

Privater Gestaltungsplan
Zugerstrasse/Poststrasse

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32611 – 30.9.2019

Auftraggeber

Einfache Gesellschaft Blattmann/Blattmann
c/o di ema Entwicklungsmanagement GmbH, Wädenswil
Christof Diener

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Verfahren	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Überkommunale Richtplanung	6
2.2	Kommunale Vorgaben	8
3	RICHTPROJEKT	14
3.1	Vorgeschichte	14
3.2	Bebauung und Nutzung	15
3.3	Freiraum	20
3.4	Erschliessung und Parkierung	22
4	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN	24
4.1	Zweck	24
4.2	Bestandteile und Geltungsbereich	24
4.3	Ergänzendes Recht	25
4.4	Gestaltung	25
4.5	Bebauung	26
4.6	Nutzung	28
4.7	Freiraum	28
4.8	Verkehrerschliessung und Parkierung	30
4.9	Umwelt	32
4.10	Versorgung und Entsorgung	34
4.11	Etappierung	36
4.12	Schlussbestimmung	36
5	AUSWIRKUNGEN	37
5.1	Umsetzung der Richtplanung	37
5.2	Nutzungsdichte	37
5.3	Umwelt	38
5.4	Fazit	39
6	VERFAHREN	40
6.1	Koordination Gewässerraumfestlegung und Gestaltungsplan	40
6.2	Öffentliche Auflage	41
6.3	Anhörung	42
6.4	Erste Vorprüfung durch das ARE	42
6.5	Empfehlungen der Stadt	45
6.6	Zweite Vorprüfung durch das ARE	46

BEILAGEN

- A Richtprojekt Architekturbüro Hotz Partner AG SIA,
Wädenswil
- B Richtprojekt vetschpartner Landschaftsarchitekten AG,
Zürich, 13.10.2017
- C Verkehrsgutachten, R+K Büro für Raumplanung AG,
Pfäffikon, 13.10.2017
- D Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil,
13.10.2017
- E Lärmgutachten Tiefgarage, Ingenieurbüro Andreas Suter,
Thalwil, 26.9.2018
- F Objektschutzkonzept, Basler&Hofmann, Esslingen,
25.7.2019

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Neues Wohn- und Gewerbehaus

Das Areal im Zentrum der Stadt Wädenswil ist heute mit dem Coop-Gebäude, dem ZKB-Gebäude und zwei weiteren Punktbauten entlang der Zugerstrasse mehrheitlich mit Gewerbebauten bebaut.

Die Entwicklungsstrategie für das Areal sieht vor, die bestehenden Bauten abzureissen und mit einer gegliederten Grossform neu zu bebauen.

Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage und den städtebaulichen Diskussionen mit Vertretern der Stadt Wädenswil und dem Kanton Zürich wird ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Heutige Situation mit Gestaltungsplan-perimeter



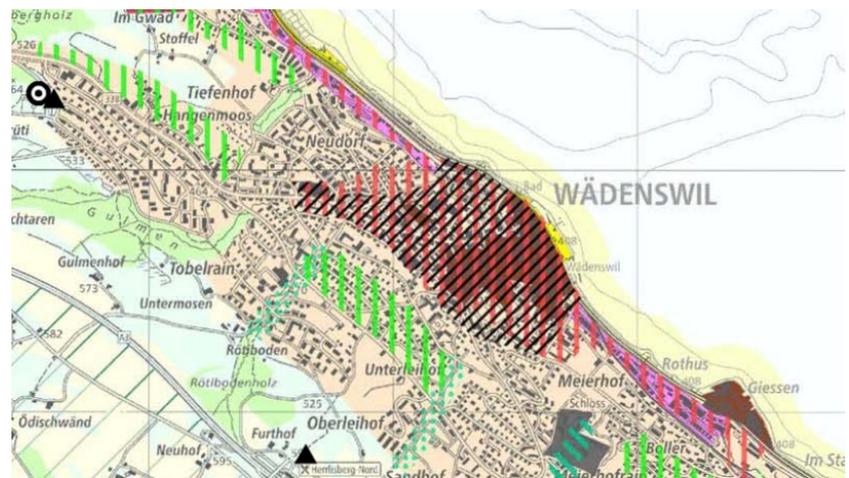
1.2 Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan wird bei der Gebäudehöhe, der Dachform und dem Grenzabstand von der Regelbauweise abgewichen. Daher bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung des Gemeinderats (Parlament). Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden. Der Gestaltungsplan enthält den in § 83 Abs. 2 PBG vorgeschriebenen Projektierungsspielraum.

Im regionalen Richtplan sind als Gebiete mit hoher Dichte jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplannerisch zweckmässiger Weise Zonen mit eher hoher Bebauungsdichte auszuscheiden und für die dazu nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann. Die angestrebte hohe Nutzungsdichte beträgt 150-300 Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone.

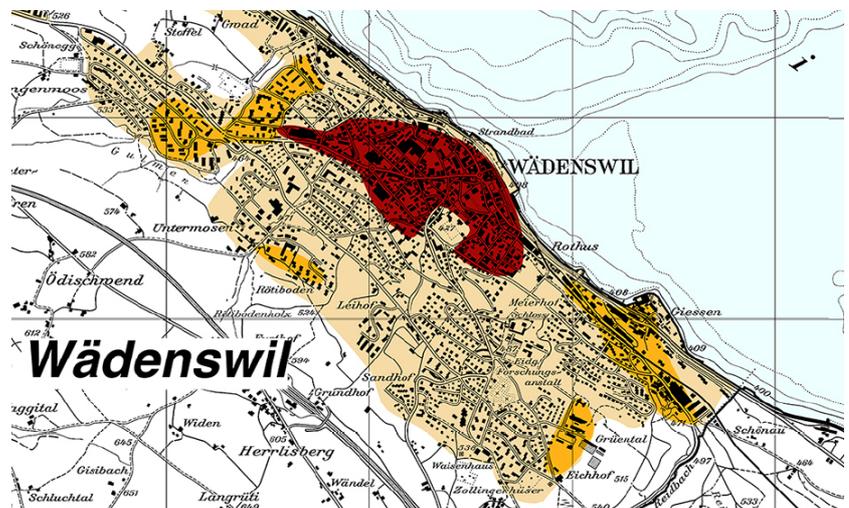
Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft
 (Festsetzung 9.1.2018)



Regionales Raumordnungs-konzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) Zimmerberg von 2015 bildet den konzeptionellen Überbau für den neuen regionalen Richtplan. Das Regio-ROK hat den Status eines Leitbildes. Es weist das betroffene Gebiet als Gebiet mit hoher Dichte aus. Das Zentrumsgebiet mit Fortsetzung bis zum Bildungscluster "Wädenswil Ost" eignet sich für weitere bauliche Verdichtungen. Mit der laufenden Zentrumsplanung und der Gebietsplanung Wädenswil Ost erarbeiten Stadt und Kanton entsprechende Planungsstrategien.

Ausschnitt regionales Raumordnungs-konzept (Regio-ROK) mit Dichtestufen



Zukunftsbild 2030, Verdichtung Bahnhofgebiet Wädenswil



2.2 Kommunale Vorgaben

Kommunaler Richtplan

Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wurde vom Gemeinderat am 9. Juli 2018 festgesetzt und von der Baudirektion am 29. Januar 2019 genehmigt. Der kommunale Richtplan stützt sich primär auf die Innenentwicklungsstrategie (IES) und die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) unter besonderer Beachtung der Thematiken "Entwicklung nach Innen" und "Sicherung von Arbeitsplätzen". Mit der Innenentwicklungsstrategie verfolgt die Stadt Wädenswil das Ziel einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen. Der historische und vor allem in den letzten 50 Jahren gewachsene Siedlungsraum der Stadt bildet die Ausgangslage für eine behutsame und langfristige Transformation, stete Erneuerung und Weiterentwicklung. Dabei sollen die Qualitäten der Stadt und ihrer Quartiere erhalten und gleichzeitig Spielräume für eine qualitätsorientierte Erneuerung und Verdichtung geschaffen werden. Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie die Weiterentwicklung des Siedlungsraums erfolgen soll, welche Potentiale bestehen und welche funktionalen und qualitativen Rahmenbedingungen und Anforderungen dabei zu berücksichtigen sind.

Der Potenzialplan zeigt die unterschiedlichen Potentiale für die Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums. Im Gestaltungsplangebiet wird ein Potenzial mit speziellen Entwicklungsanforderungen erkannt. Die Kategorie Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen sind Gebiete, deren Weiterentwicklung besondere qualitative Anforderungen stellt. Das Gestaltungsplangebiet Zugerstrasse/Poststrasse ist eines dieser Entwicklungsgebiete.

Ausschnitt Potenzialplan

- Potentiale**
- Bauzonenreserven (Stand 2012)
 - Nachverdichtung
 - Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen
 - Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen
- Informationsinhalt**
- Gebäudealter 1945 bis 1980
 - Bestehende Gebäude
 - Projektierte Gebäude (Stand August 2014)
 - Landwirtschaft / Erholung
 - Wald
 - Gewässer



Bau- und Zonenordnung

Die betroffenen Grundstücke liegen in der Kernzone A (KA) und sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung.

Für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude sind Um- und Ersatzbauten nur zulässig, sofern sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen.

Auszug Zonenplan



Auszug Kernzonenplan



Grundmasse

In der Kernzone A ist gemäss BZO keine Nutzungsziffer festgelegt. Es gilt eine Gebäudehöhe von 13.5 m und es sind maximal vier Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Der allseitige Grundgrenzabstand beträgt 6.0 m. Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Als Dachform sind in der Regel Schrägdächer vorzusehen. Andere Dachformen, insbesondere Mansardendächer, sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten. Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen.

Nutzweise

In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Abstellplätze

Die Parkierung richtet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 10. Juli 2017 der Stadt Wädenswil. Für die geplanten Nutzungen gelten folgende Grenzbedarfs-Werte:

- Kundenintensive Verkaufsgeschäfte:
Personal, 2 AP pro 100 m² Verkaufsfläche
Kunden, 4 AP pro 100 m² Verkaufsfläche
- Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe:
Personal, 2 AP pro 100 m² mGF
Kunden, 1 AP pro 100 m² mGF
- übrige Dienstleistungsbetriebe:
Personal, 2 AP pro 100 m² mGF
Kunden, 0.5 AP pro 100 m² mGF
- Wohnen:
Bewohner, 1 AP pro 100 m² mGF, min. 1 AP pro Whg.
Besucher, 0.1 AP pro 100 m² mGF

Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen

Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen berechnet sich aus dem Grenzbedarf und der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs. Die Güteklassen des öffentlichen Verkehrs sind, entsprechend den jeweils aktuellen Verhältnissen, in einem Übersichtsplan festgehalten. Der Mindestbedarf an Abstellplätzen entspricht dem unteren Grenzwert, die maximal zulässige Gesamtzahl dem oberen Grenzwert der nachstehenden Tabelle (je in % des Grenzbedarfs). Das Gestaltungsplan-gebiet liegt gemäss ÖV-Güteklassenplan in der Güteklasse A.

Motorräder

Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

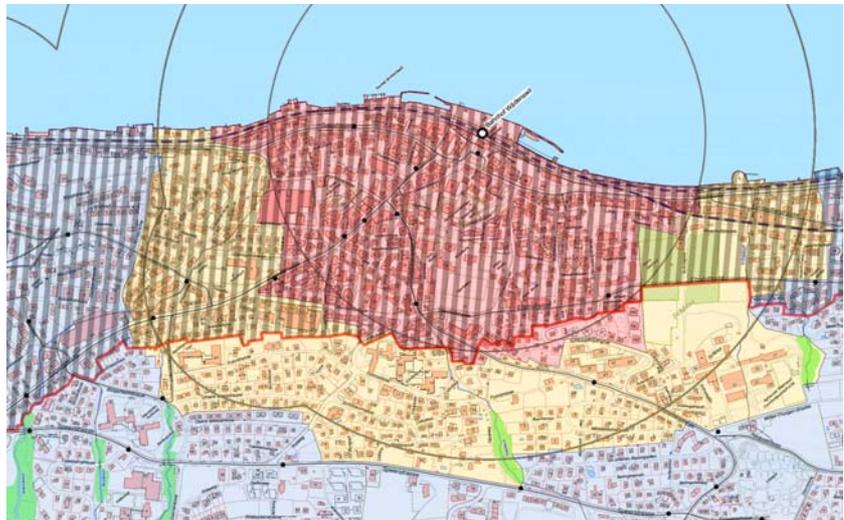
Bestimmung des massgeblichen Bedarfs in % des Grenzbedarfs

Benutzer-kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Personal		Besucher / Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40%	75%	20%	45%	30%	60%
Klasse B	55%	95%	30%	60%	40%	75%
Klasse C	70%	---	45%	---	50%	---
keine Güteklasse	80%	---	60%	---	70%	---



Erschliessungsqualität A: Velo

Planausschnitt Güteklassenplan der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Planlegende siehe Tabelle oben)



Veloabstellplätze

Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Der Richtwert bezeichnet die je Nutzungseinheit erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos.

Richtwerte für Veloabstellplätze

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Veloabstellplatz-Bedarf	
		Bewohner / Personal	Besucher / Kunden
Wohnen	Pro Zimmer	0.6	Bestandteil von Bewohner VAP
Industrie / Gewerbe	Pro 100 m ² mGF	0.4	0.1
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m ² mGF	1.0	1.5
Übrige Dienstleistungsbetriebe	Pro 100 m ² mGF	1.0	0.25
Übrige Nutzungen, wie z.B. Aus- und Weiterbildung, Verkaufsgeschäfte, Sport-, Freizeit- Kultureinrichtungen, Gastbetriebe, usw.	Ermittlung von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Umstände und ausgehend von den Berechnungsangaben der SN 640 065, Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen von 2011		

Mit Ausnahme der Nutzung "Wohnen", wird der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Velos aus dem Richtwert und der Erschliessungsqualität berechnet. Die Erschliessungsqualität ist im Güteklassenplan des öffentlichen Verkehrs festgehalten. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss ÖV-Güteklassenplan in der Erschliessungsqualität A für Velos.

Mindestbedarf in % des Richtwerts

	In % des Richtwerts
Erschliessungsqualität A	100 %
Übrige Erschliessungsqualitäten	50 %

Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse zum Schutz von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Gewässern, schutzwürdigen Freiräumen, Quartieren oder Ortsbildern, kann von den zu erstellenden Abstellplätzen abgewichen oder die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden.

Schutzobjekte

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an das schutzwürdige Ortsbild von überkommener Bedeutung (regionale Bedeutung).

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich die überkommene Schutzobjekte „Haus zur Gerbe“ jenseits der Zugerstrasse und das Stadthaus „Zum Freihof“ sowie die beiden kommunalen Schutzobjekte „Villa Flora“ und „Haus zur Treu“. Der Schutzzweck der Objekte ist grundsätzlich das integrale Erhalten der Wohnhäuser und der Nebengebäude samt Details sowie das Erhalten des Gartens samt Gartenzaun und Brunnen bei der „Villa Flora“.

Bei der städtebaulichen Konzeption des Gestaltungsplangebiets ist gemäss Bauordnung darauf zu achten, dass Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Planausschnitt schutzwürdiges Ortsbild
von überkommener Bedeutung
(regionale Bedeutung)
BDV Nr. 125 vom 4.2.2002



Villa Flora“ mit Nebengebäude im Vor-
dergrund und rechts die für das beste-
hende Coop-Gebäude abgebrochenen
Blattmann-Häuser,
Archiv Peter Ziegler, ca. 1969



„Haus zur Treu“,
Ansicht Florhofstrasse,
google.maps, ca. 2014



3 RICHTPROJEKT

3.1 Vorgeschichte

Zentrumsplanung Poststrasse 2010–2012

Im Rahmen der Zentrumsplanung haben fünf Architektenteams für das Teilgebiet "Poststrasse und Umgebung" Ideen zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet und die Machbarkeit für einen Coop-Neubau untersucht. Aus dieser Machbarkeitsstudie hat das Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der Stadt Wädenswil sowie des Kantons Zürich, aus Fachexperten sowie Investoren und Grundeigentümern, Empfehlungen für die weitere Planung abgegeben.

Studienauftrag 2013

Die Grundeigentümerin des Coop-Areals hat im Jahr 2013 einen Studienauftrag mit drei eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Das Architekturbüro Hotz Partner AG SIA, Wädenswil, das siegreich aus dem Studienauftrag hervorgegangen ist, wurde mit der weiteren Bearbeitung des Projekts beauftragt.

Bei der weiteren Projektbearbeitung erfolgte in den Jahren 2014 bis 2016 eine intensive und enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) sowie der kommunalen Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) an mehreren Workshops. Dabei wurden die Themen der städtebaulichen Gliederung, der Volumenstaffelung, der Ausformulierung der Baukörper, der Übergänge zur „Villa Flora“ und zum „Haus zur Treu“ sowie der Aussenraumgestaltung weitgehend gelöst.

Weiterentwickelte Projektstudie als Richtprojekt

Die Projektstudie wurde in Zusammenarbeit mit der NHK und der SDK zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, das als Grundlage für den Gestaltungsplan dient. Das Landschaftsarchitekturbüro vetschpartner AG, Zürich erarbeitete ein Freiraumkonzept.

Der folgende Projektbescrieb ist in leicht gekürzter Form dem Richtprojekt des Architekturbüros Hotz Partner AG SIA, Wädenswil und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich vom 13. Oktober 2017 entnommen.

Richtprojekt, Ansicht Poststrasse



3.2 Bebauung und Nutzung

Kubische Gliederung

Der geplante Ersatzneubau für den Grossverteiler Coop und für die Bank ZKB liegt im Zentrum von Wädenswil in direkter Lage an der Zugerstrasse und erstreckt sich über die gesamte Länge der Poststrasse. Die nähere Umgebung ist geprägt durch öffentliche Gebäude wie die Post, die Stadtverwaltung, das Notariat sowie historische Gebäude und grössere Wohn- und Geschäftshäuser aus den 1970er- und 1980er-Jahren.

Die Grundidee der kubischen Gliederung des Bauvolumens besteht darin, zwischen den verschiedenen städtebaulichen Körnungen zu vermitteln. Als Ausgangspunkt steht die Aufgabe eines Ersatzneubaus für den bestehenden Grossverteiler und für die Zürcher Kantonalbank, welche die räumliche Organisation eines Grossvertailers, einer Bank, von Gewerberäumen sowie von zusätzlichen Wohnungen im Zentrum und einer Tiefgarage miteinander verknüpft.

Heutige Situation mit Richtprojekt



Architektonischer Ausdruck der Gebäude

Der Grossverteiler und die Bank werden auf Erdgeschossniveau organisiert. Auf diesem Geschoss werden zwei orthogonale Punktbauten und ein Längsbau mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie der Bankfiliale gesetzt. Dabei sind die Punktbauten bis zum Strassenniveau ablesbar. Der in drei ablesbare Kuben gegliederte Baukörper an der Zugerstrasse orientiert sich in der Höhenstaffelung an die Traufhöhe des benachbarten Notariatsgebäudes und erhöht sich um zwei Geschosse gegen den Postplatz hin. Hier wird der Eingang des Grossvertailers durch einen Einschnitt auf Strassenniveau hervorgehoben. Dieser Einschnitt wird als Kolonnade parallel zur Zugerstrasse weitergeführt und verstärkt die Verbindung zwischen Poststrasse und Florhofstrasse. Der Gebäudekörper und die äussere Gebäudeform sind klar definiert und bilden einen städtebaulichen Akzent.

Mit den tieferen Gebäudehöhen der zwei Punktbauten zur Poststrasse hin reagieren die Körper auf die Höhe der näheren Umgebungsbauten. Zugleich werden die Länge des Baukörpers und insbesondere das Erdgeschossniveau durch zweigeschossige und zwischen den Aufbauten eingeschobene Körper vertikal gegliedert.

Im rückwärtigen Bereich des Projektes zur „Villa Flora“ und dem „Haus zur Treu“ hin tritt der Neubau mit einer ruhigen Fassadenflucht und reduziert in Erscheinung. Somit wird das neue Projekt, dem historischen Bestand und Charakter des Gebietes gerecht und vermag zwischen Bestehendem und Neuem zu vermitteln. Die „Villa Flora“, 1880 gebaut, wendet sich von den bestehenden Gewerbe- und Industriebauten im Osten ab und richtet sich konsequent auf ihre bewusst nach Südwesten angelegte Gartenanlage aus. Der Grünraum der „Villa Flora“ wird über den im Grenzbereich entstehenden Sockel erweitert.

Für das Gesamtprojekt sollen hohe energetische Anforderungen erreicht werden, die den Richtwerten der Energiestadt Wädenswil entsprechen. So ist mindestens der Minergie-Standard zu erfüllen.

Grundriss Erdgeschoss,
oberes Niveau



Richtprojekt, Ansicht Zugerstrasse



Denkmalpflege

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Gestaltungsplanperimeters befinden sich mehrere denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude. Nachstehend sind einige davon namentlich erwähnt:

- Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung sind z.B. das Stadthaus „Zum Freihof“ (Inventar-Nr. 7) und das Wohn- und Geschäftshaus „Zur Gerbe“ mit Nebengebäude (Inventar-Nr. 10).
- Die nachstehend erwähnten Objekte sind Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung: „Villa Flora“, (Inventar-Nr. 257), die zugehörige Remise (Inventar-Nr. 257), das Wohnhaus „Zur Eisenhalle“ (Inventar-Nr. 305). Letzteres Objekt ist im Gebäudeinventarplan zwar noch als Inventarobjekt bezeichnet. Das Objekt zur „Zur Eisenhalle“ wurde aber in der Zwischenzeit im Sinne von § 205 PBG unter Schutz gestellt.
- Die nachstehend erwähnten Objekte sind Inventarobjekte von kommunaler Bedeutung: „Haus zur Treu“ (Inventar-Nr. 271) sowie die Gebäude Inventar-Nr. 258 und Inventar-Nr. 306.
- Das Objekt Inventar Nr. 272 wurde schon vor einiger Zeit aus dem Inventar entlassen.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Standorte dieser Bauten.

Ausschnitt Gebäudeinventarplan Stadt Wädenswil mit Legendauszug:

	Aus Inventar entlassen
	PBG §204
	Kommunales Denkmalpflege-Objekt
	Definitive Schutzmassnahmen gemäss PBG §205
	Regionales Denkmalpflege-Objekt
	Kantonales Denkmalpflege-Objekt



Wirkung im Strassenraum

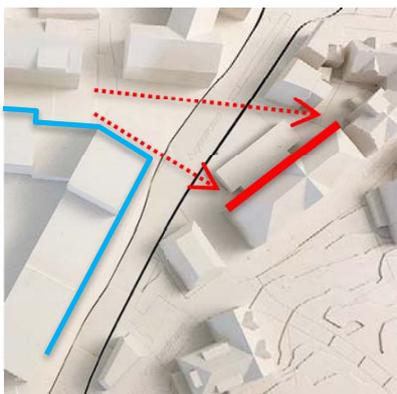
Das Volumen des Richtprojektes wird mit einer Staffelung sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe gegliedert. Damit wird eine verträgliche Einordnung im Umfeld mehrerer Schutzobjekte angestrebt. Nachfolgend wird die Wirkung des Richtprojektes bzw. der daraus für den Gestaltungsplan abgeleiteten Volumetrie auf die benachbarten Schutzobjekte Haus „Zur Gerbe“ und „Villa Flora“ aufgezeigt.

Das charakteristische Haus „Zur Gerbe“ bildet eine raumprägende Fassade mit Blickfangwirkung vom Postplatz. Der sechsgeschossige Kopfbau des Richtprojektes füllt im Einmündungsbereich Zuger-/Poststrasse die bestehende Baulücke und schafft im Dialog mit dem Haus „Zur Gerbe“ und dem trichterförmigen Postplatz einen spannungsvollen räumlichen Akzent.

Heutiger Strassenraum der Zugerstrasse mit Haus „Zur Gerbe“



Modellfotos mit Haus „Zur Gerbe“ und Richtprojekt



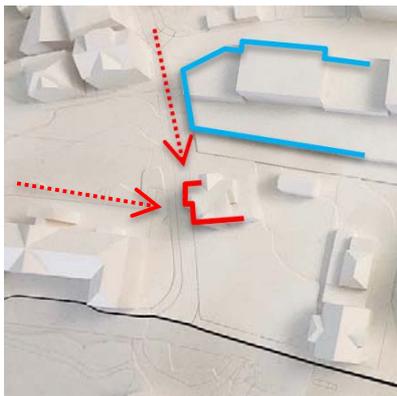
Trichterförmiger Postplatz mit raumprägender Fassade Haus „Zur Gerbe“

Die „Villa Flora“ wird vom Richtprojekt nur am Rande tangiert. Zum vorgelagerten Florapark, zum Stadthaus und zum Haus „Zur Treu“ bleiben die bestehenden räumlichen Qualitäten unverändert erhalten. Lediglich mit Blick von Norden ergibt sich durch die strassennähere Stellung des Richtprojektes ein leicht reduzierter Sichtwinkel im Strassenraumes des Floraweges.

Heutiger Strassenraum Floraweg mit „Villa Flora“ und Stadthaus



Modellfotos mit „Villa Flora“, Stadthaus und Richtprojekt



Blickfang zur „Villa Flora“ bleibt im Strassenraum erhalten

3.3 Freiraum

Kontext

Der Neubau steht im Stadtzentrum zwischen den Grünräumen des Neuhofparks, der „Villa Flora“ und dem Rosenmattpark. Die Gestaltung reagiert auf die angrenzenden Freiräume mit einem rückseitigen, weichen Park-Gartenraum sowie mit urbanen Plätzen entlang der Zugerstrasse und einem Boulevard auf der Poststrasse. Durch die Integration des Areals in die Umgebung werden harmonische Übergänge zum städtischen Kontext geschaffen und ein attraktiver Freiraum etabliert.

Situation Aussenraum



Postplatz und Boulevard

Der offen gestaltete Postplatz mit der Skulptur "Aeschbacher" bildet den Auftakt des Boulevards, der Begegnungszone Poststrasse. Baumreihen begleiten den Boulevard und bilden eine Vorzone für die Hauszugänge. Sitzmobiliar unter der Baumreihe bilden Treffpunkte, lassen die Poststrasse zum Aufenthaltsort werden und tragen zur Belebung der Begegnungszone bei. Der öffentliche Raum gewinnt durch die Verwendung von hochwertigem Stadtmobiliar und der Baumreihe an Qualität und erhält durch die Einheitlichkeit eine durchgängige Identität.

Hirschenplatz

Der Hirschenplatz bildet eine wichtige Adresse für den neuen Gebäudekomplex. Zwischen der ZKB, dem „Haus zur Treu“ und dem Florhof aufgespannt, bietet er eine grosszügige Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Neben dem identitätsstiftenden räumlichen Rahmen zeichnet die implementierte Pflasterung den Platz aus. Unter einem prägnanten Solitärbaum laden Sitzmobiliar und ein Trinkbrunnen zum Verweilen ein. Die auf den Platz ausgerichtete publikumsorientierte Nutzung trägt zur Belebung des Ortes bei. Sie lässt einen Treffpunkt, einen Ort der Kommunikation und der Erholung entstehen.

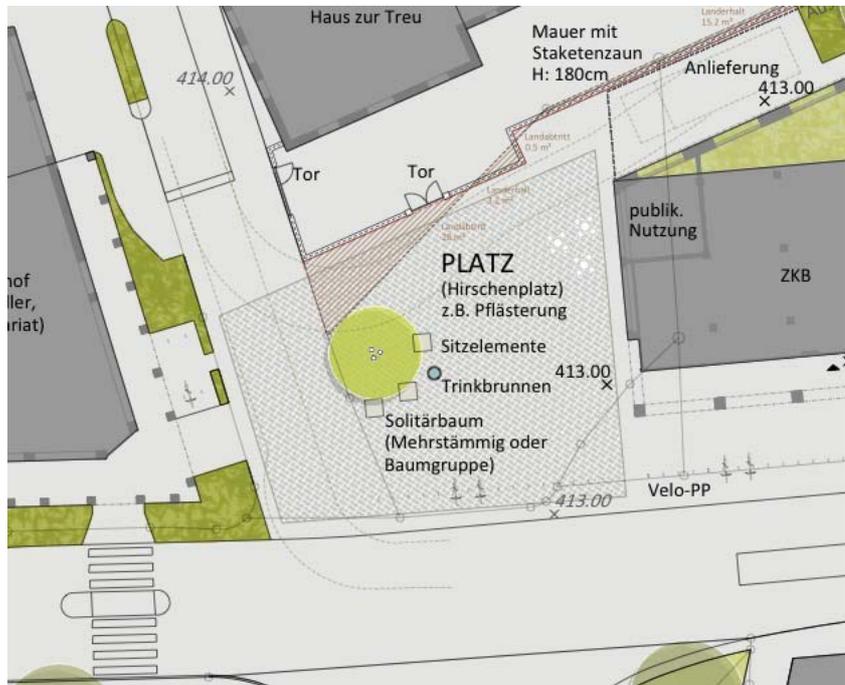
Situation Hirschenplatz



Gestaltungsvariante Hirschenplatz

Ein grosszügigerer Hirschenplatz könnte mit einer Bereinigung der Grenze entlang der Liegenschaft „Haus zur Treu“ mit einem neuen Grenzverlauf parallel zum Gebäude erreicht werden. Während des Gestaltungsplanverfahrens konnte zwischen den betroffenen keine Einigung über die Grenzberreinigung erzielt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann diese Variante erneut geprüft werden.

Gestaltungsvariante Hirschenplatz bei einer allfälligen Grenzberreinigung entlang des Grundstücks „Haus zur Treu“

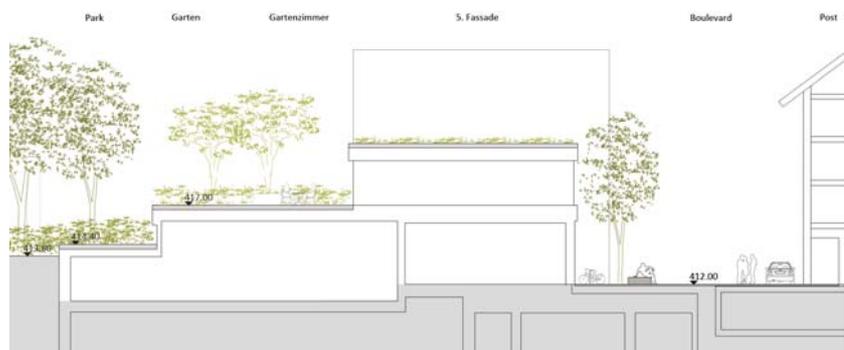


Westseite und 5. Fassade

Die Westseite gliedert sich an den Grünraum des Neuhofparks und der angrenzenden „Villa Flora“ an. Ein dichter Vegetationskörper wirkt verbindend und bildet eine gut proportionierte Übergangszone. Auf der anschliessenden, erhöhten Ebene befinden sich die begehbaren Gartenzimmer, die in einem intensiven Grünkörper mit Kleingehölzen eingebettet sind.

Als 5. Fassade gestaltet, generieren die Dachflächen der Zwischensockel ein grünes, attraktives Bild von den oberen Geschossen. Intensiv begrünt und mit einem mineralischen Muster (z.B. Platten, Kies) durchsetzt, sind sie von optisch hoher Qualität.

Schema Querschnitt auf Höhe
Poststrasse



3.4 Erschliessung und Parkierung

Individualverkehr

Die verkehrsmässige Erschliessung der Verkaufs- und Dienstleistungsgeschosse erfolgt direkt von der Zugerstrasse über die Begegnungszone Poststrasse und über den Hirschenplatz. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit den Kunden- und Bewohnerparkplätzen, die LKW-Anlieferung des Grossverteilers und der Post sowie die Erschliessung vom Reblaubenweg erfolgt über die Begegnungszone Poststrasse im Einbahnverkehr.

Poststrasse

Die Poststrasse wird weiterhin als Begegnungszone signalisiert und ausgestaltet (max. 20 km/h). Sie muss die folgenden Funktionen wahrnehmen:

- Erschliessung der Tiefgaragen vom Richtprojekt sowie vom Post- und Centralgebäude
- Anlieferung Coop und Post
- Erschliessung der Aufbauten
- Aufenthaltsqualität (Aufenthalt, Beobachten, Ruhen etc.)
- Fussgängererschliessung
- Veloerschliessung
- Kurzzeitparkierung für Postgebäude
- Erschliessung Reblaubenweg

Auf die Aussenraumgestaltung der Begegnungszone wird ein grosser Wert gelegt, denn die Zone soll zwischen allen Funktionen gleichermaßen vermitteln. Fussgängerinnen und Fussgänger haben gegenüber dem Fahrverkehr Vortritt und können jederzeit und überall die Zone queren, ohne vom Verkehr behindert zu werden.

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle (Haltestelle Coop, Buslinien Nrn. 123, 125, 128, 150, 160) liegt direkt angrenzend an das Gestaltungsplangebiet an der Zugerstrasse. Zum Bahnhof Wädenswil beträgt die Distanz ca. 200 m.

Fuss- und Veloverkehr

Für Fussgänger und Velofahrer erfolgt der Zugang zu den Verkaufs- und Dienstleistungsgeschossen von der Zugerstrasse und der Begegnungszone Poststrasse. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über separate Treppen- und Liftanlagen.

Parkierung

Heute bestehen im Gestaltungsplanperimeter 81 PP. Gemäss der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze sind für das Richtprojekt maximal 117 Autoabstellplätze (PP) zulässig und mindestens 57 PP erforderlich (siehe Verkehrsgutachten). Im Richtprojekt sind insgesamt 90 PP in der Tiefgarage vorgesehen. Dem erforderlichen Parkplatzbedarf im Gestaltungsplangebiet wird somit entsprochen. Die bestehende Parkplatzsituation vor dem Postgebäude wird teilweise aufgehoben und auf ca. sieben Kurzzeitparkplätze reduziert.

Grundriss 1. Untergeschoss



4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

4.1 Zweck

Ziele

Ziff. 1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse bezweckt, die folgenden Anforderungen gemäss Art. 14 Abs. 1 BZO zu erfüllen:

„In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl sowie Detailgestaltung.“

Da eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert wird, sind zur Beurteilung des Bauprojekts die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Auf folgende Merkmale ist zu achten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung

Die Beurteilung des Richtprojekts im Rahmen des Gestaltungsplanes erfolgt durch die kommunale Baubehörde und die kantonale Baudirektion.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuternde Bericht dient den Behörden der Stadt Wädenswil und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Ziff. 2 Abs. 2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 5997, 5999, 6004 (Teilfläche), 6094, 7550, 8084, 9770 (Teilfläche), 12018, 12019 und 12020 mit einer Landfläche von insgesamt 6'576 m².

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht Ziff. 3 der Bestimmungen

Für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren gelten die rechtsgültigen Fassungen der Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2016 (BDV Nr. 421/17) und der Abstellplatzverordnung vom 10. Juli 2017 (BDV Nr. 1387/17) der Stadt Wädenswil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Aufgrund der Formulierung ist klargelegt, dass künftige Änderungen der Bau- und Zonenordnung und der Abstellplatzverordnung keine Auswirkungen im Gebiet des Gestaltungsplans zur Folge haben, soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes festgelegt ist.

Da die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil noch nicht der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden ist, stützt sich der Gestaltungsplan hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen auf den Anhang des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), in welchem die bis 28. Februar 2017 gültige Fassung festgehalten ist.

4.4 Gestaltung

Anforderungen Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

Im Baubewilligungsverfahren wird gemäss § 238 Abs. 2 PBG eine "befriedigende" Gesamtwirkung mit besonderer Rücksicht auf Objekte des Heimatschutzes (Kernzone, überkommunales Ortsbild) verlangt. Im Gestaltungsplan sind gemäss Art. 14 Abs. 1 BZO Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl sowie Detailgestaltung. Diese "besonders gute" Gestaltungsqualität gemäss § 71 PBG sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Richtprojekt Ziff. 4 Abs. 2-3 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs soll als Beurteilungsbasis das Richtprojekt der Hotz Partner AG SIA, Wädenswil und der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich vom 13.10.2017 dienen. Dieses zeigt exemplarisch auf, wie die Wohn- und Gewerbeüberbauung gestaltet werden kann. Es hat auf diesen Grundstücken richtungweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere hinsichtlich Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubischen Gliederung, Freiraum und Erschliessung.

Städtebauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen.

4.5 Bebauung

Rückbau

Ziff. 5 Abs. 1 der Bestimmungen

Die im Situationsplan mit "Rückbau zulässig" bezeichneten Bauten an der Zuger- und an der Poststrasse können rückgebaut werden.

Baubereiche

Ziff. 5 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gehen den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabständen sowie dem Strassenabstand vor. Dies bedeutet, dass keine Mehrhöhenzuschläge im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG beachtet werden müssen. Mehrlängenzuschläge kommen ohnehin nicht zur Anwendung, da die BZO der Stadt Wädenswil diese nicht kennt. Auch von Verkehrsbaulinien muss nicht dispensiert werden, weil im Geltungsbereich des Gestaltungsplans keine solchen bestehen. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

Kolonnade

Ziff. 5 Abs. 3 der Bestimmungen

Mit der durchgehenden Kolonnade erhält der Fussgängerbereich entlang der Zugerstrasse eine grosszügige Aufenthaltsfläche, sodass der Hirschenplatz mit der Poststrasse und dem Postplatz gradlinig verbunden wird.

Balkone und Vordächer

Ziff. 5 Abs. 4-5 der Bestimmungen

Die Begrenzungen der Baubereiche sind als Grenzabstandslinien zu verstehen. Die Fassaden zum Garten der „Villa Flora“ hin sind als "weichere" Gartenseite auszugestalten, dies im Vergleich zu den urbaneren Fassaden an der Post- und Zugerstrasse. Deshalb sind bei den im Plan speziell bezeichneten Mantellinien der Baubereiche Balkone zulässig, die bis zu 2.0 m über die Mantellinien hinausragen dürfen. Einzelne Vordächer dürfen die Mantellinien bis zu 2.0 m überragen. Weitere Erleichterungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG finden keine Anwendung.

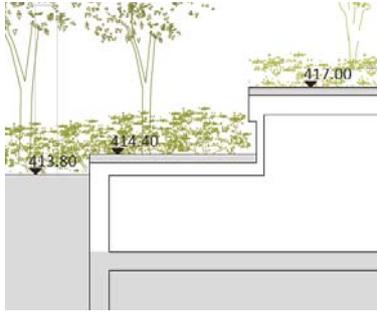
Nutzungsmasse und Technische Aufbauten

Ziff. 5 Abs. 6-7 der Bestimmungen

Für jeden Baubereich werden, abgestimmt auf die Daten des Richtprojekts, die notwendigen Gesamthöhen mittels Höhenkoten in Meter über Meer sowie die Anzahl Voll- und Dachgeschosse festgelegt. Die Gesamthöhe, welche neu als Regelbauhöhe festgelegt wird, wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Bei begrüntem Flachdächern oder Terrassenbrüstungen wird die Gesamthöhe auf Oberkante Brüstung gemessen. Einzelne technisch bedingte Aufbauten auf dem Flachdach (z.B. Staketen-Geländer, Erdhügel für Begrünung) sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Gesamthöhe überschreiten.

Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 8–9 der Bestimmungen



Unterirdische Gebäude sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie den Gewässerraum nicht in Anspruch nehmen.

Das Untergeschoss zwischen dem Baubereich F und den Nachbargrundstücken Kat.-Nrn. 5749 und 7551 ist nicht unterirdisch im Sinne von Abs. 8, sondern ragt aus dem gewachsenen Boden hervor. Damit der Status als abstandsfreies Gebäude im Sinne des Richtprojektes beansprucht werden kann, darf es die Höhe des gewachsenen Bodens auf den angrenzenden Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches um maximal 0.5 m überragen (§ 269 PBG). Im Baubewilligungsverfahren ist diesem Punkt entsprechende Beachtung zu schenken.

Erdgeschosshöhe

Ziff. 5 Abs. 10 der Bestimmungen

Die Erdgeschosse sollen eine hohe Nutzungsvariabilität bezogen auf die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten aufweisen. Die Erdgeschosse der jeweiligen Bauten sind zudem grosszügig in Erscheinung zu treten, weshalb die Erdgeschosse mit einer lichten Höhe von 3.5 m oder mehr zu erstellen sind.

Besondere Gebäude

Ziff. 5 Abs. 11 der Bestimmungen

Das Richtprojekt und die Freiraumgestaltung sehen keine besonderen Gebäude ausserhalb der Baubereiche vor. Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind daher nur für Velounterstände an der Poststrasse und am Floraweg zulässig.

Fassadengestaltung

Ziff. 5 Abs. 12–13 der Bestimmungen

Die Überbauung gemäss Richtprojekt ist entlang der Zugerstrasse in drei Häuser gegliedert, um den städtebaulichen Rhythmus der Körnung entlang der Zugerstrasse aufzunehmen. Da die Häuser in der Höhe nur geringfügig gestaffelt sind, ist es umso wichtiger, dass sich die Fassadengestaltung der drei Gebäude deutlich unterscheidet.

Die Fassadengestaltung des Baubereichs A muss deutlich auf den Hirschenplatz Bezug nehmen und der besonderen Lage Rechnung tragen. Insbesondere das Erdgeschoss des Baubereichs A muss auf den Hirschenplatz reagieren und zu dessen Belebung beitragen.

Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 14–15 der Bestimmungen

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Flachdächer, wo möglich, zu begrünen. Abweichungen sind zulässig, falls das Dach als Terrasse oder für technische Aufbauten genutzt wird.

4.6 Nutzung

Nutzweise

Ziff. 6 Abs. 1-3 der Bestimmungen

Gemäss Art. 14 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung ist in den Kernzonen mässig störendes Gewerbe zulässig. Die Nutzung im Gestaltungsplangebiet richtet sich nach diesen Vorgaben, indem Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig sind.

Der minimale Arbeitsanteil muss 20 % der Gesamtnutzfläche betragen, damit eine genügende Durchmischung gesichert ist. Dieser Wert ist im regionalen Richtplan Zimmerberg für Zentrumsgebiete vorgegeben. Das Erdgeschoss ist den typischen Zentrumsnutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten, etwa Verkaufsgeschäfte, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzungen sind daher nur in den Obergeschossen zulässig, in welchen auch Büros und Praxen erlaubt sind.

Belebung Hirschenplatz

Ziff. 6 Abs. 4-5 der Bestimmungen

Ein belebter Platz mit hoher Aufenthaltsqualität wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Eine Voraussetzung dafür ist eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss, welche der Belebung des Platzes dient. Eine alternative Lösungsvariante wäre eine saisonale, mobile, publikumsorientierte Nutzung auf dem Platz. Beide Lösungen bedingen ein offen auf den Hirschenplatz ausgerichtetes Erdgeschoss mit entsprechender Nutzung. Angrenzend an den Hirschenplatz sind deshalb im Erdgeschoss des Baubereiches A Flächen mit direkter publikumsorientierter Nutzung (z.B. Bistro, Espresso-Bar, Gelateria etc.) vorzusehen oder Flächen, die mit ihrer Infrastruktur indirekt einen expliziten Beitrag zur Belebung des angrenzenden, öffentlichen Hirschenplatzes bieten (z.B. Wasser- und Stromanschlüsse, Lager für mobile Infrastruktur, kleine Küche, Toiletten etc.).

4.7 Freiraum

Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Hirschenplatz, Postplatz und Poststrasse

Ziff. 7 Abs. 2-4 der Bestimmungen

Die im Plan bezeichneten öffentlich zugänglichen Freiräume (Hirschenplatz, Postplatz und Poststrasse) dienen vorwiegend dem Aufenthalt und der Begegnung. Der Postplatz und die Poststrasse sollen deshalb weiterhin als Begegnungszone (Tempo 20) signalisiert werden, wobei die Aufenthaltsqualität mit der Reduzierung der oberirdischen Parkplätze und mit einer Neugestaltung der Begegnungszone erhöht wird. Es ist eine klare Unterscheidung zwischen privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen vorzunehmen.

Visualisierung Hirschenplatz



Visualisierung Postplatz



**Park, Garten
und 5. Fassade**

Ziff. 7 Abs. 5–7 der Bestimmungen

Im Parkstreifen zwischen dem Grundstück der Villa Flora und dem Baubereich F besteht ein Höhenabsatz (vgl. Abbildung auf Seite 27 zu unterirdischen Gebäuden). Eine ebenerdige Ausgestaltung ist aufgrund der innenbetrieblichen Konzeption des Grossverteilers kaum machbar. Der Absatz soll aber so klein wie möglich gehalten und durch eine Bepflanzung optisch so kaschiert werden, dass er visuell kaum wahrnehmbar ist.

In Abstimmung auf die Gestaltung des angrenzenden Parks der „Villa Flora“ soll der im Plan als „Park“ bezeichnete Parkstreifen entlang der westlichen Fassade des Baubereiches F bis auf die Höhe des südöstlichen Grenzpunktes von Kat.-Nr. 13465 mit einem fließenden Übergang ausgestaltet und intensiv begrünt werden. Die restliche bezeichnete Fläche dient als Fluchtweg und soll dementsprechend zurückhaltend begrünt werden.

Bei Mehrfamilienhäusern sind gemäss Art. 31 und 32 der Bau- und Zonenordnung an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten sowie an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen. Dies würde gemäss Richtprojekt einer Fläche von 1'200 m² entsprechen (20 % von ca. 6'000 m²). Mit der Annahme, dass nebst dem Garten auch die öffentlichen Freiräume mit einer Fläche von ca. 1'800 m² (Hirschenplatz, Postplatz und Poststrasse) an die Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen ange-rechnet werden können, sind die Bestimmungen eingehalten.

Freiraumtypologien



Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 6 und 8 der Bestimmungen

Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden und nach Möglichkeit einheimische Pflanzen zu wählen. Für die intensive Bepflanzung der Dachflächen von Park, Garten und 5. Fassade ist genügend Aufbauhöhe (Erdüberdeckung) vorzusehen.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Strassennetz

Ziff. 8 Abs. 1 der Bestimmungen

Die Zufahrt in das Gestaltungsplangebiet erfolgt von der Zugerstrasse her. Die Wegfahrt ist über den Floraweg zur Seestrasse oder zur Florhofstrasse vorgesehen. Der öffentlich zugängliche Strassenraum der Poststrasse soll als eine Begegnungszone signalisiert und entsprechend gestaltet werden.

Gemäss dem Verkehrsgutachten der Firma R+K Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon, vom 13.10.2017 ist die Verkehrszunahme auf dem übergeordneten Verkehrsnetz infolge der Überbauung im Gestaltungsplangebiet nicht massgeblich. Ausschlaggebend für die teilweise entstehenden Rückstaus sind die allgemeine Verkehrsentwicklung auf dem übergeordneten Verkehrsnetz und die beiden stark begangenen Fussgängerstreifen auf der Zugerstrasse.

Ein- und Ausfahrt Parkierung

Ziff. 8 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden werden in der Tiefgarage im Untergeschoss angeordnet (Zufahrt von der Begegnungszone Poststrasse). Um die Verkehrsströme von und zu den Tiefgaragenrampen zu steuern, ist im Situationsplan die Lage der Ein- und Ausfahrt festgehalten. Die genaue Lage ist Gegenstand der Detailprojektierung.

Anlieferung

Ziff. 8 Abs. 3 der Bestimmungen

Aufgrund der geplanten Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Büros, Dienstleistungsbetriebe etc. ist mit einem gewissen Anteil an Anlieferungsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt von der Zugerstrasse über die Poststrasse sowie über den Hirschenplatz. Die Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung sind zu erfüllen.

Notzufahrt

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Poststrasse von der Zugerstrasse bis zum Floraweg dient zugleich als Notzufahrt zu den geplanten Wohn- und Gewerbebauten und ist entsprechend zu dimensionieren und auszubauen.

Bushaltestelle

Ziff. 8 Abs. 5 der Bestimmungen

Die Bushaltestelle "Coop" soll im Rahmen des Strassenprojekts der Zugerstrasse bergaufwärts an die im Plan schematisch vorgesehene Lage verschoben werden. Der entsprechende Raum muss bei der Umgebungsgestaltung berücksichtigt und freigehalten werden.

Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 6 der Bestimmungen

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze ist die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Juli 2017 massgebend. Für Velos sind allgemein gut zugängliche Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Die Veloabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind mehrheitlich mit einem Witterungsschutz auszustatten.

Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 7 der Bestimmungen

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze ist die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Juli 2017 massgebend. Der Aussenraum ist mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag und die Besucher frei von Parkplätzen, weshalb die Parkplätze innerhalb der Gebäude anzuordnen sind.

4.9 Umwelt

Wärmebedarf und Energie

Ziff. 9 Abs. 1–2 der Bestimmungen

Seit 2010 ist Wädenswil eine Energiestadt. Basierend auf dem Energieleitbild 2009 wurden in den letzten Jahren zahlreiche Projekte im Energiebereich umgesetzt. Das Energieleitbild 2009 wird durch den Masterplan Energie 2020 abgelöst. Der Masterplan ist das Instrument für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Wädenswil und enthält Ziele für eine nachhaltige Entwicklung für die Zeiträume 2020, 2035 und 2050. Mit dem mindestens am Minergie-Standard orientierten Energiekonzept können die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis einer fortschrittlichen Energielösung zu erbringen. Dabei ist Umweltwärme in Kombination mit einer Gasheizung denkbar. Zudem ist anzustreben, den Stromverbrauch in der Tiefgarage mit optimierten Leuchtmitteln, Leuchten und Steuerungen zu begrenzen.

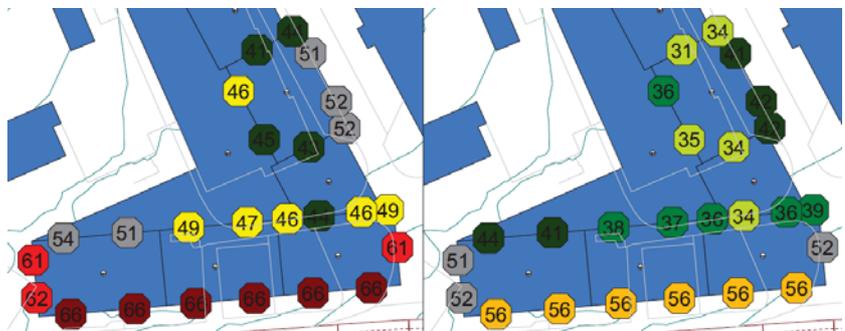
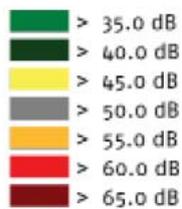
Lärm

Ziff. 9 Abs. 3–4 der Bestimmungen

Das Areal liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Betrachtungsperimeter werden heute die Immissionsgrenzwerte (IGW) entlang der Zugerstrasse überschritten.

Gemäss Lärmgutachten vom 13.10.2017 (siehe Beilage) kann der Grossteil des Gestaltungsplanperimeters hinsichtlich der Lärmbelastungen ohne weitere Massnahmen überbaut werden. Eine Betriebsnutzung kann im ganzen Perimeter ohne weitere Massnahmen angeordnet werden. Der massgebende Pegel von 70 dB(A) am Tag wird nirgends überschritten. Betreffend Wohnnutzung liegen an der strassenzugewandten Fassade im 2. und 3. OG minimale IGW-Überschreitungen von 1 dB(A) vor. Die Grenzwerte können aber mit zusätzlichen Massnahmen wie z.B. Umwandlung von Wohnen zu Betrieb sowie Grundrissanpassungen eingehalten werden. Im Sinne eines phasengerechten Vorgehens werden die Grundrisse und Fassaden des Richtprojekts im Rahmen des Gestaltungsplans noch nicht angepasst. Dies erfolgt spätestens mit der Baueingabe.

Fassadenbelastungen im 2. Obergeschoss (links Tag, rechts Nacht)



Eine Abschätzung zeigt, dass die IGW beim „Haus zur Treu“ von 65 dB tags und 55 dB nachts auch nach dem Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem künftigen Hirschenplatz problemlos eingehalten werden können. Die entsprechenden Emissionswerte in der Südfassade betragen am Tag rund 60 dB und in der Nacht rund 50 dB.

Der Abstand von 30 m von der Achse der Zugerstrasse sowie die Aspektwinkelreduktion durch die flankierenden Gebäude ZKB und Florhof wirken lärmdämpfend.

Hochwasserschutz

Ziff. 9 Abs. 5 der Bestimmungen

Die Gefahrenkarte zeigt, welche Gebiete durch Naturgefahren gefährdet sind. Gemäss Vorgaben des Bundes werden vier verschiedene Gefahrenstufen unterschieden, welche aus der Untersuchung der beiden Hauptprozesse Hochwasser (Hochwasser, Fliessgewässer und Seehochwasser) sowie Massenbewegungen (Steinschlag/Blockschlag, Rutschungen permanent, Rutschungen spontan und Hangmuren) resultieren.

Das Gestaltungsplangebiet liegt entlang der Zugerstrasse im Einflussbereich des Töbelibaches und ist lediglich mit einem schmalen Streifen als Gebiet mit geringer Gefährdung in der Gefahrenkarte eingetragen (gelbes Gefahrengebiet). Das angrenzende blaue Gefahrengebiet liegt grösstenteils innerhalb des Strassengrundstückes der Zugerstrasse. Personen innerhalb von Gebäuden sind nicht gefährdet. Schäden an Gebäuden sind nicht auszuschliessen. Plötzliche Gebäudezerstörungen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das gelbe Gebiet ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich, in dem Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen vermieden werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Massnahmen an der Zugerstrasse durch die Grundeigentümer eigenverantwortlich zu prüfen und umzusetzen.

Ausschnitt Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)



Objektschutzkonzept Hochwasser

Im Objektschutzkonzept Hochwasser vom 25. Juli 2019 sind die für das Richtprojekt zu treffenden und auch umsetzbaren baulichen Massnahmen zum Hochwasserschutz näher umschrieben. Erforderlich sind insbesondere Massnahmenkombinationen bei der Gestaltung des Hirschenplatzes, bei den Eingängen zur ZKB sowie beim Haupteingang zum Coop. Die folgende Tabelle fasst die entsprechenden Zielvorgaben zusammen:

Massnahme	Beschrieb
1	Gestaltung Hirschenplatz → Gefälle vom Gebäude weg zur Zuger- und Florhofstrasse hin → Mindesthöhe im hinteren Bereich ca. 413.10 m ü.M. → Trottoirehöhe Florhofstrasse von 10 cm beibehalten
2	Eingänge entlang Zugerstrasse → Abdichtung Türen mittels z.B. Abdichtungsband → stabil und möglichst wasserdicht für Einstau von ca. 20 cm
3	Strömungsabweiser Haupteingang Coop → Ablenkung Wasser in Richtung Zugerstrasse → Mindesthöhe Strömungsabweiser 40 cm über Kote Zugerstrasse → Die Mindestlänge ist festzulegen, sobald die Kotierung der Liegenschaft sowie der Zugerstrasse definitiv festgelegt ist.

Lichtemissionen

Ziff. 9 Abs. 6 der Bestimmungen

Unnötige Lichtemissionen sollen nachts vermieden werden, um die Nachtruhe nicht zu beeinträchtigen. Leuchtreklamen sind für die Bevölkerung nicht sicherheitsrelevant und in der Nacht ist auch keine Leuchtwerbung erforderlich. Zur Vermeidung störender Lichtemissionen ist anzustreben, Leuchtreklamen nachts soweit als möglich auszuschalten und auch die übrigen Lichtemissionen minimal zu halten. Im Übrigen sind die „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ des BUWAL und das Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ der kantonalen Baudirektion zu beachten.

4.10 Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als erschlossen. Das Areal wird im Trennsystem entwässert. Die Erschliessung erfolgt über das öffentliche Netz mit Stickerschliessungen bzw. mit einer Ringleitung für die Wasserversorgung im Bereich der Poststrasse. Das Areal ist nicht an ein Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen. Die Grundstücks- und Hausanschlüsse werden soweit notwendig ersetzt und dem neusten Stand der Technik angepasst.

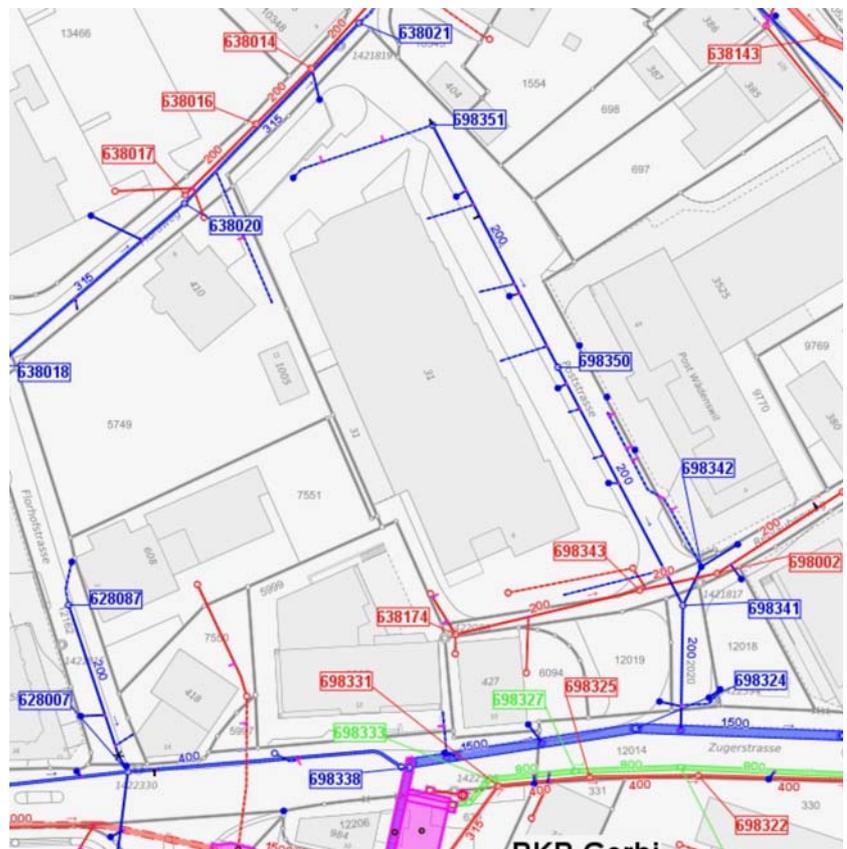
Im Hinblick auf die Baubewilligungsverfahren sind allfällig notwendige Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen mit der Stadt vertraglich zu vereinbaren.

Aufgrund der Anweisung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) in der Vorprüfung wird im Rahmen des Gestaltungsplans auch der Gewässerraum des Töbelibaches festgelegt. Dies erfolgt in einem separaten Verfahren, das auf dasjenige des Gestaltungsplan abgestimmt ist (vgl. Kap. 6.1, Koordination Gewässerraumfestlegung und Gestaltungsplan).

Planausschnitt
Wasserversorgung



Planausschnitt
Wasserversorgung



Abfälle

Ziff. 10 Abs. 2 der Bestimmungen

Die Abfallentsorgungsanlagen sind im Bereich des Postplatzes und der Poststrasse anzuordnen. Vorgesehen ist eine Quartier-Wertstoffsammelstelle und eine Unterflur-Sammelstelle. Unterflur-Abfallentsorgungsanlagen sind besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

Die Platzverhältnisse für den Bau und Betrieb der Unterflur-Container sind wegen dem ausgedehnten Untergeschoss unter der Poststrasse sehr begrenzt. Insbesondere auf den Baumbestand sowie auf die Wohnnutzung direkt anstossender Grundstücke ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Zeit bis zur Baueingabe soll genutzt werden, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wädenswil die Raumverhältnisse im Detail zu überprüfen, geeignete Massnahmen einzuleiten und die Bedenken der Anwohner (vgl. Bericht zu den Einwendungen) zu berücksichtigen.

4.11 Etappierung

Bauten und Anlagen

Ziff. 11 der Bestimmungen

Die Wohn- und Gewerbeüberbauung erfolgt voraussichtlich in einem Schritt. Trotzdem ist eine Etappierung zulässig. Die Etappenfolge richtet sich nach dem marktwirtschaftlichen Umfeld. Eine funktionstüchtige Überbauung muss auch während den Etappierphasen gewährleistet sein. Die Erschliessung (u.a. auch Baustellenzufahrt) hat für jeden Teilbereich nach Möglichkeit auf dem entsprechenden Grundstücksteil zu erfolgen.

4.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziff. 12 der Bestimmungen

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zur Erreichung der in Ziffer 1 der Bestimmungen umschriebenen Ziele geschaffen.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist und damit sowohl die Anforderungen der Stadt Wädenswil als auch diejenigen der Bauherrschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Investoren sind aufeinander abgestimmt.

5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Umsetzung der Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan enthält abgesehen von den Festlegungen Siedlungsgebiet und Hauptverkehrsstrasse (Zugerstrasse) keine Vorgaben zum Planungsgebiet.

Regionaler Richtplan

Der Gestaltungsplanperimeter ist im regionalen Richtplan Zimmerberg dem Zentrumsgebiet mit hoher Nutzungsdichte zugewiesen. Die entsprechenden Vorgaben werden mit dem Gestaltungsplan vollumfänglich umgesetzt:

- Die Nutzungsdichte von 150-300 E+B (Einwohner und Beschäftigte) wird vom Richtprojekt mit einer abgeleiteten Ausnützungsziffer von 120 % erreicht (vgl. Kap. 5.2).
- In jedem Etappierungszustand wird ein Mindestgewerbeanteil von 20 % verlangt und die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sind gesichert.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Stadt Wädenswil sieht vor, dass im Stadtzentrum (Zentrumsgebiet) eine hohe Dichte, unterschiedliche Nutzungen, städtische Strukturen, Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, Aufwertung im öffentlichen Raum und eine gute Anbindung an die Bahnhöfe angestrebt werden. Auch der kommunale Richtplan verlangt eine eigentümerverbindliche Sicherung des Mindestgewerbeanteils von 20 % in jeder Bauetappe. Der Gestaltungsplan ist mit den genannten Zielen des kommunalen Richtplans konform.

5.2 Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

Gemäss GIS-Browser besteht heute im Planungsgebiet eine Nutzungsdichte von 279 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Im regionalen Richtplan wird für Zentrumsgebiete und im kommunalen Richtplan für das Stadtzentrum Nutzungsdichte von 150-300 E+B pro Hektare vorgegeben. Diese entspricht gemäss dem Nutzungsdichtediagramm im Richtplantext einer Brutto-Ausnützungsziffer von 80-160 % bzw. einer Ausnützungsziffer in der Bandbreite von 70-140 %.

Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, weist Geschossflächen im Umfang von rund 8'000 m² auf. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst einschliesslich der Poststrasse eine Fläche von 6'576 m². Daraus ergibt sich eine richtplankonforme Ausnützungsziffer von rund 120 %.

Sollte die Poststrasse als nicht an die massgebliche Grundfläche anrechenbares Strassengebiet qualifiziert werden (vgl. Skizze zu § 259 PBG im Anhang der ABV), wäre die massgebliche Grundfläche um rund 1'500 m² kleiner und die Ausnützungsziffer würde dadurch auf rund 160 % ansteigen. Selbst diese Dichte ist jedoch gemäss Aussage der ZPZ in der Anhörung vertretbar, weil das Gebiet in der Güteklasse A liegt und damit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

5.3 Umwelt

Verkehr

Das Verkehrsgutachten weist nach, dass die Verkehrsmenge im Vergleich zum Bestand nur marginal zunimmt. Die begrenzte Kapazität der Zugerstrasse resultiert aus der allgemeinen Verkehrszunahme und ist nicht eine Folge des Gestaltungsplans.

Lärm

Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte mit entsprechenden Schalldämmnachweisen eingehalten werden können. Eine abschliessende Beurteilung muss im Baubewilligungsverfahren erfolgen, weil das Richtprojekt noch keine detaillierten Wohnungsgrundrisse enthält.

Das zusätzlich erstellte Lärmgutachten zur Tiefgarage weist nach, dass die Planungswerte bei der Einfahrt und der Ausfahrt eingehalten werden können.

Hochwasserschutz

Im zusätzlich erstellten Objektschutzkonzept zum Hochwasser werden die zu treffenden Massnahmen aufgezeigt. An drei Stellen des Richtprojektes sind entsprechende Massnahmenkombinationen umzusetzen, dies betrifft die Gestaltung des Hirschenplatzes, die Eingänge zur ZKB sowie den Haupteingang zum Coop.

Gewässerraum

Der Gewässerraumfestlegung für den unter der Zugerstrasse verlaufenden Töbelibach erfolgt im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans und ist auf diesen abgestimmt.

Ortsbild

In räumlicher und volumetrischer Hinsicht integriert sich das Richtprojekt durch seine Höhen- und Breitenstaffelungen verträglich in das Orts- und Strassenbild. Es stärkt die räumliche Spannung am Postplatz und versucht, die städtebauliche Situation mit einer Neuinterpretation des Hirschenplatzes aufzuwerten.

5.4 Fazit

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

Der vorliegende private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt. Der Gestaltungsplan entspricht auch den Zielen der kommunalen Richtplanung.
- Die "urbane Wohnlandschaft" wird insbesondere mit einer Aktivierung und Erhöhung der Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen im Bahnhofumfeld sowie mit der Schaffung von öffentlichen Begegnungsräumen gestärkt.
- Heute liegt der Ausbaugrad gemäss GIS-Browser bei rund 80 %, wobei keine Nutzungsziffer festgelegt ist (Kernzone). Mit dem im Gestaltungsplan definierten Bebauungsspielraum wird faktisch ein Ausbaugrad von 100 % erreicht. Im Vergleich mit dem kantonalen (80.7 %), regionalen (82.4 %) und kommunalen (89.8 %) Mittel für Mischgebiete (Stand 2016) ist dieser Ausbaugrad überdurchschnittlich hoch.
- Die im regionalen Richtplan vorgesehene hohe Nutzungsdichte von 150-300 E+B/ha, die einer Ausnützungsziffer von 70-140 % entspricht, wird mit 120 % erreicht. Diese bauliche Dichte ist im Stadtzentrum angemessen.
- Eine Gesamtschau liegt mit der Innenentwicklungsstrategie (IES), der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) und dem kommunalen Richtplan 2018 vor. Der Gestaltungsplan setzt die entsprechenden Ziele dieser kommunalen Planungsinstrumente um.
- Der Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.

Insgesamt leistet der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/ Poststrasse quantitativ und qualitativ einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach Innen.

6 VERFAHREN

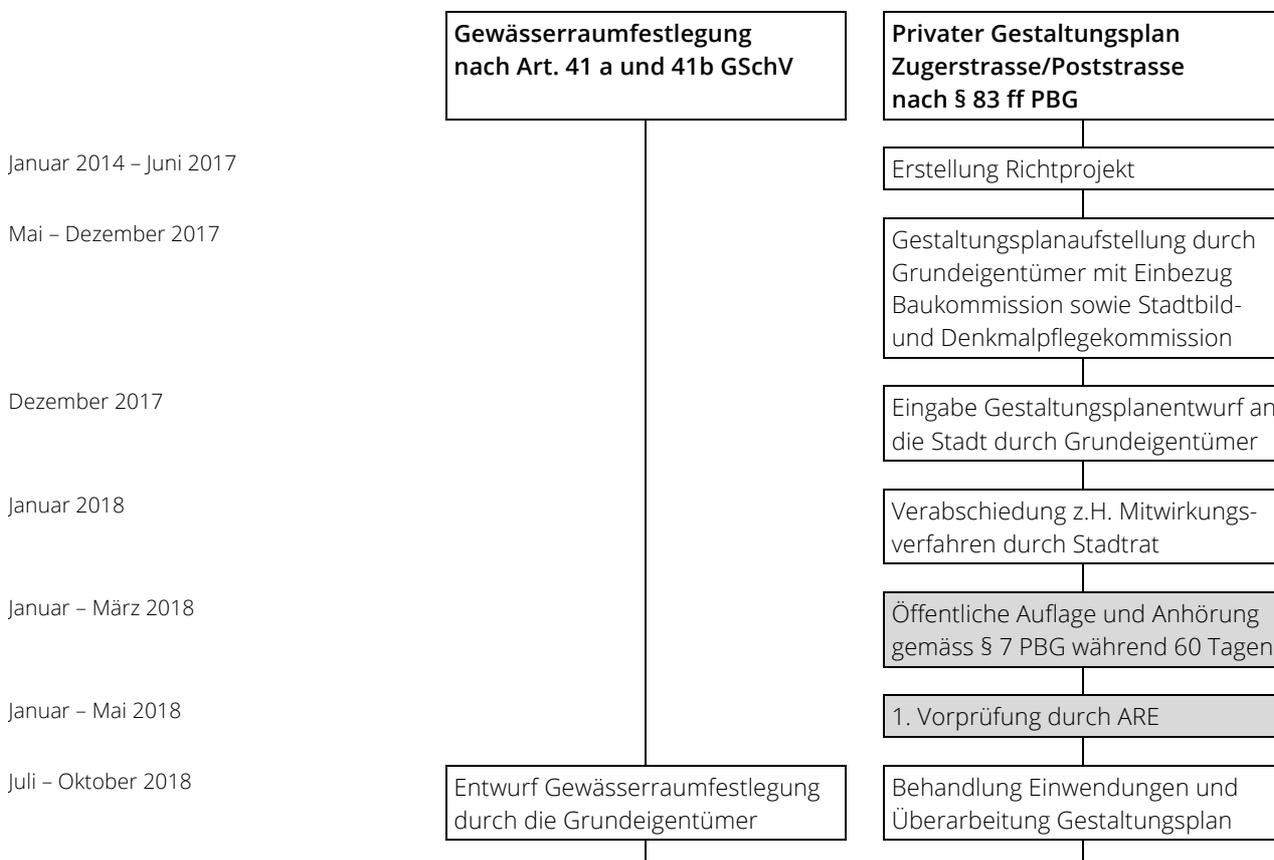
6.1 Koordination Gewässerraumfestlegung und Gestaltungsplan

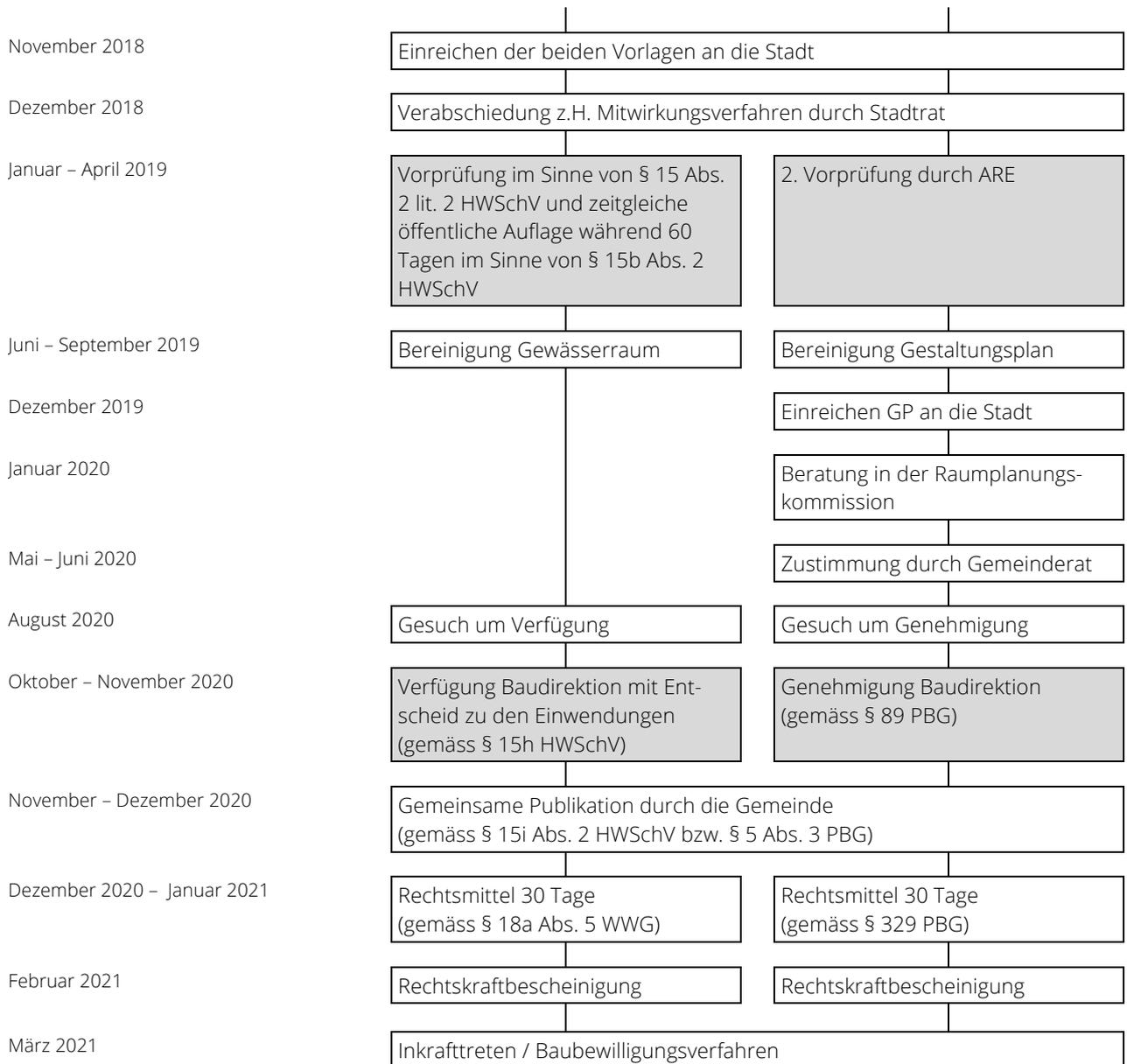
Festlegung Gewässerraum zusammen mit dem Gestaltungsplan

Im Rahmen der ersten Vorprüfung hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) verlangt, entweder die Baubereiche A, B und C ausserhalb des Uferstreifens des Töbeli-/Leihof-/Mülibaches anzuordnen oder im Rahmen des Gestaltungsplans den Gewässerraum festzulegen. Da eine derartige Anpassung der Baubereiche nicht in Frage kommt, wird die zweite Variante gewählt.

Dies führt dazu, dass zwei unterschiedliche planungsrechtliche Verfahren inhaltlich und zeitlich koordiniert werden müssen. Der private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern aufgestellt, erfordert die Zustimmung des Stadtparlamentes und wird durch die Baudirektion genehmigt. Der Gewässerraum wird dagegen direkt durch die Baudirektion festgelegt. Die Gewässerraumfestlegung erfordert eine weitere öffentliche Auflage und Vorprüfung. Diese kann dazu genutzt werden, den überarbeiteten Gestaltungsplan gleichzeitig einer zweiten Vorprüfung zu unterziehen.

Das folgende Ablaufschema zeigt, wie die beiden Verfahren zur Gewässerraumfestlegung und zum privaten Gestaltungsplan aufeinander abgestimmt sind.





6.2 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflagen

Die Unterlagen des Gestaltungsplans wurden während 60 Tagen, vom 19. Januar 2018 bis 20. März 2018, öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. In dieser Zeit sind sieben schriftliche Stellungnahmen mit insgesamt 36 Einwendungen eingegangen. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Grundeigentümer der Meinung der Einwender anschliessen konnten, wurden entsprechende Korrekturen der Planungsunterlagen vorgenommen.

3 Einwendungen waren bereits berücksichtigt, 6 Einwendungen wurden ganz oder teilweise berücksichtigt und 24 Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden.

Weitere 3 Einwendungen betrafen Anliegen, über welche die Grundeigentümer nicht eigenständig entscheiden können, weil sie nicht den Gestaltungsplan betreffen und in die Zuständigkeit der Stadt Wädenswil fallen.

Alle Anliegen sind im Bericht zu den Einwendungen zusammengefasst. Die Ablehnung der nicht berücksichtigten Einwendungen wird darin begründet.

6.3 Anhörung

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat sich mit Stellungnahme vom 12. April 2018 (Delegiertenversammlung) positiv zum Gestaltungsplan geäussert. Die zwei gestellten Anträge (Mindestgewerbeanteil mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie Nutzungsdichte und Ausnützung) wurden aufgenommen und berücksichtigt.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden haben keine Anliegen zum Gestaltungsplan vorgebracht, da sie von diesem nicht tangiert werden.

6.4 Erste Vorprüfung durch das ARE

Vorgaben des ARE

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat im ersten Vorprüfungsbericht vom 17. Mai 2018 verschiedene Anpassungen verlangt. In der nachstehenden Zusammenstellung wird aufgezeigt, welche Anliegen in die Vorlage eingeflossen sind und begründet, warum einzelne Vorgaben nicht umgesetzt worden sind.

Berücksichtigte Anliegen

Folgende Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden berücksichtigt:

- Die Plandarstellung ist mit der Nennung des Erstellungs- und Druckdatums auf die Vorgaben der VDNP abgestimmt.
- Der Gewässerraumfestlegung für den Töbeli-/Leihof-/Mülibach ist im Rahmen des privaten Gestaltungsplans erfolgt und die erforderlichen Dokumente liegen vor.
- Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist hinsichtlich Lärmschutz geprüft und die Einhaltung der Planungswerte im ergänzenden Lärmgutachten Tiefgarage vom 26. September 2018 nachgewiesen.
- In Art. 3 der Bestimmungen ist die massgebende Fassung der Abstellplatzverordnung vom 17. Juli 2017 definiert.

- In Art. 5 Abs. 8 (unterirdische Gebäude) ist präzisiert, dass der Gewässerraum von diesen Gebäudeteilen nicht tangiert werden darf.
- In Art. 5 Abs. 4 (Balkone) wird festgelegt, dass Balkone zwar zulässig, aber nicht mehr vorgeschrieben sind.
- In Art. 5 Abs. 7 (Technische Aufbauten) ist präzisiert, dass auch die maximalen Höhenkoten gemäss Art. 5 Abs. 6 um 1.0 m überschritten werden dürfen.
- In Art. 6 Abs. 2 ist die Vorgabe der regionalen Richtplanung betreffend minimaler Arbeitsanteil von 20 % in Zentrumsgebieten für jeden Etappierungszustand grundeigentümergebunden umgesetzt.
- In Art. 6 Abs. 3 sind in den Erdgeschossen aller Baubereiche nur betriebliche Nutzungen zugelassen, indem die Wohnnutzung ausgeschlossen wird.
- In Art. 9 Abs. 5 (Hochwasserschutz) wird der Grundsatz der Eigenverantwortlichkeit aufgenommen. Gleichzeitig wurde das verlangte Objektschutzkonzept Hochwasser mit Datum vom 10. September 2018 erarbeitet.
- Der zweite Satz von Art. 10 Abs. 1 (Durchleitungsrechte Werkleitungen) ist gestrichen.
- In Art. 10 Abs. 2 (Abfälle) ist die Formulierung so angepasst, dass sie sich lediglich auf die Raumsicherung der Entsorgungsanlagen bezieht und nicht auf deren Erstellungspflicht.
- In den Erläuterungsbericht sind weitere materielle Hinweise zu den Themen Regionaler Richtplan, Dichtevorgaben, Denkmalschutz, Lichtimmissionen und nichtionisierende Strahlung eingeflossen.

Teilweise berücksichtigte Anliegen

Einige Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden teilweise oder in anderer Weise aufgenommen.

Situationsplan: Publikumsorientierte Nutzung

Vorgabe ARE:

Der Bereich für „Publikumsorientierte Nutzung“ sei wesentlich zu vergrössern (inkl. Grossverteiler).

Begründung der Teilberücksichtigung:

Der Begriff Publikumsorientierte Nutzung wird nicht mehr verwendet, da er unscharf ist. Stattdessen wird die Nutzweise präzisiert (Art. 6 Abs. 2 +3) und das Ziel einer gastronomischen Nutzung zur Belebung des Hirschenplatzes offener formuliert.

Situationsplan: Bäume

Vorgabe ARE:

Die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Bäume auf der Hofseite seien im Gestaltungsplan zu verankern (Plan und Bestimmungen).

Begründung der Teilberücksichtigung:

Das Richtprojekt ist kein Bau- bzw. Ausführungsprojekt, sondern dient der Illustration einer möglichen Umsetzung. Ob die Bäume in den Boden gepflanzt, in Hochbeeten integriert oder in Pflanzkübeln

gesetzt werden, ist stufengerecht im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festzulegen. Anstelle der verlangten Festlegung der Bäume wird in Art. 7 Abs. 5-7 die Anforderung verschärft, auf den entsprechenden Flachdächern einen genügenden Überbau (Erdüberdeckung) für die Bepflanzung zu sichern.

Art. 5 Abs. 11: Besondere Gebäude

Vorgabe ARE:

Angesichts der begrenzten Freiraumfläche und im Sinne des Richtprojektes sei auf Besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche zu verzichten.

Begründung der Teilberücksichtigung:

Eine absolute Streichung der Zulässigkeit von Besonderen Gebäuden ist nicht zweckmässig. Im Rahmen der konkreten Gestaltung der Begegnungszone Poststrasse soll der Spielraum offengehalten werden, die Veloabstellplätze in Form von Unterständen überdachen zu können. Die Zulässigkeit von Besonderen Gebäuden wird entsprechend eingeschränkt und präzisiert.

Art. 10 Abs. 1: Werkleitungskorridore

Vorgabe ARE:

Die Werkleitungskorridore seien im Plan auszuweisen bzw. genauer zu bestimmen.

Begründung der Teilberücksichtigung:

Art. 10 Abs. 1 mit den Werkleitungskorridoren und der Regelung der Durchleitungsrechte wird ganz gestrichen. Diese Fragen sind im Baubewilligungsverfahren mit den Werken der Stadt Wädenswil zu klären.

Nicht berücksichtigte Anliegen

Einige Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht umgesetzt. Nachfolgend wird auf diese Anliegen eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

Situationsplan: Weisse Flächen

Vorgabe ARE:

Es sei zu prüfen, inwiefern den weissen Flächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Nutzung (mit entsprechender Bestimmung) zugeordnet werden kann.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Es handelt sich um die übrigen Umgebungsflächen, die keiner anderen Festlegung zuzuordnen sind. Diese Flächen sind befahr- oder begehbar und in der Regel allgemein zugänglich. Eine Festlegung im Gestaltungsplan ist unnötig. Die Flächennutzung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt.

Art. 5 Abs. 4+5: Balkone und Vordächer

Vorgabe ARE:

Die Zulässigkeit der Balkone sei aus gestalterischen Gründen auf die hofseitigen Fassaden zu beschränken. Gleichzeitig sei die Zulässigkeit der Vordächer örtlich zu differenzieren und einzuschränken.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Der Nachweis der besonders guten Gestaltung und die entsprechende Beurteilung durch die Baubehörde erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Eine Vorwegnahme dieser Beurteilung im Gestaltungsplan ist nicht sachgerecht und nicht stufengerecht. Der Spielraum für die Projektierung von Balkonen und Vordächern soll nicht zum Vornherein eingeschränkt werden.

Art. 8 Abs. 6+7: Fahrzeugabstellplätze

Vorgabe ARE:

Im Gestaltungsplan seien die minimal erforderlichen und maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze sowie die erforderliche Anzahl an Veloabstellplätzen im Sinne der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“ zu regeln.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das Stadtparlament hat es seinerzeit abgelehnt, die vom ARE empfohlene Wegleitung zu übernehmen. Daher gilt für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans die Parkierungsverordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Juli 2017. Diese gibt die Bandbreiten der zu erstellenden Abstellplätze vor. Gegenüber dem bestehenden Zustand im Gestaltungsplanperimeter entsteht kaum Mehrverkehr (bisher 81 PP, neu 90 PP). Zusammen mit dem vorgesehenen Parkleitsystem und der beabsichtigten Parkplatzbewirtschaftung kann der Parkierungsverkehr angemessen gesteuert werden.

6.5 Empfehlungen der Stadt

Stellungnahme der SDK

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung hat die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) mit Schreiben vom 6. Dezember 2017 zum privaten Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse Stellung genommen.

Teilweise berücksichtigte Anliegen

Erdgeschoss Poststrasse

Empfehlung SDK:

Zur Aufwertung des Strassenraumes an der Poststrasse seien die Erdgeschossfenster dauerhaft optisch transparent zu halten und den Erdgeschossräumen der Wohnhäuser seien „halböffentliche“ Nutzungen zuzuweisen. Das dargestellte Richtprojekt werde jedoch nicht durch eine rechtsverbindliche Festlegung in den Vorschriften des Gestaltungsplans gestützt.

Begründung der Teilberücksichtigung:

In Art. 4 Abs. 2 ist rechtsverbindlich vorgegeben, dass das Richtprojekt richtungsweisend ist. Eine dauerhaft optisch transparent gehaltene Erdgeschossfassade kann gestützt auf Art. 4 Abs. 1+3 bei Bedarf

auch auflagenweise im Baubewilligungsverfahren verlangt werden. Hingegen erscheint eine Nutzung der 10-30 m² grossen Nebenräume beidseits der Treppenhäuser als „halböffentliche Räume“ (was heisst das genau?) kaum zweckmässig umsetzbar, zumal diese für Verkaufsräume zu klein sind und als Abstellräume für Velos und Kinderwagen für die darüberliegenden Wohnungen benötigt werden dürften.

Belebung Hirschenplatz

Empfehlung SDK:

Die Voraussetzungen für einen belebten Hirschenplatz mit hoher Aufenthaltsqualität seien einerseits eine klare architektonische und städtebauliche Ausrichtung des ganzen Gebäudes im Baubereich A sowie eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung, die der Belebung dieses Platzes dient. In den Bestimmungen würden diese zwei elementaren Voraussetzungen erheblich abgeschwächt.

Begründung der Teilberücksichtigung:

Der Begriff publikumsorientierte Nutzung ist in Art. 6 Abs. 4 so präzisiert, dass für das Erdgeschoss des Baubereiches A explizit eine Nutzung zur Belebung des angrenzenden Hirschenplatzes verlangt wird. Die geforderte Ausrichtung des ganzen Gebäudes auf den Hirschenplatz ist mit Art. 5 Abs. 13 möglich. In Art. 4 Abs. 1+2 ist rechtsverbindlich vorgegeben, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden muss und das Richtprojekt richtungsweisend ist. Darüber hinaus erlaubt Art. 4 Abs. 3 Abweichungen unter der Voraussetzung einer mindestens gleichwertigen Lösung. Gestützt auf diese Bestimmungen kann die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren auf eine bestmögliche Abstimmung mit dem Hirschenplatz hinwirken.

6.6 Zweite Vorprüfung durch das ARE

Vorgaben des ARE

Nach der öffentlichen Auflage und Anhörung wurde der überarbeitete private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zusammen mit der Gewässerraumfestlegung zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Das ARE hat im zweiten Vorprüfungsbericht vom 30. April 2019 erneut mehrere Anpassungen verlangt. In der nachstehenden Zusammenstellung wird aufgezeigt, welche dieser Anliegen Berücksichtigung fanden und welche nicht.

Berücksichtigte Anliegen

Folgende Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden berücksichtigt:

- Das separate Schreiben des AWEL zur Ausscheidung des Gewässerraums vom 22. März 2019 wurde berücksichtigt und der technische Bericht zur Gewässerraumfestlegung modifiziert.
- Im Situationsplan wurden die Balkonmarkierungen auf der Seite Poststrasse zurückgenommen und überschreiten die Fassadenflucht der Baubereiche E1 bis E3 nicht mehr.

- In Art. 9 Abs. 2 (Energie) sind die Vorgaben zum Minergie-Standard offener formuliert, indem auch energetisch gleichwertige Massnahmen zugelassen werden.
- Im Erläuterungsbericht (Kap. 3.2) wird zwischen einem Abschnitt zur Denkmalpflege mit dem vom ARE vorgeschlagenen Text und einem Abschnitt zur Wirkung im Strassenraum unterschieden.
- Das Objektschutzkonzept ist mit präzisierenden Angaben ergänzt (Gefahrenkarte, Sonderrisiko-Objekt, permanente Schutzmassnahmen).

Nicht berücksichtigte Anliegen

Einige Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht umgesetzt. Nachfolgend wird auf diese Anliegen eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

Art. 4 Abs. 2: Richtprojekt

Vorgabe ARE:

Es sei zu prüfen, inwiefern das Richtprojekt dahingehend angepasst werden könne, dass der Übergang zwischen der Parkanlage und dem Freiraum-Streifen fließend, d.h. grundsätzlich ebenerdig ist.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Der Sachverhalt wurde schon früher geprüft und die Höhe des Überganges soweit als möglich reduziert. Eine ebenerdige Ausgestaltung ist jedoch nicht machbar, weil die Raumhöhe der darunterliegenden Verkaufs- und Lagerflächen bereits jetzt nur noch rund 2.30 m beträgt. Die Bauherrschaft akzeptiert keine weiteren Höhenreduktionen, weil diese die Voraussetzungen für den Grossverteiler massiv beeinträchtigen würden.

Im Übrigen ist anzumerken, dass der Höhenversatz mit der parkseitig vorgelagerten dichten Bepflanzung kaum wahrnehmbar sein wird. Bedauerlicherweise waren das ARE und die kantonale Denkmalpflege nicht bereit, den von den Grundeigentümern angestrebten klärenden Augenschein an Ort vorzunehmen.

Art. 5 Abs. 5: Vordächer

Vorgabe ARE:

In Art. 5 Abs. 5 sei zu ergänzen, dass Vordächer nicht in den Gewässerraum ragen dürfen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Vordächer dürfen bis zu 2.0 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Der Gewässerraum liegt jedoch in einer Distanz von rund 4.0 m von den Baubereichen A-C. Vordächer können somit gar nicht in den Gewässerraum ragen, weshalb sich die verlangte Ergänzung von Art. 5 Abs. 5 erübrigt.

Art. 7 Abs. 5: Park

Vorgabe ARE:

In Art. 7 Abs. 5 sei zu ergänzen, dass der Parkstreifen zum angrenzenden Park der „Villa Flora“ nicht nur mit einem fließenden Übergang auszugestalten und intensiv zu begrünen, sondern grundsätzlich auch ebenerdig vorzusehen sei. Ausserdem sei die Bepflanzung auf die Parkanlage abzustimmen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Wie bereits in der obigen Begründung zu Art. 4 Abs. 2 erwähnt, ist es nicht möglich, den Übergang ebenerdig vorzusehen. Dies würde eine massive Projektänderung bedingen. Nachdem sowohl die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) als auch die kommunale Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) dem mehrfach überarbeiteten Richtprojekt zugestimmt haben, wäre ein solches Vorgehen unverhältnismässig. Die geforderte besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist stufengerecht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Dazu gehört nötigenfalls auch die Abstimmung der Bepflanzung auf die Parkanlage.

Erläuterungsbericht

Vorgabe ARE:

Der Text zur Wirkung im Strassenraum müsse mit der Beurteilung zur Gebäudehöhe und zur Hierarchie ergänzt werden (inkl. Visualisierungen). Sollte sich zeigen, dass das Gebäude im Baubereich C die Denkmalschutzobjekte deutlich überragt und dadurch das Haus „Zur Gerbe“ beeinträchtigt, sei in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege nach geeigneten Anpassungsmöglichkeiten zu suchen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Es werden keine zusätzlichen Visualisierungen angefertigt. Die Wirkung im Strassenraum kann im vorliegenden Modell 1:500 beurteilt werden. Im Übrigen ist daran zu erinnern, dass die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) in ihrem Ergänzungsgutachten vom 22. Februar 2017 zum überarbeiteten Richtprojekt unter anderem festhält, dass das Gebäude im Baubereich C mit den zwei zusätzlichen Geschossen einen klaren städtebaulichen Akzent setzt.

Diese Aussage ist als Gutheissung zu werten, zumal die NHK keine expliziten Vorbehalte zur Vereinbarkeit mit dem Haus „Zur Gerbe“ oder mit anderen Schutzobjekten vorbringt.

BEILAGEN

- A Richtprojekt Architekturbüro Hotz Partner
AG SIA, Wädenswil und vetschpartner
Landschaftsarchitekten AG, Zürich,
13.10.2017**
- B Verkehrsgutachten, R+K Büro für Raum-
planung AG, Pfäffikon, 13.10.2017**
- C Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas
Suter, Thalwil, 13.10.2017**
- D Lärmgutachten Tiefgarage, Ingenieurbüro
Andreas Suter, Thalwil, 26.9.2018**
- E Objektschutzkonzept, Basler&Hofmann,
Esslingen, 25.7.2019**
- F Gewässerraumfestlegung, 15.11.2018**