

# 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

<b>I</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Auswertung Einwendungen</b>	<b>5</b>
1	Zonierung	5
2	Städtebau / Architektur und Nutzung	5
3	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	<b>ZONIERUNG</b>				
1.1	<p><b>Aufteilung öffentlich / privat</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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	<b>STÄDTEBAU / ARCHITEKTUR UND NUTZUNG</b>				
2.1	<p><b>(städtebauliche) Anordnung und Architektur</b></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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Redimensionierung Wohnüberbauung, mehr Fläche für Kantonsschule / Gewerbe</b></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 m<sup>2</sup> 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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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 m<sup>2</sup> aGF (= 140%) um 5% auf neu 57'000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> rechnerisch eine Bevölkerungs-dichte von 12'500 Einwohnern pro km<sup>2</sup>, fast dreimal so hoch wie die aktuelle Bevölkerungsdichte der Stadt Zürich (4'600 Einwoh-ner pro km<sup>2</sup>, 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><b>neue Projekte ausarbeiten und Abstimmung im Quartier Au</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Höhenentwicklung</b></p> <p><i>Änderung BNO: Auf dem ganzen Areal ist die maximale Höhenkote auf 430 m.ü.M. zu beschränken, unabhängig von der Erreichung der Gestaltungsziele gemäss Art. 26a Abs. 2 BNO.</i></p> <p><i>Änderung GP-Vorschriften: Die obere Dachkantenhöhe aller Baukörper resp. die maximale Höhenkote für alle Gebäudeteile ist auf 430 m.ü.M. zu begrenzen (statt bis zu 442.80 m.ü.M. wie bis anhin vorgesehen).</i></p> <p><b>Begründung:</b> Hohe kubische Baukörper in eher dörflich gewachsenen Strukturen und im Seeuferbereich sind heikel (Orts-, Quartiers- und Landschaftsbild). Der Übergang von der Bauzone W2 mit einer Reihe neu erstellter Doppel Einfamilienhäuser (2011) am Aublickweg erfordert eine erhöhte Rücksichtnahme. Deren Aussicht soll nicht eingeschränkt werden. Dies dient auch dem Erhalt des Mittelortwegs als Panoramaweg, welcher mit Kinderwagen und Rollstuhl befahren werden kann. Die im Planungsbericht gezeigten Fotomontagen sind irreführend.</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>«Siedlungsentwicklung nach Innen» / «Verdichtung» und «haushalterischer Umgang mit dem Boden» sind wesentliche übergeordnete Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan) und Ziele zeitgemässer Raumplanungspolitik. Mit einer maximalen Höhenkote von lediglich 430 m.ü.M. kann diesen Vorgaben nicht entsprochen werden. Die Konzentration auf verdichtete Volumen ist eine bewusste städtebauliche Konzeption, um grosszügige Aussenräume zu ermöglichen. Städtebau und Architektur des Richtprojekts sind das Ergebnis eines mehrstufigen Studienauftrags (Wettbewerb) mit sechs fachlich qualifizierten Architekturbüros und einer Jury mit ausgewiesenen Fachleuten.</p> <p>Der Stadt Wädenswil und der Grundeigentümerin ist es ein Anliegen, dass die Aussicht der Anwohner nicht beeinträchtigt wird. Diese Anforderung wurde deshalb in die Beurteilung der Wettbewerbsprojekte miteinbezogen. Die Stadt Wädenswil wurde eng in den Wettbewerb, die Weiterentwicklung des Projekts nach dem Wettbewerb sowie in die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingebunden. Städtebau, Architektur und Freiräume werden von den städtischen Behörden sowie den politischen Gremien (Stadtrat / Stadtbild- und Denkmalpflegekommission / Baukommission) geschätzt und positiv gewürdigt.</p>		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><b>Kindergarten / Kinderbetreuung</b></p> <p><i>Es sind Räumlichkeiten für Kindergärten und Kinderbetreuung auszuscheiden.</i></p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen, davon 1 Kindergarten). Diese Nutzungen sind mit Bezug zum Park zu gestalten.</p>				
2.6	<p><b>Versammlungslokal Bevölkerung</b></p> <p><i>Es sind Räumlichkeiten für ein Versammlungslokal für die Bevölkerung auszuscheiden.</i></p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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 m<sup>2</sup> 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
<b>3</b>	<b>ETAPPIERUNG GENERELL</b>				
3.1	<p><b>Etappierungsdauer / Bauzeit</b></p> <p><i>Die Erstellung der Neubauten soll sich über max. 5 Jahren hinziehen, um die Anwohner nicht übermässig zu belasten.</i></p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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
<b>4</b>	<b>AUSNÜTZUNG</b>				
4.1	<p><b>Reduktion Ausnützung</b></p> <p><i>Änderung BNO / GPV: Die max. zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) ist auf total 40'000 m<sup>2</sup> zu reduzieren (statt 60'000 m<sup>2</sup>). Die Ausnützungsziffer ist auf maximal 100% (statt 140%) zu beschränken, vergleichbar mit den umliegenden Quartieren.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Die Bevölkerung hat sich klar gegen übermässige Verdichtung ausgesprochen (Umfrage Quartierverein Au und Einwendungen zum kommunalen Richtplan).</p> <p>Die geplante Überbauung wirkt im Ortsbild von Au wie ein 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Die Dichte wurde in der Überarbeitung der Zonenplan-Revision und des Gestaltungsplans nach der öffentlichen Auflage überprüft und reduziert. Die BZO sieht neu eine reduzierte Dichte von maximal 133% (statt 140% wie bis anhin) vor. Die zulässige Ausnützung im Gestaltungsplan wurde von 60'000 m<sup>2</sup> aGF (= 140%) analog um 5% auf neu 57'000 m<sup>2</sup> aGF (= 133%) reduziert.</p> <p>Die im Richtprojekt aufgezeigte bauliche Dichte von 133% wird an diesem Ort als verträglich erachtet und entspricht den übergeordneten Vorgaben. Gemäss Zonenplan wäre in der heutigen Industriezone C eine höhere Baumasse von 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig. Die Baumasse des Richtprojekts liegt mit ca. 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> deutlich darunter.</p> <p>«Siedlungsentwicklung nach Innen» / «Verdichtung» und «haushalterischer Umgang mit dem Boden» sind übergeordnete Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan) und Ziele zeitgemässer Raumplanungspolitik. Hohe bauliche Dichte / Nutzungsdichte ist eine übergeordnete Vorgabe (regionaler und kantonaler Richtplan). Mit einer maximalen Ausnützung von nur 100% resp. 40'000 m<sup>2</sup> aGF kann dieser Vorgabe nicht entsprochen werden.</p> <p>Die Festlegungen der revidierten BZO und des Gestaltungsplans sowie das Richtprojekt entsprechen den aktuellen Erkenntnissen bzgl. 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><b>Ausweisung Ausnützung Kantonsschule</b></p> <p><i>Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) der geplanten Kantonsschule ist gesamthaft aufzuführen.</i></p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Die aGF der beiden Baubereiche wird neu zusammengerechnet angegeben (vgl. Art. 9 Abs. 1 GPV).</p>	x			GP
5	<b>ARBEITEN</b>				
	-				
6	<b>BEZAHLBARES WOHNEN</b>				
6.1	<p><b>Anteil und Etappierung</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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 m<sup>2</sup> aGF für bezahlbares Wohnen, was je nach Wohnungsmix rund 50 - 60 bezahlbare Wohnungen ergibt (bei Wohnungsgrössen von ca. 75 - 100 m<sup>2</sup> NF).</p>				
7	<b>FREIRAUM</b>				
7.1	<p><b>Mehr Aussenraum für die Kantonsschule</b></p> <p><i>Für die Kantonsschule soll min. 20'000 m<sup>2</sup> 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><b>Begründung:</b> 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 ganztägig auf dem Areal der Schule bleiben können.</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Parkgestaltung ist nicht zweckmässig</b></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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Park als private Grünfläche deklarieren</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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>				
<b>8</b>	<b>VERKEHR</b>				
8.1	<p><b>Verkehrs- und Lärmgutachten aktualisieren</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Verkehrskonzept</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Verkehrsbeeinträchtigung Nachbarschaft / Verkehrsführung</b></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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Einfahrt Seestrasse</b></p> <p><i>Verschiebung der Lage der Einfahrt von der Seestrasse resp. Vereinbarung einer einvernehmlichen Lösung mit der Nachbarschaft</i></p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Fussweg zur Schellerstrasse</b>  <i>Fusswegverbindung vom Park zur Schellerstrasse so vorsehen, dass Weg auf der Parzelle 9026 über den Parkplatz führt.</i></p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b>  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><b>Trottoirverlängerung Austrasse</b>  <i>Das seeseitige Trottoir der Alten Landstrasse ist bis zur ostseitigen Bushaltestelle an der Austrasse zu verlängern.</i></p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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>				
<b>9</b>	<b>UMWELT</b>				
9.1	<p><b>Begrünung Dachflächen</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Die Einwendung wurde berücksichtigt und die Einschränkung in Art. 15 GPV gestrichen.</p>	x			GP
9.2	<p><b>Umgang mit Regenwasser</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Naturschutz: Auswirkungen auf Flachmoor / Halbinsel Au</b></p> <p><i>Die Auswirkungen der geplanten Bauten, Bautätigkeiten, des zusätzlichen Verkehrs sowie der grossen Anzahl zusätzlicher Nutzer und Besucher auf das Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung sowie auf das Naherholungsgebiet Halbinsel Au müssen von unabhängiger Stelle geklärt werden. Es ist ein unabhängiges Gutachten zu erstellen, das die erwarteten Einflüsse auf das Gebiet der Halbinsel Au untersucht. Dem Naturschutz ist Priorität einzuräumen.</i></p> <p><i>Es ist uns ein grosses Anliegen, dass die Kantonsschüler nicht in grosser Zahl die schönen Anlagen der Halbinsel Au bevölkern und veranstalten. Wir erwarten, dass die Stadt Wädenswil hier eine sehr hohe Messlatte an das Schulprojekt stellt und klare Schutzmassnahmen getroffen werden.</i></p> <p><i>Wir erachten es als sinnvoll, die Schulleitung zu verpflichten, dafür zu sorgen, dass die Halbinsel Au nur sehr sporadisch durch Aktivitäten der Kantonsschule in Anspruch genommen wird.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Bei der Halbinsel Au liegen die ausgedehntesten naturnahen Uferbereiche am Zürichsee (auf Zürcher Kantonsgebiet). Die Flachufer und Verlandungsbereiche, welche als kantonale Naturschutzgebiete unter Schutz stehen, umfassen Röhrichte, Riedwiesen, feuchte Wiesen, Waldflächen sowie stehende und fliessende Gewässer. In den Riedwiesen kommen acht Pflanzenarten und acht Heuschreckenarten vor, die sich auf der Roten Liste befinden. Die Bedeutung der Feuchtgebiete wird unterstrichen durch deren Aufnahme in das Inventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung. Doch auch das übrige Gebiet der Halbinsel Au ist als Naherholungsgebiet einmalig am Zürichsee.</p> <p>Starke Verdichtung in der Nähe eines beliebten Naturschutz- und Naherholungsgebietes führt zwangsläufig zu einem Konflikt. Die Gefahr einer übermässigen, schädlichen Nutzung des Gebietes der Halbinsel Au, vor allem im Sommer, liegt auf der Hand.</p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Durch die Realisierung des AuParks wird es zu einer leichten Bevölkerungszunahme im Quartier Au kommen. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass diese Bevölkerungszunahme die Halbinsel Au unter Druck setzt. Immerhin ist die Halbinsel Au schon heute ein bekanntes überregionales Erholungsgebiet, das Menschen aus dem ganzen Kanton Zürich anzieht.</p>		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 &amp; Hofmann, März 2015 und Gutachten Naturschutz-, Moorschutz- und Biodiversitätsaspekte, AquaTerra, August 2018). Die Umweltgutachten kommen zum Schluss, dass durch den Bau und Betrieb des AuParks nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Umweltschutzvorschriften in der Planung, beim Bau und im Betrieb der Überbauung eingehalten. Auf die Naturräume und Schutzobjekte der Halbinsel Au (insbesondere die Flachmoore) wurde besondere Rücksicht genommen. Die erforderlichen Massnahmen zum Natur- und Moorschutz sowie den Biodiversitätsaspekten gemäss Fachgutachten wurden in den Vorschriften zum Gestaltungsplan verbindlich verankert. Den Anliegen des Umwelt- und Naturschutzes wurde angemessen Rechnung getragen.</p> <p>Vgl. BZO Art. 26a Abs. 2 sowie GPV Art. 1, Art. 12 Abs. 1 - 3, Art. 13, Art. 15 Abs. 2 und 3, Art. 16 Abs. 1 - 9 und Abs. 9, Art. 17, Art. 18, Art. 20 Abs. 3 und 4, Art. 21, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 26</p>				
9.4	<p><b>Naturschutz: Umweltbaubegleitung</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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 &amp; 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><b>Naturschutz: Naturförderung / Artenvielfalt und Biodiversität</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Naturschutz: Pflegekonzept</b>  <i>Ergänzung GP-Vorschriften Art. 16: Erarbeitung eines Pflegeplan-  konzeptes für alle Aussen- und Freiräume (Unterhalt)</i></p> <p><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b>  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><b>Naturschutz: Licht / Beleuchtung</b>  <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><b>Begründung:</b> Der AuPark in unmittelbarer Nähe zur Halbinsel Au und zu bedeutenden Feuchtgebieten ist ein sensibler Ort (u.a. für Zugvögel und Fledermäuse). Es ist daher im Betrieb (und idealerweise bereits während der Planung) der Anlage darauf zu 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><b>Erläuterung zum Umgang mit den Einwendungen:</b></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><b>Energie: 2000-Watt-Standard</b></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><b>Begründung:</b> Das Areal mit einer Grundstücksfläche von 43'000 m<sup>2</sup> und einer aGF von 60'000 m<sup>2</sup> 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: <a href="http://www.2000watt.ch/fuer-areale/fuer-investoren">www.2000watt.ch/fuer-areale/fuer-investoren</a></p> <p><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Energie: Nahwärmeverbund mittels Contracting</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Wertstoffsammelstelle</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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
<b>10</b>	<b>SONSTIGES</b>				
10.1	<p><b>(Infrastruktur-)Folgekosten / Auswirkung auf Steuern</b></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><b>Begründung:</b> Der GP AuPark gehört zum Konzept der Stadt Wädenswil, wonach aufgrund kantonaler Vorgaben ein permanentes Wachstum stattzufinden hat. Dies erfordert verdichtetes Bauen, wie das im AuPark vorgesehen ist, nicht zuletzt zum Nutzen des Investors. Hohes Bevölkerungswachstum zieht aber unweigerlich vermehrte Infrastrukturkosten (z.B. Bildung, Gesundheit, Verkehr) nach sich. Diese zusätzlichen Kosten sind gemäss Aussagen des Zürcher Finanzdirektors Stocker etwa 3x höher als die zu erwartenden Mehreinnahmen aus Steuererträgen von natürlichen Personen. Also sind für die Einwohner der Stadt Wädenswil höhere Steuern zu erwarten, weil steuerkräftiges Gewerbe sich auf der zur Verfügung stehenden Fläche nur ungenügend entwickeln kann. Stimmbürger und Anwohner müssen die Katze im Sack kaufen resp. die Kröte des Stadtrats schlucken, denn es wurden keine Berechnungen bzgl. zusätzlichen Infrastrukturkosten / zu erwartenden Steuereinnahmen vorgestellt.</p> <p>Falls die Kantonsschule realisiert wird, muss geplant werden, wie 1'500 Schülern vom Bahnhof Au zur Schule gelangen. Braucht es eine Unter- / Überführung? Was kostet diese? Wer bezahlt das?</p> <p>Falls Wohnungen gebaut werden, muss ein Verkehrskonzept aufzeigen, wie der anfallende Mehrverkehr geregelt werden kann. Welche Auswirkungen hat dieser Verkehr auf die Alte Landstrasse, die Steinacherstrasse und das Rondell mit der Zugerstrasse?</p> <p>Ist die Alte Landstrasse für die Kinder, die zum Schulhaus Ort gehen, durch das erhöhte Verkehrsaufkommen noch sicher? Braucht es Anpassungen? Wie hoch sind diese Kosten im Detail? Wer trägt diese Kosten?</p> <p>Welche Auswirkungen hat ein allfällig erhöhtes 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></p> <p>Die zu erwartenden Folgekosten sind nicht quantifizierbar. Die zusätzlichen kommunalen Steuereinnahmen sind von allfälligen Zuzüglern aus anderen Gemeinden in den AuPark abhängig. Demzufolge können auch keine Angaben zur künftigen Steuerbelastung gemacht werden. Grundsätzlich kann die allgemeine Aussage von Finanzdirektor Stocker zum Verhältnis von Steuereinnahmen und Ausgaben weder auf die kommunale Ebene noch auf ein konkretes Projekt heruntergebrochen werden. Auf kommunaler Stufe sind Einnahmen und Ausgaben anders zusammengesetzt als auf kantonaler.</p> <p>In einer Fusswegstudie wurden die möglichen Verbindungen Bahnhof Au – AuPark von einem Fachbüro für Verkehrsfragen untersucht. Eine neue Unter- oder Überführung über die 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><b>Keine Beteiligung der Stadt am Unterhalt der Freiräume</b></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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b></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><b>Beteiligung der Stadt am Unterhalt der Freiräume offenlegen</b>  <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><b>Begründung:</b> 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><b>Erläuterung zum Umgang mit der Einwendung:</b>  Die entsprechenden Vereinbarungen zwischen Stadt Wädenswil und den Grundeigentümern werden mit dem Stadtratsbeschluss (= Weisung an den Gemeinderat) öffentlich gemacht.</p>	x			GP

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

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

