieben (GPV Art. 15 Abs. 3).</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
9.3	<p>Naturschutz: Auswirkungen auf Flachmoor / Halbinsel Au</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>Begründung: 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 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>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</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>		x		ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<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 & 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>				
9.4	<p>Naturschutz: Umweltbaubegleitung</p> <p><i>Ergänzung GP-Vorschriften Art. 16 : Beizug einer umweltbaubegleitenden Person (UBB) für die Aussen- und Freiräume gemäss Handbuch Umweltverträglichkeitsprüfung (BAFU 2009)</i></p> <p>Begründung: Im Handbuch Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist unter Kap. 3.1 festgehalten, dass darauf geachtet werden soll, dass eine Umweltbaubegleitung (UBB) dort zum Einsatz kommt, wo es auf Grund der Grösse und Art des Vorhabens gerechtfertigt ist. Insbesondere seien u.a. folgende Kriterien zu beachten: Die Sensitivität der Umgebung wie etwa die Nähe zu Feuchtgebieten, zu Gewässern oder zu dicht besiedelten Gebieten. Insbesondere die Punkte «Nähe zu dicht besiedelten Gebieten» und «Nähe zu Feuchtgebieten» ist im AuPark-Areal gegeben, was einen Einsatz einer UBB rechtfertigt. Zudem wird mit einer UBB sichergestellt, dass alle natursensitiven Massnahmen während und nach Abschluss der Bauphase, welche die Aussen- und Freiräume betref-</p>		x		GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>fen (z.B. die Ansaat von artenreichen Blumenwiesen, Ruderalflächen, Hecken und Säumen) korrekt und mit Aussicht auf Dauererfolg umgesetzt werden. Eine UBB muss nicht zwingend an ein UVP-pflichtiges Projekt gekoppelt sein.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Umweltschutz ist der Stadt Wädenswil und der Bauherrschaft ein wichtiges Anliegen. Die Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden - wie für Projekte dieser Grössenordnung üblich - umfassend untersucht und in diversen Fachgutachten beurteilt (vgl. Planungsbericht GP, Anhang A3: Umweltnotiz Basler & Hofmann, März 2015 und Gutachten Naturschutz-, Moorschutz- und Biodiversitätsaspekte, AquaTerra, August 2018). Das Umweltgutachten kommt zu dem Schluss, dass durch den Bau und Betrieb des AuParks nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Auf die Festschreibung einer Umweltbaubegleitung gemäss Handbuch Umweltverträglichkeitsprüfung (BAFU 2009) wird daher verzichtet. Ergänzend wird jedoch in den Vorschriften zum Gestaltungsplan festgelegt, dass die Planung und Umsetzung des erforderlichen Grün- und Freiraumkonzepts unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten zu erfolgen hat (vgl. Art. 16 Abs. 10 GPV).</p>				
9.5	<p>Naturschutz: Naturförderung / Artenvielfalt und Biodiversität</p> <p><i>Ergänzung GP-Vorschriften Art. 16 und Art. 23: Erarbeitung eines Naturförderungskonzepts für den AuPark und Ergänzung von Art. 16 und Art. 23 um den Bereich «Artenvielfalt und Biodiversität»</i></p> <p>Begründung: Was heisst der Satz im Kap. 4 Planungsbericht zu Art. 16 Abs. 1 konkret? Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität ... ? Der Bereich «Artenvielfalt und Biodiversität» wird im Planungsbericht weder erwähnt noch mitgeplant, dabei ist in einer Studie von Gloor S. et al. (2010) dargelegt, dass die Bevölkerung artenreiche Umgebungsgestaltungen bevorzugt und sich die Aufenthaltsqualität damit erhöht. Dieser Punkt ist v.a. hinsichtlich der geplanten Kantonsschule wichtig und unterstützt die Lebensqualität der künftigen Einwohner.</p> <p>Um möglichst alle relevanten Teilbereiche der Biodiversitätsförderung abzudecken und mit zu planen, ist dieser Bereich zu ergänzen und ein Gesamtkonzept zur Naturförderung zu erstellen. Dieses benennt die zu fördernden Ziellebensräume und die Ziel- und Leitarten (Naturschutz Wädenswil bietet seine Unterstützung an).</p>		x		GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Das Naturförderungskonzept macht detaillierte Angaben zu den nötigen Massnahmen auf Flächen und an Fassaden, den Dimensionierungen, der Art der Begrünung, den benötigten Mitteln sowie zur zugehörigen Pflege während der Betriebsphase (Pflegekonzept).</p> <p>Eine Umweltbaubegleitung (vgl. 9.4) hat dafür zu sorgen, dass die für eine zielführende Umsetzung nötige Kompetenz zentrales Kriterium bei der Auswahl der Gartenbauunternehmen ist. Die Grünflächen müssen fast ausschliesslich standortgerecht und mit einheimischen Arten begrünt werden. Mager und extensive Standorte sind zu bevorzugen und auf humusierte Flächen ist möglichst zu verzichten. Die Auswahl der Baumarten ist ebenfalls zentral und soll dem Spannungsfeld von Biodiversität und Klimaeignung Rechnung tragen. Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse) sind bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Naturschutz Wädenswil bietet hier gerne Beratung.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Im Rahmen der Ausführung und der Bepflanzung der Aussen- und Freiräume des AuParks wird den berechtigten Naturschutzanliegen Rechnung getragen.</p> <p>Bei den Aussen- und Freiräumen des AuParks handelt es sich um gestalteten Aussenraum, der den Ansprüchen der Überbauung und des Quartiers Rechnung tragen muss. Die Anforderungen durch die künftigen Nutzer (Bewohner / Beschäftigte des AuParks, Schüler der Kantonsschule, Quartierbewohner) sind vielfältig und komplex. Die Naturschutzanliegen werden selbstverständlich berücksichtigt.</p> <p>Art. 16 Abs. 1 GPV wird gemäss den Empfehlungen des Fachgutachtens Natur-, Moorschutz- und Biodiversitätsaspekte vom August 2018 und den vorgebrachten Anliegen „Artenvielfalt und Biodiversität“ wie folgt ergänzt: „Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität, naturnah und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Auf die Förderung der Biodiversität wird spezielles Gewicht gelegt. Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Grün- und Freiraumkonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen, in dem die Aspekte «Materialisierung», «Förderung der Biodiversität», «Arten- und Lebensraumvielfalt», «Bepflanzung», «Pflege und Unterhalt», «Versickerung / Umgang mit Regenwasser», «Information / Kommunikation» behandelt werden. Dabei ist auch aufzuzeigen, wie die verschiedenen Themen umgesetzt werden.“</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
9.6	<p>Naturschutz: Pflegekonzept <i>Ergänzung GP-Vorschriften Art. 16: Erarbeitung eines Pflegeplan- konzeptes für alle Aussen- und Freiräume (Unterhalt)</i></p> <p>Begründung: Der GP enthält keinerlei Aussagen zur Art der Grünflächen, zu deren Qualität und Pflege. Dabei ist für eine wertvolle Entwicklung der Artenvielfalt die Pflege essentiell und diese ist oft kostengünstiger als die konventionelle Intensivpflege. Die Pflege muss in einem detailliert ausgearbeiteten Pflegeplan aufgelistet werden. Die Pflege muss extensiv, nachhaltig und biologisch sein, und darf weder Kunstdünger noch Pestizide vorsehen. Zudem ist darauf zu achten, dass die Pflege mit entsprechend geeigneten Arbeitsgeräten auszuführen. Dem Zeitpunkt der Pflegeeingriffe ist besonders hohe Bedeutung beizumessen. Sie muss sich an den berücksichtigten Ziel- und Leitarten orientieren.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung: Die Qualität der Freiräume ist der Stadt Wädenswil und den Grundeigentümern ein Anliegen. Auf der Stufe Gestaltungsplan kann dieses Anliegen jedoch nur teilweise berücksichtigt werden, da dieser nicht das geeignete Planungsinstrument hierfür ist. Die detaillierte Planung ist noch nicht abschliessend bekannt. Für alle öffentlich genutzten Bereiche der Aussen- und Freiräume wird zu gegebener Zeit ein Pflegekonzept erstellt, das die Basis für die Unterhaltmassnahmen durch die Stadt Wädenswil bildet. Ergänzung Art. 16 Abs. 1 GPV: Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Grün- und Freiraumkonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen, in dem die Aspekte ..., «Pflege und Unterhalt», ... thematisiert werden.</p>		x		GP
9.7	<p>Naturschutz: Licht / Beleuchtung <i>Änderung BZO, Art. 26a Abs. 2 Zielsetzungen / Änderung GP- Vorschriften Art. 25: Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes und Vorgaben im Gestaltungsplan bzgl. Lichtimmissionen / Lichtver- schmutzung erlassen</i></p> <p>Begründung: 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 ach-</p>		x		ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>ten, 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>Erläuterung zum Umgang mit den Einwendungen:</p> <p>Die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen der Beleuchtungen im Aussenraum ist neu in Art. 26 GPV geregelt:</p> <p>„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.“</p> <p>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>				
9.8	<p>Energie: 2000-Watt-Standard</p> <p><i>Ergänzung GPV Art. 23: Die Bauten sind gemäss «2000-Watt-Areal»-Standard zu erstellen und zu betreiben.</i></p> <p><i>Ergänzung GPV Art. 23: Die Zertifizierung des AuPark-Areals gemäss dem Standard «2000-Watt-Areal» ist zu prüfen.</i></p> <p>Begründung: Das Areal mit einer Grundstücksfläche von 43'000 m² und einer aGF von 60'000 m² mit einer Mischnutzung eignet sich von der Grösse her hervorragend für den fortschrittlichen Energiestandard «2000-Watt-Areal». Z.Zt. sind in der Schweiz 19 Areale mit diesem Qualitätsstandard im Bau oder in Betrieb. In der Gemeinde Horgen ist 2016 das Trift-Areal mit einer vergleichbaren Grundstücksfläche und einer Mischnutzung von 74 Wohnungen und Gewerberäumen als «2000-Watt-Areal» zertifiziert worden. Das Manegg-Areal in Zürich ist mit einer Mischnutzung und 750 Wohnungen ebenfalls in diesem Standard zertifiziert.</p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Mit einer vorbildlichen Energiestrategie durch eine private Trägergesellschaft kann die Energiestadt Wädenswil auf dem Weg zum Goldlabel wertvolle Punkte sammeln. Das Label wird vom Bundesamt für Energie getragen und vom Trägerverein Energiestadt im Sinne einer Qualitätssicherung vergeben.</p> <p>Das Zertifikat für 2000-Watt-Areale zeichnet grössere Überbauungen aus, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und Emissionen für die Erstellung und den Betrieb der Gebäude sowie die vom Standort ausgehende Mobilität nachweisen können. Das Zertifikat für 2000-Watt-Areale basiert auf dem bekannten Energiestadt-Label für Gemeinden in Kombination mit dem SIA-Effizienzpfad Energie für Gebäude. Das Zertifikat wird vom Trägerverein Energiestadt vergeben.</p> <p>2000-Watt-Areale steuern die Lebensqualität eines Areals und dessen Quartier. Dazu gehören innovative Serviceangebote (zentrale Funktionen, flexibel nutzbare Wohn- und Arbeitsflächen, Produkt Sharing, Ernährung und Verpflegung, Mobilität), welche die Interaktion in 2000-Watt-Arealen fördern: Bewohner und Beschäftigte leben in der wohlthuenden Gewissheit, einen Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz zu leisten. Das Arbeitsmittel «Serviceangebote im 2000-Watt-Areal» von Energiestadt unterstützt Investoren mit Lösungskonzepten und Fallstudien beim frühzeitigen Aufbau eines Service-Konzepts. Mehr Informationen: www.2000watt.ch/fuer-areale/fuer-investoren</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Bei einer neuen, zeitgemässen Überbauung sind Umweltanliegen berechtigt, insbesondere auch im Bereich Energie. Für das Areal wird daher der Minergie-Basis-Standard (oder eine Unterschreitung der Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20%) vorgeschrieben. Die Energieversorgung muss zudem mehrheitlich mit erneuerbaren Energien erfolgen. Eine fortschrittliche, nachhaltige Energielösung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Vgl. Art. 24 GPV.</p>				
9.9	<p>Energie: Nahwärmeverbund mittels Contracting</p> <p><i>Ergänzung GPV Art. 23: In einem Energiekonzept ist der Einsatz von erneuerbaren Energien und die Möglichkeit eines Nahwärmeverbunds mittels Contracting unter den Aspekten Etappierbarkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.</i></p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Begründung: In dicht bebauten Gebieten mit vielen Abnehmern ist ein Wärmeverbund die effizienteste Art, Gebäude mit Energie für Kühlung, Heizung und Warmwasseraufbereitung zu versorgen.</p> <p>Kern eines Contracting-Geschäfts ist die Auslagerung der Investitionen für die Errichtung oder Modernisierung von zentralen Heiz- / Kühlanlagen vom Gebäudeeigentümer an den Contractor. Der Gebäudeeigentümer räumt dem Contractor in einem Wärmelieferungsvertrag mit langer Laufzeit (z.B. 10-15 Jahre) das exklusive Recht ein, seine Liegenschaft mit Heizwärme / Kühlung zu versorgen. Der Wärme- / Kältelieferant (Contractor) ist durch die lange Laufzeit in der Lage, seine Investitionen in die Heiz- / Kühlanlagen auf 10-15 Jahresraten umzulegen. Erneuerbare Energien in einem Nahwärmeverbund mittels Contracting zu nutzen ist für den Investor die wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigste Lösung. Der Investor profitiert von Versorgungs- und Betriebssicherheit, ohne dafür selber Investitionen tätigen zu müssen. Zudem reduziert er seinen CO2-Ausstoss markant. Die Wärme- und Kältekosten sind langfristig kalkulierbar. Die Attraktivität der Liegenschaften wird durch den Einsatz erneuerbarer Energien und durch eine hohe Werthaltigkeit der Installationen gesteigert.</p> <p>Beim AuPark bietet sich die erprobte Seewassernutzung an. In Wädenswil wird diese Technologie bereits auf der Halbinsel Giesen erfolgreich angewandt. Dabei ist es von Vorteil, dass bereits eine Seewasserzufuhrleitung direkt durch das Grundstück des AuParks führt. Daher entfällt eine Seewasserfassung mit langen Leitungen unter dem SBB-Trasse und der Seestrasse. Der individuelle Wärme- und Kältebedarf des AuParks könnte mit einem Nahwärmeverbund aus der Seewasserleitung abgedeckt werden. Kernstück einer solchen Anlage ist ein sogenannter Fernwärmering. Das Seewasser wird in eine Übergabestation gepumpt, wo dem Seewasser im Winter Wärme entzogen und im Sommer Wärme zugeführt wird. Der Fernwärmering transportiert die Energie zu den angeschlossenen Gebäuden. Mittels Wärmepumpen wird die Energie auf ein nutzbares Niveau angehoben und in das Heizsystem eingespeist. Die Leistung der Wärmepumpen kann in Etappen erhöht werden. Die Spitzenabdeckung kann mit einem Gaskessel gewährleistet werden. Ein Nahwärmeverbund ist eine optimale Voraussetzung um den Minergiestandard einzuhalten.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Das Festschreiben von Dienstleistungen der Werke der Stadt Wädenswil in einem Gestaltungsplan wäre nicht sachgerecht und es gibt hierzu auch keine gesetzliche Grundlage. Zudem ist das</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	Energiekonzept abhängig von der konkreten Nutzung, den Eigentumsverhältnissen und der Etappierung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird ein Energiekonzept vorgelegt (vgl. GPV Art. 24 Abs. 2), in dem auch die Möglichkeit eines Nahwärmeverbundes geprüft wird.				
9.10	<p>Wertstoffsammelstelle</p> <p><i>Auf dem AuPark-Areal ist eine richtige Quartiersammelstelle zu bezeichnen (zumindest beinhaltend Glascontainer, PET, Öl usw.). Die geplanten Verkaufsflächen erfordern geeignete Sammeleinrichtungen (Wertstoffsammelstelle) analog den städtischen Quartiersammelstellen.</i></p> <p>Begründung: zu E12.6: Im Quartier Au hat es gemäss dem aktuellen Abfallkalender immer noch sehr wenig Quartiersammelstellen. Im AuPark werden auch Verkaufsgeschäfte erlaubt. Gleichzeitig werden Wohnungen erstellt. Das AuPark-Gelände wird als zentraler Punkt im Ortsteil Au betrachtet. Da ist eine Quartiersammelstelle unabdingbar.</p> <p>zu E16.1: Gemäss PBG können Gemeinden Warenhäusern und Einkaufszentren vorschreiben, Sammeleinrichtungen zu erstellen und zu betreiben, die auch Kunden zur Verfügung stehen (vgl. www.awel.zh.ch). Bei der Migros im Zentrum von Wädenswil wurde eine Wertstoffsammelstelle erstellt, beim Coop-Neubau an der Poststrasse ist eine Wertstoffsammelstelle geplant. Verschiedene Gesetze auf kantonaler Ebene und auf Bundesebene verpflichten Hersteller und Händler, Waren und Verpackungen zurückzunehmen, wenn diese verwertet werden können oder zu Problemen bei der Entsorgung führen.</p> <p>Der Neubau einer derart grossen Zahl neuer Wohnungen rechtfertigt ebenfalls eine Quartiersammelstelle. Die nächsten bestehenden Sammelstellen Gwad, Alte Steinacherstrasse und Seequet sind 875 m bis 1'200 m entfernt.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Ergänzung GPV, neuer Art. 27 Abs. 3: Für die Sammlung von Wertstoffabfällen wie bspw. Glas, Alu und Weissblech ist innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs eine Wertstoff-Sammelstelle vorzusehen.</p>	x			GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
10	SONSTIGES				
10.1	<p>(Infrastruktur-)Folgekosten / Auswirkung auf Steuern</p> <p><i>Es ist eine realistische und für jedermann nachvollziehbare Berechnung der zu erwartenden Infrastrukturkosten und Steuereinnahmen vorzulegen.</i></p> <p><i>Die Folgekosten (für den Steuerzahler) für einen zukünftigen Ausbau einer sicheren Strassen- und Fussgängerinfrastruktur (Schulwege!) sind im Detail auszuweisen.</i></p> <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>Begründung: 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 Verkehrsaufkommens durch zusätzliche Pendler auf die Steinacherstrasse?</p>			x	ZP / GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>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 Schulsozialarbeit, etc.) sowie Infrastruktur (sanitäre Anlagen, Turnhallen, Bibliothek, Lehrervorbereitung, Spielplatz Kindergarten, etc.). Der steigenden Schülerzahl wird mit immer neuen Provisorien entgegengetreten. 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>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</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 Seestrasse 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,</p>				

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>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>				
10.2	<p>Keine Beteiligung der Stadt am Unterhalt der Freiräume</p> <p><i>Eine Beteiligung an den Unterhaltskosten des Parks durch die Stadt Wädenswil ist ersatzlos zu streichen.</i></p> <p><i>Die Kosten für die Pflege der Aussenanlagen sind anteilmässig durch die Grundeigentümer zu übernehmen.</i></p> <p>Begründung: Es ist nicht Aufgabe der Allgemeinheit, private Aussenanlagen mit Steuergeldern zu pflegen. Es profitieren ausschliesslich die Bewohner des AuParks sowie die Schüler der Kantonsschule vom sogenannten «Park». Daher soll die Pflege und der Unterhalt dieser privaten Anlage auch vollständig durch die Eigentümer (Wohnungen) und den Kanton (Kantonsschule) finanziert werden und nicht durch Steuergelder. Letztere sollten in die Pflege und den Unterhalt bestehender Grünanlagen investiert werden, die den Namen «Park» wirklich verdienen.</p> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</p> <p>Der Park wird durch die Grundeigentümer erstellt. Der Unterhalt des Parks erfolgt mehrheitlich ebenfalls auf Kosten der Grundeigentümer (Einmalzahlung von 1.65 Mio. CHF für 40 Jahre) und eben nicht nur auf Kosten der Steuerzahler. Dieser Betrag wurde sorgfältig eruiert und beinhaltet über die nächsten 40 Jahre sowohl Ersatzinvestitionen (z.B. Ersatz von Grünflächen bei Bedarf) als auch den regelmässigen, angemessenen Parkunterhalt. Die Stadt Wädenswil stützt diese Einschätzung.</p> <p>Die Stadt Wädenswil und die Grundeigentümer sind überzeugt, dass der Park von der Bevölkerung genutzt wird. Der Park ist gut zugänglich vom umgebenden Quartier (Zugänge von allen Seiten) und auch von den Gewerbeeinrichtungen / Läden im Sockelgeschoss an der Seestrasse. Rund um den Park sind punktuell öffentliche Nutzungen wie ein Kindergarten und z.B. ein Cafe vorgesehen.</p> <p>Der grosszügige Park wurde als wesentlicher Projektvorteil im</p>			x	GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
	<p>Architekturwettbewerb gewürdigt. Die Freiraumgestaltung des Richtprojekts ist das Ergebnis eines mehrstufigen Architekturwettbewerbs mit sechs fachlich qualifizierten Teams aus Architektur- und Landschaftsarchitektur und einer Jury mit ausgewiesenen Fachleuten. Die Stadt Wädenswil wurde eng in den Architekturwettbewerb, die Weiterentwicklung des Projekts nach dem Wettbewerb sowie die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Die vorgeschlagenen Freiräume werden von den städtischen Behörden sowie den politischen Gremien geschätzt.</p> <p>Die Qualitätssicherung der Freiräume erfolgt v.a. über Art. 12 und Art. 16 GPV. Hier wird auch die parkartige Gestaltung, der öffentliche Charakter sowie die dauernde Zugänglichkeit geregelt. Zudem werden punktuell öffentliche EG-Nutzungen angrenzend an den Park vorgeschrieben.</p>				
10.3	<p>Beteiligung der Stadt am Unterhalt der Freiräume offenlegen <i>Bezüglich des geplanten Verrechnungssystems beim Unterhalt der Grünanlagen ist dem Gemeinderat eine entsprechende Weisung 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 auf die Stadtfinanzen sind mit dem Gestaltungsplan dem Gemeinderat vorzulegen.</i></p> <p>Begründung: 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> <p>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung: Die entsprechenden Vereinbarungen zwischen Stadt Wädenswil und den Grundeigentümern werden mit dem Stadtratsbeschluss (= Weisung an den Gemeinderat) öffentlich gemacht.</p>	x			GP

Nr.	Anträge und Hinweise	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	betrifft
10.4	<p>Mehrwerte adäquat abschöpfen, Abschöpfung offenlegen</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>Begründung: Durch den Umzonungsentscheid geniert die Eigentümerin des AuParks einen geschätzten Gewinn von weit über 40 Mio. CHF (Gewerbelandpreis < 600 CHF/m², Baulandpreis ca. 1'800 CHF/m², 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
	Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung: Die entsprechenden Vereinbarungen zwischen Stadt Wädenswil und den Grundeigentümern werden mit dem Stadtratsbeschluss (= Weisung an den Gemeinderat) öffentlich gemacht.				



Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile

zwischen der

SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Giessereistrasse 18, 8005
Zürich

und der

Stadt Wädenswil

betreffend den

Gestaltungsplan «AuPark» Wädenswil.

I. Einleitung

1. Das Areal «AuPark» 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. Die Parteien beabsichtigen, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen (u.a. mit der Option einer Kantonsschule) angestrebt. Zu diesem Zweck ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in die Mischzone WG5/85 % vorgesehen.
2. Parallel zur Umzonung wird ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Er bezweckt die Sicherstellung einer wirtschaftlichen Bebauung, eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung sowie eine zweckmässige Erschliessung des Areals «AuPark».
3. Gestützt auf diesen Sachverhalt vereinbaren die Parteien Folgendes.

L.

II. Vereinbarung

A. Grundsätzliche Rechte und Pflichten

1. Höhe der Abgabe

4. Im Zusammenhang mit der Umzonung und dem Gestaltungsplan «AuPark» leistet die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG im Sinne eines Ausgleichs des mit der Umzonung und der Sondernutzungsplanung bewirkten Bodenmehrwertes (vgl. Art. 5 RPG; SR 700) einen Gesamtbeitrag an die Stadt Wädenswil in der Höhe von CHF 5 Mio. (inkl. allfälliger MwSt.; zur Variabilität vgl. Rz. 7.1).
5. Herleitung: Dieser Betrag entspricht 25% des Mehrwerts (gemäss Schätzung von Fahrländer Partner AG vom 11. März 2016) von CHF 20 Mio. Veränderungen des Mehrwerts führen zu keiner Anpassung der Höhe des Beitrags gemäss Rz. 4. Der Beitrag ist unabhängig von der Wertentwicklung geschuldet.

2. Einzelne Leistungen

6. Ein Anteil von CHF 0.5 Mio. wird der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG als Realleistung pauschal angerechnet. Damit ist der Minderwert sowie Mehraufwand zufolge Öffentlichkeit von AuPark und AuPromenade, etwa Ausstattung, Beleuchtung, Bänke und dgl. abgegolten (vgl. Abschnitt B, Rz. 14, 15, 16ff).
7. Ein Anteil von CHF 4.5 Mio. (variabel, vgl. Rz. 7.1 und Rz. 7.2) ist für bezahlbares Wohnen zu verwenden (vgl. Abschnitt C, Rz. 17, 18, 19, 20ff, 21). Der Anteil ist von der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG natural zu erbringen.
- 7.1 Der Anteil für bezahlbares Wohnen (und mit ihm der Gesamtbeitrag) ist abhängig von der realisierten anrechenbaren Geschossfläche Wohnen des Gesamtprojekts. Der Gestaltungsplan «AuPark» sieht einen minimalen Anteil bezahlbares Wohnen von 20% vor. Der Anteil wird wie folgt berechnet:

$$\begin{aligned} & \text{realisierte anrechenbare Geschossfläche Wohnen Gesamtprojekt} \\ & * 0.2 * \text{CHF } 677.- \end{aligned}$$

- 7.2 Eine Erhöhung/Senkung der realisierten anrechenbaren Geschossfläche Wohnen des Gesamtprojekts führt zu einer Erhöhung/Senkung des Anteils für bezahlbares Wohnen (vgl. Rz. 7).

L.

- 7.3 Die Naturalleistung wird für 1 m² anrechenbare Geschossfläche bezahlbares Wohnen fix mit CHF 677.- angerechnet.

3. Entstehung der Forderung

8. Die vertraglich vereinbarte Pflicht der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG zur Leistung eines Beitrages in der Höhe von CHF 5 Mio. (inkl. allfälliger MwSt.) entsteht erst im Zeitpunkt des Eintritts der letzten, der nachfolgend bezeichneten und kumulativ zu erfüllenden Bedingungen:
- 8.1 Es liegt eine rechtskräftige und genehmigte Umzonung für das Gebiet «AuPark» vor, die folgende Bestimmungen vorsieht: Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG5/85 %; Empfindlichkeitsstufe III, Ausnützung 85 % mit Zuschlag für Gewerbe 15 %; 5 Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss und ein zusätzliches mögliches Vollgeschoss bei Arealüberbauung; Gebäudehöhe bei Normalbebauung 16.50 m (bei Arealüberbauung 19.50 m); Firsthöhe 6.50 m; Gebäudelänge 60 m; Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau nicht beschränkt; Grundgrenzabstand klein 7 m; Grundgrenzabstand gross 14 m; Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe; Reduktion des Grenzabstands auf 4 m für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe; Erhöhung der Ausnützungsziffer im Rahmen eines Gestaltungsplans im «AuPark»-Areal auf maximal 133 % und Gebäudehöhe auf maximal 25 m.
- 8.2 Es liegt ein rechtskräftiger und genehmigter Gestaltungsplan «AuPark» gemäss Anhang 1 vor.

4. Fälligkeit der Forderung

9. Die vertraglich vereinbarten Pflichten der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG werden je nach einzelner Leistung (Naturalleistung AuPark und AuPromenade, bezahlbares Wohnen) bei Erfüllung unterschiedlicher Bedingungen fällig:
- 9.1 Die Etappe 1 umfasst folgende Eckwerte: Bebauung von mindestens zwei Baufeldern.
- 9.2 Vorausgesetzt ist eine rechtskräftige Baubewilligung für die vorstehend definierte Etappe 1 (§§ 318 ff. PBG), die es erlaubt, die zulässige Gebäudehöhe und – kumulativ – die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche zu realisieren.

L.

- 9.3 Vorstehende Bedingungen gelten auch als erfüllt, falls die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG freiwillig im Rahmen ihrer Projektierung auf die erwähnte Gebäudehöhe und/oder Geschossfläche verzichtet.
- 9.4 Vorstehende Bedingungen gelten hingegen als nicht erfüllt, falls ein Gerichtsurteil die zulässige Gebäudehöhe und/oder die anrechenbare Geschossfläche für unzulässig erklärt oder die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG anlässlich von Vergleichsverhandlungen im Rechtsmittelverfahren oder angesichts eines möglichen Rechtsmittelverfahrens auf die Ausschöpfung der zulässigen Masse verzichtet. Diesfalls erklären sich die Parteien bereit, gemeinsam den tieferen Mehrwertausgleich zu bestimmen. Eine solche neue Vereinbarung erübrigt sich, falls die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG schriftlich erklärt, dass sie auf die Realisierung des Bauvorhabens verzichtet und (kumulativ) die Aufhebung des Gestaltungsplanes «Au-Park» beantragt (vgl. Rz. 13).
- 9.5 Zudem muss für Etappe 1 eine rechtskräftige Baufreigabe vorliegen, die es erlaubt, mit Bauarbeiten zu beginnen.
10. Der als Naturalleistung zu erbringende Beitrag für den öffentlich zugänglichen AuPark und die ebenfalls öffentlich zugängliche AuPromenade beginnt zeitgleich mit Etappe 1 und wird entsprechend Baufortschritt fällig, jeweils im Zeitpunkt des Abschlusses der entsprechenden Bauetappe.
11. Der als Naturalleistung zu erbringende Beitrag für bezahlbares Wohnen wird bei Baufertigstellung Gesamtareal fällig.

5. Überbindungspflicht

12. Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG ist im Falle einer Übertragung verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG kann stattdessen erklären, dass diese Rechte und Pflichten bei ihr verbleiben.

6. Verzicht

13. Sollte die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG – aus welchem Grund auch immer – auf die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verzichten und liegt



der Stadt Wädenswil ein schriftlicher Antrag auf Aufhebung des Gestaltungsplans «Au-Park» vor, so fällt die Vereinbarung rückwirkend als gegenstandslos dahin.

B. AuPark und AuPromenade

14. Die Stadt Wädenswil rechnet den von der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG in Kauf genommenen Minderwert sowie den zu leistenden Mehraufwand zufolge Öffentlichkeit des AuParks und der AuPromenade pauschal im Umfang von CHF 0.5 Mio. an.
15. Die Parteien haben sich im Vorfeld zu diesem Vertrag auf generelle Richtlinien zu Gestaltung und Ausstattung von AuPark und AuPromenade verständigt. Der AuPark ist in die Gesamtgestaltung des Areals eingebunden. Er dient vorwiegend der Erholung und dem Rückzug. Es werden Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen angeboten. Die begrünte Parkfläche wird mit einem Weg durchgängig begehbar gemacht. Innerhalb des Parks werden Zonen geschaffen für Aufenthalt, Unterricht und als Spielwiese. Am Rande des Parks wird ein sorgfältig gestalteter und naturnaher Kinderspielbereich mit Trinkbrunnen gebaut für jüngere Kinder. Auf dem befestigten Terrassenbereich werden fixe Tischtennistische oder vergleichbare Spielmöglichkeiten eingerichtet. AuPark und AuPromenade werden an verschiedenen Orten mit Sitzgelegenheiten für Erwachsene ausgestattet. Von einem Teil davon sind die Spielplätze einsehbar. Entlang der AuPromenade werden Veloabstellplätze erstellt.
16. Die jeweiligen Grundeigentümerparzellen AuPark und AuPromenade werden mit einem als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragenen dauerhaften Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt Wädenswil belastet. In dieser Dienstbarkeit wird zu Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der öffentlich zugänglichen Freiräume das Folgende vereinbart. Zurzeit befinden sich alle Grundeigentümerparzellen im Besitz der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG.

Die Kostentragung geht von folgendem Kostenteiler aus:

Stadt Wädenswil	40%
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (Baufelder F und D1, vorgesehener Standort Kantonsschule)	30%
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (Restliches Areal)	30%

Die Stadt Wädenswil erbringt sämtliche Leistungen für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung von AuPark und AuPromenade.

L:

- 16.1 Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG kauft sich aus sämtlichen Verpflichtungen in Verbindung mit den Leistungen für Betrieb, Unterhalt und langfristige Erneuerung von AuPark und AuPromenade mit der einmaligen Bezahlung von CHF 1'651'048.- (inkl. allfällige MwSt) dauerhaft aus. Dieser Betrag ist zahlbar innerhalb von 60 Tagen nach Inbetriebnahme des AuParks.
- 16.2 Die Dienstbarkeit regelt noch weitere Elemente der Parkgestaltung und der Parknutzung. Die Parteien haben sich dazu im Vorfeld über die wichtigsten Prinzipien verständigt, insbesondere auch im Hinblick auf die vorgesehene Kantonsschule. Unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Grundeigentümer erlässt die Stadt Wädenswil eine Parkordnung.

C. Bezahlbares Wohnen

17. Der Beitrag für bezahlbares Wohnen soll dafür verwendet werden, dass ein Anteil von 20% aller Wohnflächen auf dem Areal dauerhaft als Mietwohnungen für mittlere Einkommensschichten zugänglich ist.
18. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG erbringt die Leistung für den Beitrag an bezahlbares Wohnen im gesamten Umfang natural. Dazu stehen ihr grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Wahl:
19. Erste Möglichkeit: In einem Konkurrenzverfahren wird ein Wohnbauträger gemäss der Regelung dieser Ziffer ausgewählt. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG erstellt für ihn die bezahlbaren Wohnungen und verkauft sie ihm schlüsselfertig. Dabei gelten folgende Bestimmungen:
- i) Der Wohnbauträger richtet sich nach den Grundsätzen der «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» (Stand 1. Januar 2013), wie sie vom Bundesamt für Wohnungswesen und den beiden Dachverbänden herausgegeben wurde.
 - ii) Der Wohnbauträger muss eine Wohnbaugenossenschaft oder ein anderer gemeinnütziger Wohnbauträger sein, dessen Hauptzweck die Erstellung und Abgabe preisgünstigen Wohnraums ist.
 - iii) Der Marktwert des Baulandes zum Zeitpunkt der schlüsselfertigen Übergabe des Bauwerks wird in der Mehrwertberechnung von Fahrländer Partner AG (Berichte vom 11.3.2016 sowie vom 4.7.2018) mit einem Preis von CHF 2'068.- pro m² anrechenbare Geschossfläche angegeben. Unter Abzug der Naturalleistung von

L.

CHF 677.- pro m² anrechenbare Geschossfläche wird dem gemeinnützigen Wohnbauträger ein Preis von CHF 1'391.- pro m² anrechenbare Geschossfläche an gerechnet. Dieser maximale Preis wird dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Massgebend sind die Veränderungen des LIK im Zeitraum zwischen der Unterschrift dieses Vertrages und dem Baubeginn der bezahlbaren Wohnungen. Zusätzlich dazu sind vom gemeinnützigen Wohnbauträger die Erstellungskosten für die Wohnungen an SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG zu entrichten. Sie richten sich nach dem konkreten Projekt des gemeinnützigen Wohnbauträgers.

20. Zweite Möglichkeit: SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG erstellt die bezahlbaren Wohnungen selber und vermietet sie dauerhaft zu bezahlbaren Konditionen. Die Stadt Wädenswil legt dazu ein maximale zulässige durchschnittliche jährliche Nettomiete pro Quadratmeter vermietbare Wohnfläche von CHF 250.- fest. Es gelten folgende weiteren Bedingungen:
- 20.1 Die maximale zulässige Nettomiete pro Quadratmeter wird als Durchschnitt über die Gesamtheit aller Wohnungen gerechnet, die für die Erreichung des 20% Anteils erforderlich sind. Dazu wird die gesamte Nettomiete durch die gesamte vermietbare Wohnfläche geteilt. Die vermietbare Wohnfläche besteht, gestützt auf SIA 416, aus der Hauptnutzfläche (HNF) sowie der von der Wohnung aus direkt zugänglichen Neben nutzfläche (NNF), sofern die Wohnung auch über eine nichtanrechenbare Einstellmöglichkeit gemäss §39 der besonderen Bauverordnung (BVV 1) verfügt. Wohnungen mit tieferen oder höheren Mieten sind zulässig, sofern die Durchschnittsmiete gesamthaft eingehalten wird.
- 20.2 Die zulässige Nettomiete wird im Rahmen des Schweizerischen Mietrechtes angepasst. Mit Ausnahme der Anpassung an orts- und quartierübliche Mietzinsen finden sämtliche übrigen Anpassungsmechanismen für Mietzinsen gemäss dem Schweizerischen Mietrecht Anwendung. Namentlich aber nicht ausschliesslich sind das Anpassungen an Veränderungen des Referenzzinssatzes für Hypotheken, weitere Kostensteigerungen, Mehrleistungen des Vermieters, Teuerungsausgleich.
- 20.3 Heiz- und Warmwasserkosten sowie weitere Nebenkosten, die mit dem Betrieb der Liegenschaft sowie deren Umgebung in Zusammenhang stehen, dürfen mit separater Abrechnung zusätzlich zur zulässigen Nettomiete an die Mieter verrechnet werden.
- 20.4 Für die Periode zwischen dem Abschluss dieses Vertrags bis zur Bereitstellung der bezahlbaren Wohnungen wird die zulässige jährliche Nettomiete von CHF 250.- pro Quadratmeter der Veränderung des Referenzzinssatzes für Hypotheken sowie dem

L.

Teuerungsausgleich angepasst, wie es für eine vermietete Wohnung gemäss Mietrecht möglich wäre.

- 20.5 Als Wohnungsgrössen werden folgende Minimal- und Maximalflächen pro Wohnungstyp festgelegt:

Zimmerzahl (o. Küche und o. Bad/WC)	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
Wohnfläche min.	45	60	80	95	110
Wohnfläche max.	60	75	90	105	120

- 20.6 Abweichungen von obenstehenden Flächen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Wädenswil möglich. Für folgende Gründe darf die Stadt Wädenswil die Zustimmung nicht verweigern, sofern sie dem Ziel von bezahlbaren Wohnungen nicht entgegenstehen:

- i) Alternative Wohnformen mit überzeugendem Gesamtkonzept (Alters-WG, Clusterwohnungen, etc.)
- ii) Baustrukturelle Gründe, bei denen ein Festhalten an obigen Wohnungsgrössen zu einer Verschlechterung der Wohnqualität führen würde oder mit erheblichen Mehrkosten für den Bauherrn verbunden sind.
- iii) Geringfügige Abweichungen im Rahmen der Detailplanung von bis zu 5% der obigen Wohnungsgrössen.

- 20.7 SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG erstellt jeweils per 1. Januar des jeweiligen Jahres einen Mieterspiegel mit dem transparent nachgewiesen wird, dass die zulässigen Nettomieten eingehalten werden. Die Stadt Wädenswil bestimmt eine Kontrollstelle. Die Kontrollstelle nimmt innerhalb von 60 Tagen ab Erhalt des Mieterspiegels verbindlich Stellung. Sollte die Kontrollstelle innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme abgeben, so gelten die nachgewiesenen Mieten als akzeptiert und zulässig.

- 20.8 Die Regelungen gemäss Rz. 20ff sind von der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG für alle betroffenen bezahlbaren Wohnungen im Grundbuch dauerhaft als Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Wädenswil einzutragen, soweit dies aus grundbuchlicher Sicht zulässig ist.

L.

- 20.9 Falls SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG die bezahlbaren Wohnungen gemäss Rz. 20ff selber erstellt und diese zu einem späteren Zeitpunkt an einen gemeinnützigen Wohnbauträger verkauft, der den Ansprüchen gemäss Rz. 19 i) und ii) genügt, so entfallen für diesen gemeinnützigen Wohnbauträger die Auflagen gemäss Rz. 20ff. Sämtliche Einträge im Grundbuch gemäss oben Rz. 20.8 sind zu löschen.
21. Sollte SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG innerhalb von 10 Jahren ab Baubeginn der ersten Etappe das bezahlbare Wohnen nicht realisiert haben, so erhält die Stadt Wädenswil das Recht, das für den Bau des bezahlbaren Wohnens erforderliche Land zu denselben Konditionen wie ein gemeinnütziger Wohnbauträger abzüglich eines Preisabschlages von 5% zu erwerben und das bezahlbare Wohnen in eigener Verantwortung zu erstellen oder durch einen Dritten erstellen zu lassen. Der Stadtrat teilt innerhalb von fünf Jahren ab Fristablauf der 10 Jahre mit, ob er das Kaufrecht ausüben will. Der SGI Schweizerischen Gesellschaft für Immobilien AG wird als Realisation angerechnet, wenn eine Baufreigabe für das bezahlbare Wohnen rechtsgültig vorliegt. Der Verkauf an einen gemeinnützigen Wohnbauträger gilt ebenfalls als Realisation, unabhängig davon, ob der Wohnbauträger innerhalb der genannten Frist mit dem Bau begonnen hat. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG erteilt mit diesem Vertrag die ausdrückliche Zustimmung, dass die Stadt Wädenswil dieses Kaufrecht auf ihre Kosten im Grundbuch eintragen lassen darf.

D. Entsorgungsstation

22. Gemäss Gestaltungsplan «AuPark» Artikel 27.3 ist für die Sammlung von Wertstoffabfällen eine Sammelstelle im Bereich «Vorzone» vorzusehen. Die Kostentragung für die Erstellung und den Betrieb dieser Wertstoffsammelstelle obliegt der Stadt Wädenswil bzw. den entsprechenden Werken.

E. Weitere Bestimmungen

1. Steuern

23. Der Mehrwertausgleich ist für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer gewinnmindernd abzugsberechtigt.

2. Inkrafttreten

24. Der vorliegende Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien in Kraft. Er ist rechtsbeständig. Weder die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG noch die Stadt Wädenswil können aus einem späteren Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes Rechte ableiten. Der vorliegend vereinbarte Beitrag von CHF 5 Mio. (zur Variabilität vgl. Rz. 7.1 und Rz. 7.2) gilt den Beitrag nach Mehrwertausgleichsgesetz an alle irgendwie Berechtigten (insbesondere Stadt und Kanton) ab, auch wenn der Beitrag nach Mehrwertausgleichsgesetz höher/tiefer ist.
25. Falls das dannzumal anwendbare, übergeordnete Recht den vollständigen Ausgleich an alle Berechtigten durch den vorliegenden Vertrag nicht zulässt, fällt der Vertrag dahin. Für diesen Fall kommt das dannzumal anwendbare Recht zum Ausgleich des Mehrwerts zur Anwendung.

3. Änderungen

26. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages und seiner Anhänge bedürfen der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind ungültig.

4. Salvatorische Klausel

27. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

5. Gerichtszuständigkeit

28. Zuständig für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschliesslich das Verwaltungsgericht Zürich.

Li

6. Zugänglichkeit

29. Die Parteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag mit den Festsetzungsakten einzureichen ist und damit öffentlich wird, respektive den zuständigen Organen vorgelegt wird, soweit nicht Geheimhaltung beschlossen wird. Der vorliegende Vertrag untersteht dem Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG; LS 170.4) und der dazugehörigen Verordnung (IDV; LS 170.41).

7. Ausfertigung

30. Dieser Vertrag wird 4-fach (einschliesslich Anhang 4x visiert) ausgefertigt. Die Parteien erhalten je 2 Exemplare.

_____, den _____

Namens der Stadt Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

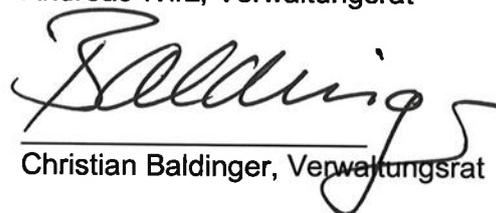
Heinz Kundert, Stadtschreiber

ZÜRICH, den 16.10.18

SGI Schweizerische Gesellschaft für
Immobilien AG



Andreas Wirz, Verwaltungsrat



Christian Baldinger, Verwaltungsrat

Anhang 1 GP Unterlagen vom 12.10.2018