



Kanton Zürich  
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan MEWA

# 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](http://www.skw.ch)

32706 – 4.5.2022

**Auftraggeber**

MEWA Metallwarenfabrik AG / Baukonsortium B6/8 / Stadt Wädenswil

**Bearbeitung**

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

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	7
<b>2</b>	<b>ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>9</b>
2.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.2	Schadstoffbelastung Erdreich	14
2.3	Archäologie und Denkmalschutz	15
2.4	Naturgefahren	16
2.5	Öffentliche Gewässer	16
2.6	Lärmsituation	18
2.7	Weitere Grundlagen	19
<b>3</b>	<b>RICHTPROJEKT</b>	<b>20</b>
3.1	Projektstudienauftrag	20
3.2	Weiterentwicklung zum Richtprojekt	24
<b>4</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN</b>	<b>28</b>
4.1	Zweck (Art. 1)	28
4.2	Allgemeines (Art. 2)	28
4.3	Gestaltung (Art. 3)	32
4.4	Bebauung (Art. 4)	35
4.5	Nutzung (Art. 5)	40
4.6	Freiraum (Art. 6)	43
4.7	Erschliessung und Parkierung (Art. 7)	47
4.8	Umwelt (Art. 8)	50
4.9	Entsorgung (Art. 9)	54
4.10	Etappierung (Art. 10)	56
4.11	Schlussbestimmungen (Art. 11)	57
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>58</b>
5.1	Umsetzung Richt- und Nutzungsplanung	58
5.2	Nutzungsdichte	58
5.3	Städtebau	60
5.4	Umwelt	60
5.5	Mehrwertabgabe	62
5.6	Fazit	62
<b>6</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>64</b>
6.1	Koordination Gewässerraumfestlegung und Gestaltungsplan	64
6.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	66
6.3	Erste Vorprüfung ARE	66
6.4	Zweite Vorprüfung ARE	69
6.5	Erste Stellungnahme SDK	70
6.6	Zweite Stellungnahme SDK	76
6.7	Stellungnahme Werke	80
	<b>BEILAGEN</b>	<b>81</b>

# 1 EINLEITUNG

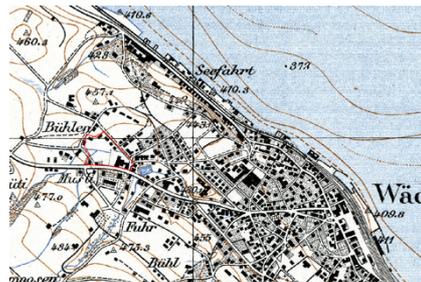
## 1.1 Ausgangslage

### Historischer Abriss

Die Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA) in Wädenswil schaut auf eine mehr als 180-jährige Geschichte zurück. Begonnen hat die Firma mit einem kleinen Spenglereibetrieb 1838. Später ist ein florierender Handel mit eigenen und fremden Geräten für den Haushalt, die Landwirtschaft und das Gewerbe dazugekommen. 1935 ging die Leitung des Unternehmens an die beiden Brüder Paul und Willi Blattmann über. Sie beauftragten den Architekten Hans Fischli, an der Zugerstrasse einen modernen Fabrikneubau in Stahlbaukonstruktion zu erstellen. Der Designklassiker "Landi-Stuhl" von Hans Coray wurde ab 1939 in Wädenswil produziert. 1951/1952 wurden die Werkstätten durch eine Fabrikationshalle zur Muslistrasse hin erweitert. Das Lagerhaus und zusätzliche Fabrikationsräume auf der Seite der Nordstrasse wurden 1956 bis 1959 errichtet. Die MEWA hat somit ein grosses Stück der industriellen und städtebaulichen Entwicklung von Wädenswil mitgeprägt.



Beginn mit Spenglereibetrieb 1838  
(Ausschnitt Siegfriedkarte, 1880)  
(Quelle: maps.zh.ch)



Bauliche Erweiterungen MEWA-Areal  
(Ausschnitt Siegfriedkarte, 1930)  
(Quelle: maps.zh.ch)



Fabrikneubau und Erweiterungen  
(Ausschnitt Alte Landeskarte 1956-65)  
(Quelle: maps.zh.ch)

### Revitalisierung MEWA-Areal

Der Betrieb auf dem MEWA-Areal an der Zugerstrasse ist heute eingestellt. Die verschiedenen Räumlichkeiten sind vermietet und werden zwischengenutzt bis die künftige Nutzung des Areals bestimmt und umgesetzt ist. Das Areal soll von der ehemaligen industriellen Nutzung zu einer zukunftsgerichteten, attraktiven und konkurrenzfähigen Mischnutzung transformiert werden.

Bestehende Fabrikanlage auf dem MEWA-Areal um 1980 (rechts)



Makrolage Planungsperimeter



## Bisherige Planungsschritte

Bereits zu einem früheren Zeitpunkt wurden für die Arealentwicklung die wesentlichen Rahmenbedingungen in einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie geklärt und die kommunale Richt- und Nutzungsplanung revidiert. Dabei wurde das Areal einer Wohnzone mit Gewerbe zugewiesen. Zudem gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

### Projektstudienauftrag

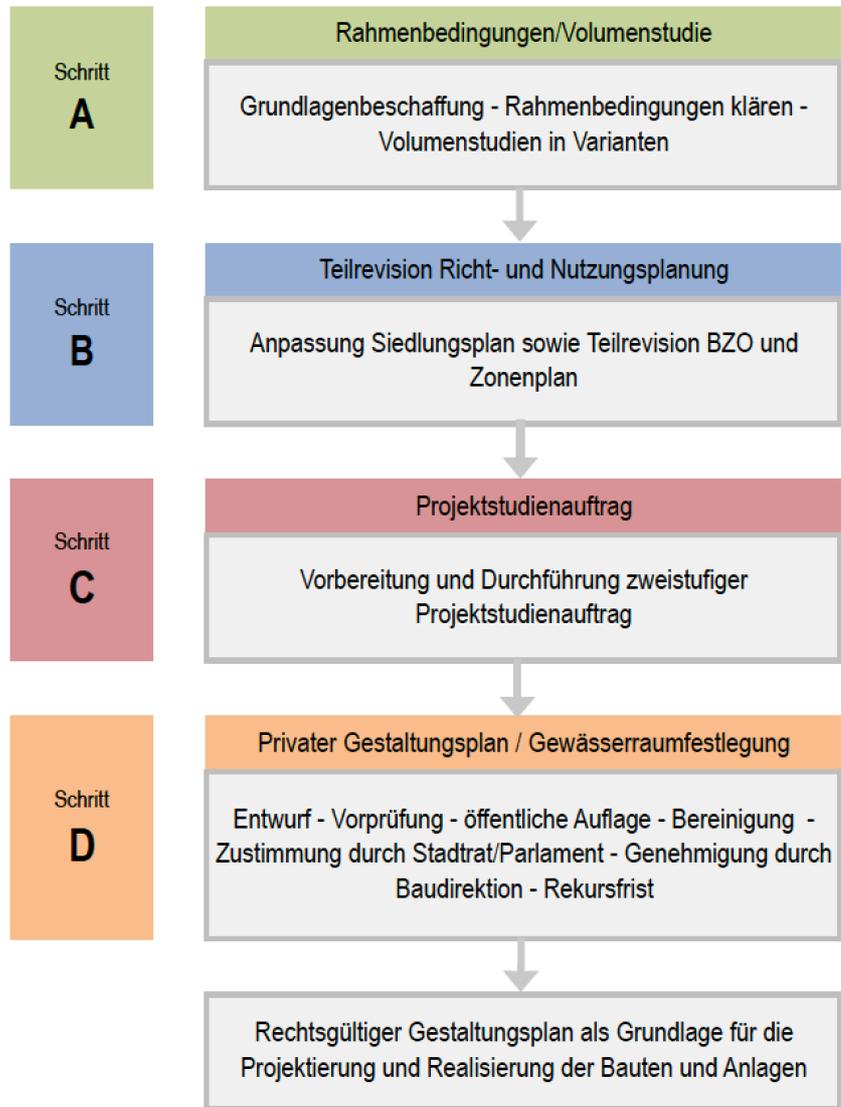
Als Meilenstein im Transformationsprozess des MEWA-Areals führte die Blattmann Metallwarenfabrik AG einen zweistufigen Projektstudienauftrag mit sieben eingeladenen Planerteams (Architektur und Landschaftsarchitektur) durch. Das Beurteilungsgremium bestimmte das Projekt des Teams Hosoya Schaefer Architects mit Müller Illien Landschaftsarchitekten zum Siegerprojekt. Den Verfassern gelingt es, ein stimmiges und neues identitätsstiftendes Ensemble zu erzeugen, welches über zahlreiche Alleinstellungsmerkmale verfügt und eine hohe Markttauglichkeit erwarten lässt.



Modellfoto Siegerprojekt (Blick von Südwesten)

Übersicht Planungsschritte

Nachstehend sind die bisherigen Verfahrensschritte summarisch aufgeführt. Die Projektphasen A bis C wurden bereits umgesetzt. Die vorliegende Planung bezieht sich auf den Schritt D. Dieser umfasst die Aufstellung des Gestaltungsplans und die Festlegung des Gewässerraums im Rahmen des Wasserbauprojekts.



## 1.2 Aufgabenstellung

### Planungsschritt D

Aufstellung privater Gestaltungsplan

Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht und zwecks planungsrechtlicher Sicherung der Erkenntnisse aus dem Projektstudienauftrag ist die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans notwendig. Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1:500
- Bestimmungen
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (wird nach der öffentlichen Auflage erstellt)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Beilagen

Das überarbeitete Siegerprojekt aus dem Studienauftrag (Stand 25. Juni 2019) dient dabei als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.

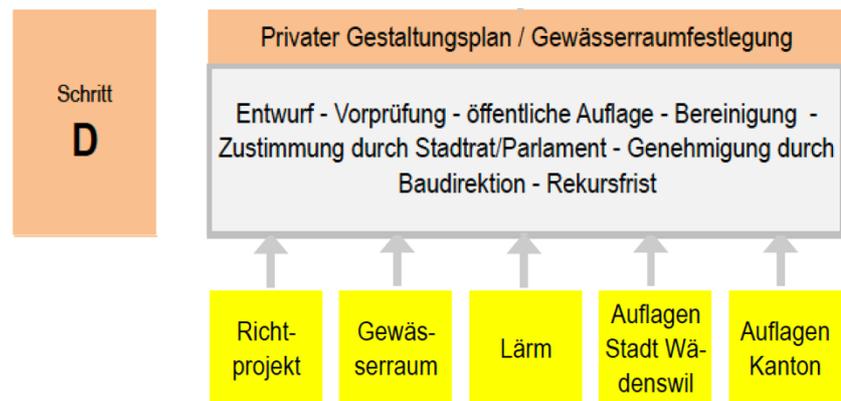
Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans gilt es, die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander abzustimmen. Neben einer gesamtheitlichen, städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Betrachtung werden die Eckwerte bezüglich maximaler Dichte, Nutzung, Grundmasse der Bauten und Abstände etc. definiert.

Festlegung Gewässerraum

Der Muslibach und der Gulmenbach durchqueren den Gestaltungsplanperimeter. Für beide Fliessgewässer ist noch kein Gewässerraum nach § 15 der Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) festgelegt. Dieser Planungsschritt soll gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan im Festsetzungsverfahren des Wasserbauprojekts nach § 18 WWG erfolgen. Der Gewässerraum wird dabei ebenfalls auf das Siegerprojekt abgestimmt.

Weitere Anforderungen

Neben der Gewässerraumfestlegung sind noch weitere Anforderungen bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Umsetzung des Richtprojekts, den Lärmschutz, den Hochwasserschutz sowie Auflagen der Stadt Wädenswil und des Kantons.



## Zuständigkeit

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Stadtrats. Sollte die angestrebte Bebauung jedoch Abweichungen von der BZO vorsehen, wie z.B. eine zusätzliche Ausnützung, eine grössere Gebäudehöhe oder eine andere Erleichterung, ist der private Gestaltungsplan dem Gemeinderat (Parlament) zur Zustimmung zu unterbreiten. Allenfalls ist der private Gestaltungsplan aus politischen Überlegungen ohnehin dem Gemeinderat vorzulegen.

Der Gewässerraum braucht keine Zustimmung des Stadtrats oder des Gemeinderats. Er wird durch die Baudirektion festgelegt.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans entspricht dem im Studienauftrag festgelegten Bearbeitungsperimeter und beinhaltet neben dem Fabrikareal der Blattmann Metallwarenfabrik AG auch die nördlich angrenzenden Grundstücke mit bestehenden Wohnbauten. Der Perimeter umfasst eine Fläche von insgesamt 17'312 m<sup>2</sup>.

Situation Geltungsbereich  
(Quelle: maps.google.ch)

Benachbarte Grundstücke mit  
Wohnbauten

Fabrikareal der Blattmann Metallwaren-  
fabrik AG

Schulhaus Glärnisch



## 2 ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### Raumordnungskonzept Kanton Zürich

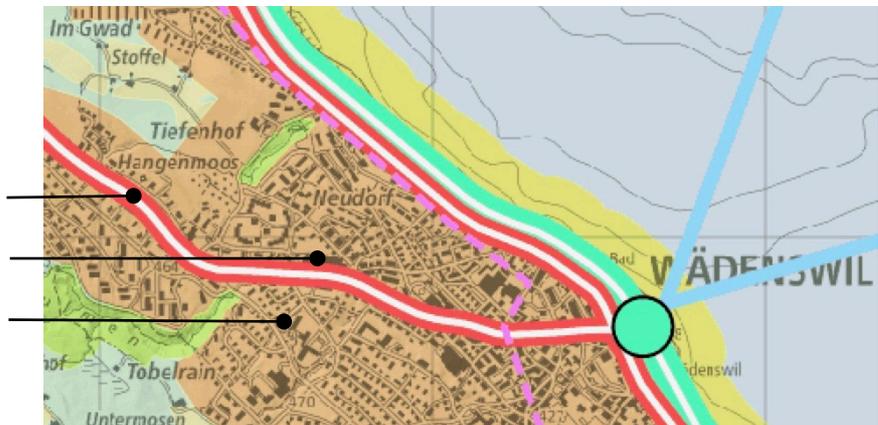
Die Stadt Wädenswil gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft", in dem die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht. Weitere Handlungsschwerpunkte bilden unter anderem die Aktivierung und Erhöhung der Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen im Bahnhofumfeld, die Siedlungsentwicklung nach innen, der Erhalt von Arbeitsplätzen mit Förderung der Lageoptimierung sowie die Schaffung von öffentlichen Begegnungsräumen.

Ausschnitt kantonalen Richtplan

Hauptverkehrsstrasse

Gestaltungsplan

Siedlungsgebiet



#### Regionaler Richtplan

Das MEWA-Areal befindet sich gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg (Festsetzung vom 9. Januar 2018) im Zentrumsgebiet und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Diese Gebiete sind für eine städtebauliche Akzentuierung geeignet und mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen. Der Eintrag beinhaltet den Einzugsbereich um den Bahnhof Wädenswil bis zum MEWA-Areal und wird als bestehendes Zentrum von überkommunaler Bedeutung definiert. Das Ziel ist die qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung und die urbane Verzahnung von Siedlung und Erholung am See.

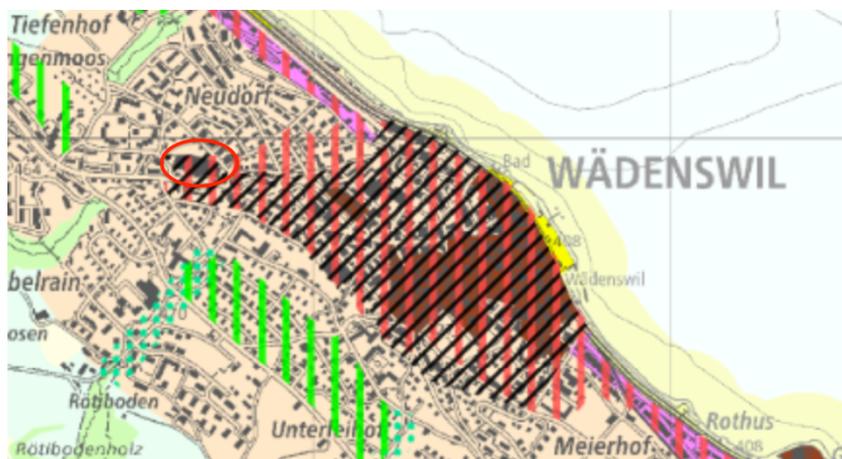
**Regional**  
 bestehend geplant



Zentrumsgebiet



Hohe bauliche Dichte



Der Gestaltungsplan MEWA-Areal ist im Bericht als Koordinationshinweis aufgeführt. Im Bereich Verkehr enthält der regionale Richtplan einen Eintrag zur Umgestaltung des Strassenraums entlang der Zugerstrasse. Der Karteneintrag ist mittels Baulinien grundeigentümerverbindlich zu sichern. Im Weiteren ist entlang der Zugerstrasse eine bestehende regionale Radroute eingetragen.

### Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Stadt Wädenswil, 2012



 Orte für Umstrukturierung

Die gesamtstädtische räumliche Entwicklungsstrategie (RES) orientiert sich an den Grundsätzen "Mehr als Wohnen", "Energistadt" und "Qualität gestalten". Diese Positionen stehen für den Willen, als Wohn-, Forschungs- und Bildungsstadt eine gut vernetzte und dennoch einzigartige Position im Metropolitanraum Zürich und als dritte Kraft am Zürichsee zu besetzen. Das MEWA-Areal wird im RES als eines von vier Umstrukturierungsgebieten der Stadt Wädenswil aufgeführt.

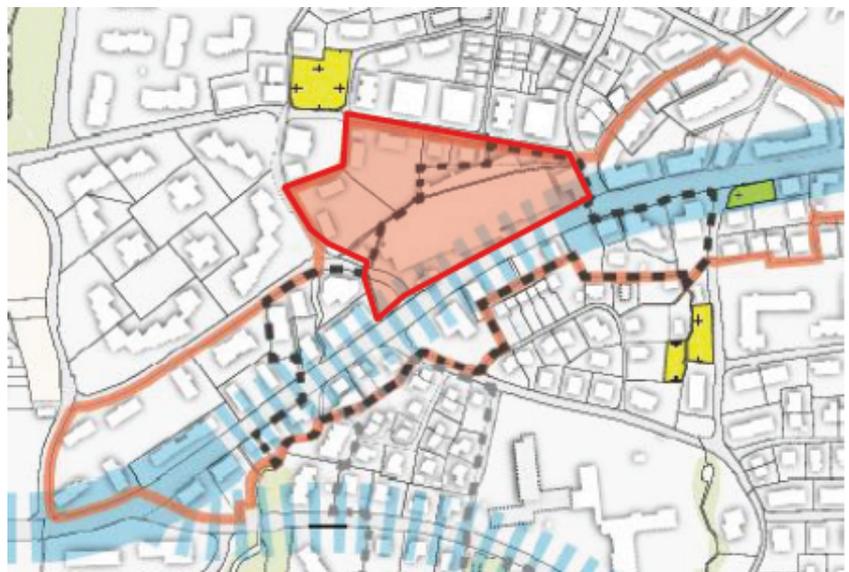
### Innenentwicklungsstrategie (IES) Stadt Wädenswil, 2014

Mit der Innenentwicklungsstrategie (IES) verfolgt die Stadt Wädenswil das Ziel einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen. Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie die Weiterentwicklung des Siedlungsraums erfolgen soll, welche Potenziale bestehen und welche funktionalen und qualitativen Rahmenbedingungen und Anforderungen dabei zu berücksichtigen sind. Die IES ist ein behördenleitendes Steuerungsinstrument des Stadtrats und auf der gleichen Planungsstufe angeordnet wie das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), das die angestrebte Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft aufzeigt. Beide Instrumente sind auf die RES abgestimmt.

Für das MEWA-Areal sieht das IES ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzungen hoher Dichte vor (>160 E+B/ha). In diesem Gebiet gilt es vor allem qualitative Aspekte zu berücksichtigen und durch Konkurrenzverfahren zu sichern, wozu Planungsinstrumente wie Arealüberbauungen oder Gestaltungspläne erforderlich sind.

#### Ausschnitt Umsetzungsplan IES

- Siedlung**
-  Bauzonenreserven (Stand 2012)
  -  Höhere Nutzungsdichte / höheres Nutzungsmass
  -  Höhere Nutzungsdichte / gleiches Nutzungsmass
  -  Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen
- Strassenräume und öffentliche Räume**
-  Innerortsorientierte Gestaltung



Entlang des MEWA-Areals ist eine innerortsorientierte Gestaltung des Strassenraums der Zugerstrasse vorgesehen. Konzeptionelle Merkmale sind sichere Querungsstellen an wichtigen Orten (einsmündende Wege/Erschliessungsstrassen, Bushaltestellen), attraktive Längsverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr und die stete Befahrbarkeit für den MIV und den ÖV.

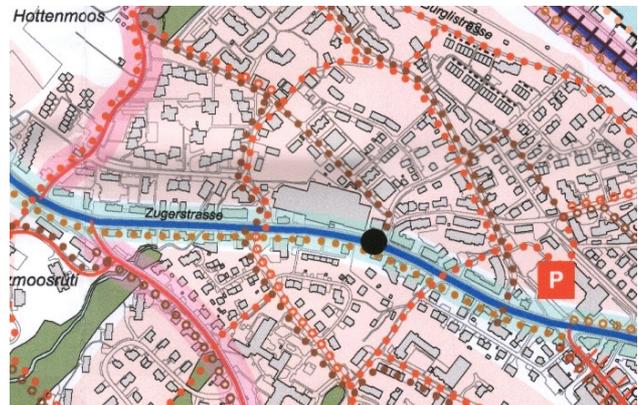
## Kommunaler Richtplan

Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wurde vom Gemeinderat am 9. Juli 2018 festgesetzt und von der Baudirektion am 29. Januar 2019 genehmigt. Sie ist rechtsgültig. Mit dem revidierten kommunalen Richtplan wird eine wichtige Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung des MEWA-Areals geschaffen. Der Entwicklungssperimeter ist im Teilrichtplan Siedlung und Landschaft neu mehrheitlich als Zentrumsgebiet (hohe Nutzungsdichte (ab 150 E+B/ha) bezeichnet. In Zentrumsgebieten ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % anzustreben. Das nördliche Teilgebiet ist als Wohngebiet mittlerer Dichte (100-150 E+B/ha) definiert. Ein weiterer relevanter Eintrag betrifft die Revitalisierung des Gulmenbachs. Als Massnahme ist die Aufweitung und Verlegung des Gerinnes vorgesehen.

Im Teilrichtplan Verkehr sind die kommunalen Radrouten entlang der Muslistrasse, des Büelenwegs, der Nord- und Büelenstrasse sowie der kommunale Fuss- und Wanderweg entlang der Muslistrasse und des Büelenwegs bezeichnet. Die Umgestaltung des Strassenraums der Zugerstrasse ist als geplante übergeordnete Festlegung eingetragen.



Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft



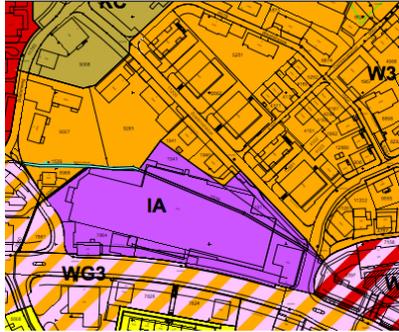
Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr

übergeordnete Festlegungen	kommunale Festlegungen	Definition
bestehend	geplant	
		Zentrumsgebiet / Eignungsgebiet für Mischnutzung
		Mischgebiet / Eignungsgebiet Mischnutzung hohe Dichte (ab 150 E+B / ha)
		Mischgebiet / Eignungsgebiet Mischnutzung mittlere Dichte (100-150 E+B / ha)
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen / Gebietsplanung
		Wohnen hohe Dichte (ab 150 E+B / ha)
		Wohnen mittlere Dichte (100-150 E+B / ha)
		Wohnen niedrige Dichte (bis 100 E+B / ha)
		Verdichten
		Gewässerrevitalisierung
		Vernetzungskorridor

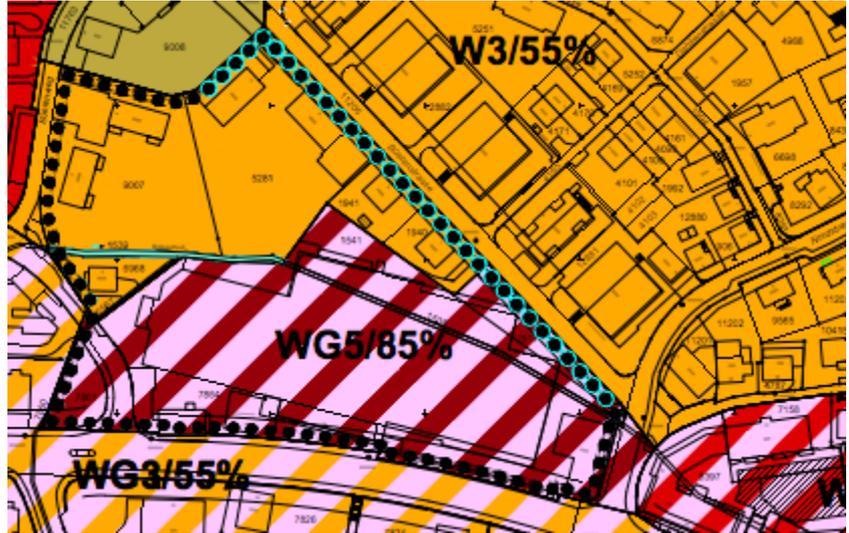
übergeordnete Festlegungen	kommunale Festlegungen	Definition
bestehend	geplant	
		Hauptverkehrsstrasse
		Verkehrsberuhigung (Tempo 30 / Begegnungszone)
		Umgestaltung Strassenraum
		Parkierungsanlage
		Veloparkierungsanlage
		Radrouten
		Fuss- und Wanderweg
		Bustrasse
		Wichtige Bushaltestelle

## Zonenplan

Die revidierte Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil wurde am 3. Oktober 2016 vom Gemeinderat festgesetzt. Seither ist das MEWA-Areal nicht mehr der Industriezone A, sondern einer neu geschaffenen, fünfgeschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG5/85 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht entspricht dem Planungserimeter des Projektstudienauftrags und enthält somit auch Grundstücke in der Wohnzone W3/55.



Ausschnitt alter Zonenplan



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit WG5/85 und Gestaltungsplanpflicht

## Bau- und Zonenordnung

Grundmasse Art. 3

Gemäss Art. 3 und Art. 25 der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Festsetzung 3.10.2016) gelten für den Gestaltungsplanperimeter in Anwendung der Arealüberbauungsvorschriften die folgenden Grundmasse:

Grundmasse	WG5/85	W3/55
Ausnutzungsziffer inkl. Zuschlag max.	93.5 %	60.5 %
Zuschlag für Gewerbe max.	15 %	---
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	II
Vollgeschosse max.	6	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1
Gebäudehöhe max.	19.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.	6.5 m	6.5 m
Gebäuelänge max.	nicht beschränkt	nicht beschränkt
Gesamtlänge geschlossene Überbauung bzw. Grenzbau max.	nicht beschränkt	nicht beschränkt
Grundgrenzabstand klein min.	7.0 m	5.0 m
Grundgrenzabstand gross min.	14.0 m	10.0 m

## Gestaltungsplanpflicht Art. 26/26a

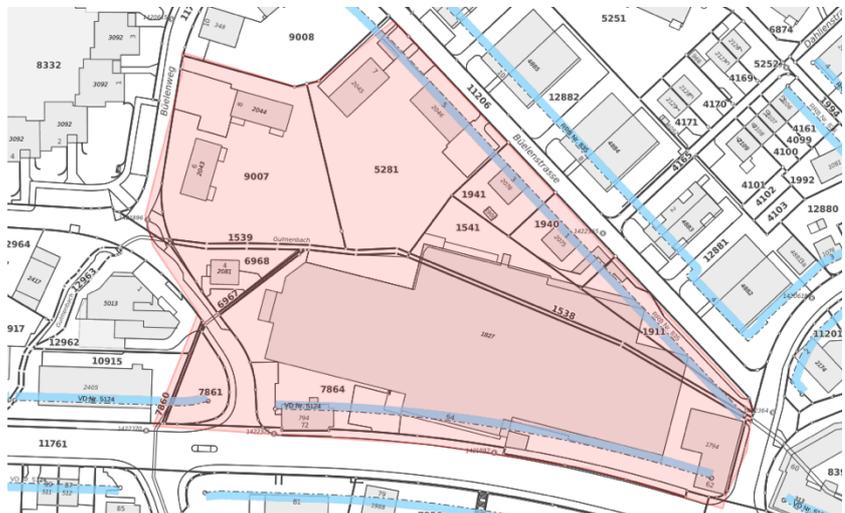
Die Bau- und Zonenordnung regelt in Art. 26 die Aufstellung bzw. den Erlass von Gestaltungsplänen. Die mit der Gestaltungsplanpflicht verbundenen minimalen Zielsetzungen werden in Art. 26a spezifisch für das MEWA-Areal wie folgt definiert:

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

## Baulinien

Durch den Planungsperimeter verläuft die kantonale Verkehrsbaulinie VD Nr. 5124 entlang der Zugerstrasse und die kommunale Verkehrsbaulinie RRB Nr. 835 entlang der Büelenstrasse. Diese gilt es zu beachten. Gegenüber der Nordstrasse gilt der Strassenabstand von 6.0 m gemäss § 265 PBG.

Auszug ÖREB-Kataster, Strassen  
(Quelle: maps.zh.ch)



## 2.2 Schadstoffbelastung Erdreich

### Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind gemäss GIS ZH innerhalb des Gestaltungsplangebiets acht belastete Standorte eingetragen.

Auszug "Kataster der belasteten Standorte"  
(Quelle: maps.zh.ch)

Betriebsstandort	Belastungsgrad
	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
	Belastet, sanierungsbedürftig



7 Standorte ohne schädliche/lästige Einwirkungen

Sieben Betriebsstandorte weisen Belastungen auf, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind und die entsprechend nicht untersucht werden müssen. Für diese Altlasten innerhalb des Gestaltungsplangebiets besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Bei Bauvorhaben muss die Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) berücksichtigt werden und der belastete Aushub fachgerecht entsorgt werden.

1 Standort belastet und sanierungsbedürftig

Der Standort Nr. 0142/I.0055 wurde von der zuständigen Behörde untersucht und als belasteter und sanierungsbedürftiger Betriebsstandort beurteilt. Die Grundeigentümerin hat den belasteten Standort im Rahmen des Bauprojekts vollständig gemäss den Vorgaben der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) zu sanieren und den Aushub fachgerecht zu entsorgen. Für diesen belasteten Standort liegt eine Detailuntersuchung vor (vgl. Kap. 4.9).

### Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets mehrere Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens eingetragen, die sich insbesondere aufgrund der ausgewählten Nutzungszone (Bauzone) und der Altbaugebiete bei Stadtkernen ergeben. Die Belastungen entstehen in der Regel durch Emissionen aus Industrie, Gewerbe und dem Bauwesen sowie aufgrund der Verkehrsträger (im Bereich der Zugerstrasse). Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Im Baubewilligungsverfahren sind allfällige Massnahmen sowie ein sachgerechter Umgang mit dem belasteten Bodenaushub nachzuweisen.

## 2.3 Archäologie und Denkmalschutz

### Keine Denkmalschutzobjekte oder archäologischen Zonen

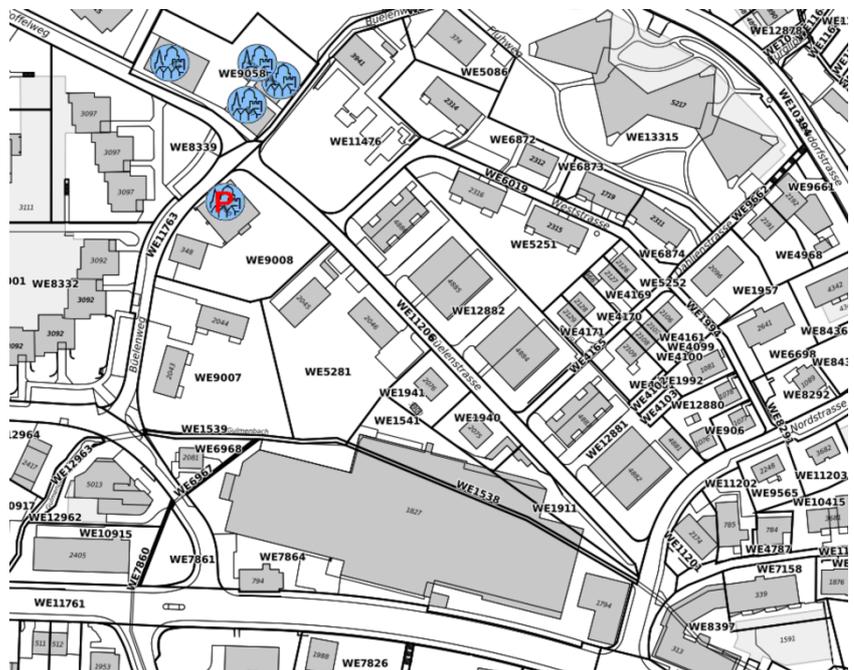
Im Jahr 2011 wurde auf Antrag der Eigentümerin der Schutzstatus sämtlicher Fabrikationshallen, des Lagerhauses sowie des Hauses "Myrte" an der Zugerstrasse geklärt. Gemäss den Gutachten Nr. 23-2010 A und B der kantonalen Denkmalpflegekommission vom 1. Februar 2011 erfüllten die Bauten die Kriterien nicht, woraufhin das Haus "Myrte" aus dem Inventar entlassen und die übrigen Gebäude nicht ins Inventar aufgenommen wurden. Es sind somit weder Objekte des Denkmalschutzes noch archäologische Zonen vorhanden.

In der Entwurfsidee des Richtprojekts kommen dem Haus "Myrte" als raumbildendes städtebauliches Element sowie der "Schmetterlingshalle" als Identitätsmerkmal eine besondere Bedeutung zu, weshalb diese Bauten bestehen bleiben sollen.

### Büelenhaus

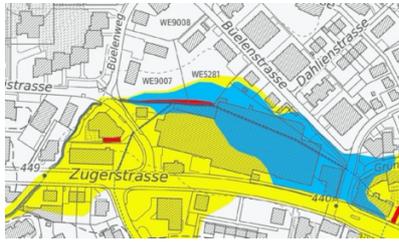
Das Büelenhaus (Vers.-Nr. 800) auf dem Grundstück WE 9008 ist ein Schutzobjekt von regionaler Bedeutung und im überkommunalen Inventar enthalten. Das Haus steht als Teil der alten Gebäudegruppe des ehemaligen "Hof Büelen" rund 26 m von der nördlichen Grundstücksgrenze des städtischen Grundstücks WE 5281 bzw. 19 m von der nördlichen Grenze des Grundstücks WE 9007 entfernt.

Auszug "Archäologische Zonen und  
Denkmalschutzobjekte"  
(Quelle: maps.zh.ch)



## 2.4 Naturgefahren

### Gefahrenkarte Hochwasser



gelb = geringe Gefährdung  
blau = mittlere Gefährdung  
rot = erhebliche Gefährdung  
(Quelle: maps.zh.ch)

Die Gefahrenkarte für Wädenswil wurde revidiert und neu festgesetzt. Die entsprechenden Änderungen sind in der Karte im kantonalen GIS-Browser nachgeführt.

Gemäss aktuellem Stand der Gefahrenkarte ist für einzelne Grundstücke im Planungsperimeter eine geringe bis erhebliche Gefährdung durch Hochwasser vorhanden. Insbesondere der zu kleine Einlassquerschnitt im Übergang vom offenen Fliessgewässer in die Dole des Gulmenbachs kann einen entsprechenden Rückstau mit Überschwemmungen verursachen. Der Technische Bericht Gefahrenkartierung Naturgefahren (Emch + Berger AG, 1. Februar 2019) gibt Auskunft darüber, wie der Hochwasserschutz zu bewerkstelligen ist. Bereits ausgeführt sind einzelne Hochwasserschutzmassnahmen am Muslibach und Gulmenbach.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Gefährdungen im Gestaltungsplanperimeter durch die Umliegung und Ausdolgung des Gulmenbachs reduzieren werden. Der Gestaltungsplan ist erst genehmigungsfähig, wenn ein festsetzungsfähiges Wasserbauprojekt inkl. Gewässerraumfestlegung vorliegt und der Gewässerraum durch die Baubereiche und sonstigen Festlegungen des Gestaltungsplans berücksichtigt wird.

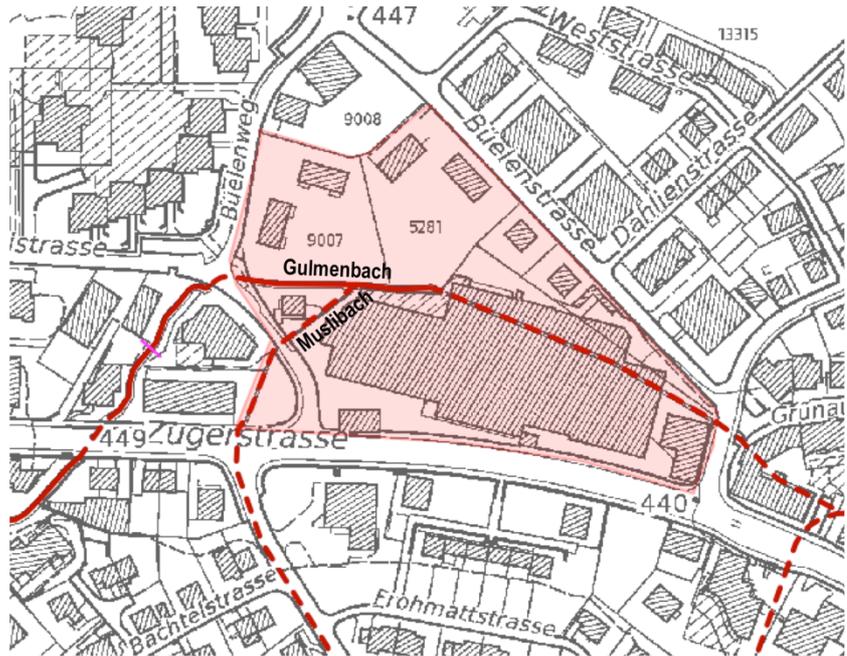
## 2.5 Öffentliche Gewässer

### Gewässerökonomie

Durch das MEWA-Areal fliessen die beiden öffentlichen Gewässer Gulmenbach Nr. 5.0 und Muslibach Nr. 5.1. Der Muslibach (eingedolt mit eigener Parzelle) vereinigt sich im MEWA-Areal mit dem Gulmenbach. Der Gulmenbach verläuft innerhalb des Gestaltungsperimeters offen mit eigener Parzelle und innerhalb des Entwicklungsperimeters eingedolt mit eigener Parzelle. Die strukturelle Ausprägung des Gulmenbachs und dessen Uferbereichs wird, wo dieser offen verläuft, als künstlich und naturfremd eingestuft. Im offenen Abschnitt weist der Gulmenbach eine Gerinnesohlenbreite von 0.9 m und keine Breitenvariabilität auf. Es ist daher von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 1.8 m (0.9 m x Faktor 2) auszugehen. Der eingedolte Abschnitt liegt 2–3 m unter dem Boden.

**Abschnittsklassifizierung**

-  Natürlich, naturnah
  -  Wenig beeinträchtigt
  -  Stark beeinträchtigt
  -  Künstlich, naturfremd
  -  Eingedolt
  -  Neuerhebung
  -  Nicht klassiert
- (Quelle: maps.zh.ch)

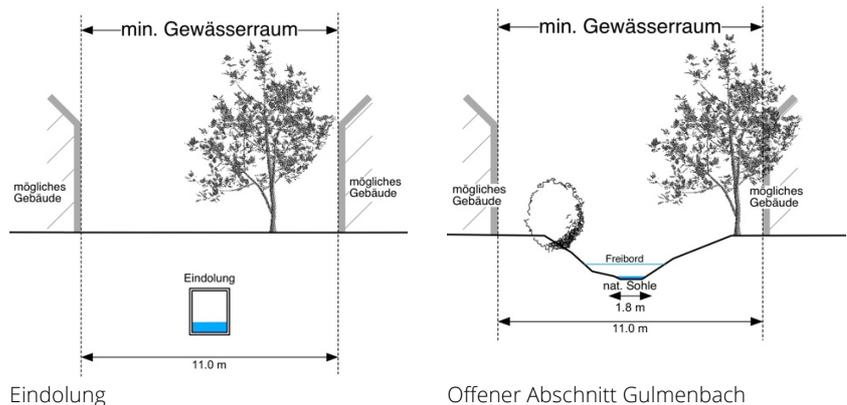


**Gewässerraumfestlegung**

Die notwendigen Gewässerräume für die Abschnitte des Gulmen- und des Muslibachs innerhalb des Planungsperimeters werden parallel zum Gestaltungsplan im Festsetzungsverfahren von Wasserbauprojekten nach § 18 WWG festgelegt. Für den offenen Abschnitt des Gulmenbachs ist gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV bei einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 1.8 m ein minimaler Gewässerraum von 11.0 m vorzusehen. Dieser Raum darf weder mit ober- noch unterirdischen Bauten und Anlagen überstellt werden. Für die eingedolten Abschnitte beträgt der minimale Gewässerraum gemäss Art. 15 k Abs. 3 HWSchV ebenfalls 11.0 m.

Sofern der Hochwasserschutz gewährleistet wird, kann in dicht überbauten Gebieten die Breite des Gewässerrums angepasst werden.

Prinzipien minimaler Gewässerraum  
 (Darstellung schematisch)



Diese Angaben sind als Koordinationshinweise zu verstehen. Die Gewässerraumfestlegung erfolgt mit dem Wasserbauprojekt nach § 18 WWG in einem separaten Verfahren.



## 2.7 Weitere Grundlagen

### Chemie-Risikokataster

Das Gestaltungsplangebiet tangiert gemäss Chemie-Risikokataster keinen Konsultationsbereich. Es bestehen keine chemischen Risiken.

### Grundwasser/ Gewässerschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs zum Gestaltungsplan befindet sich kein Grundwasservorkommen.

### Energieplan Kanton Zürich

Gemäss Energieplan des Kantons Zürich liegt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb eines Gebiets,

- in dem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen und
- in dem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit Wärme aus Oberflächengewässern eignen.

### Fruchtfolgefleichen

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Bauzone und somit im Siedlungsgebiet. Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.

## 3 RICHTPROJEKT

### 3.1 Projektstudienauftrag

#### Projektstudienauftrag

In den Jahren 2017/18 hat die Blattmann Metallwarenfabrik AG einen zweistufigen Projektstudienauftrag mit sieben eingeladenen Planerteams (Architektur und Landschaftsarchitektur) durchgeführt. Das Beurteilungsgremium bestimmte das Projekt des Teams Hosoya Schaefer Architects mit Müller Illien Landschaftsarchitekten zum Siegerprojekt.

#### Erläuterung Siegerprojekt

Die nachfolgenden Erläuterungen in Kursivschrift stammen aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums zum Projektstudienauftrag.



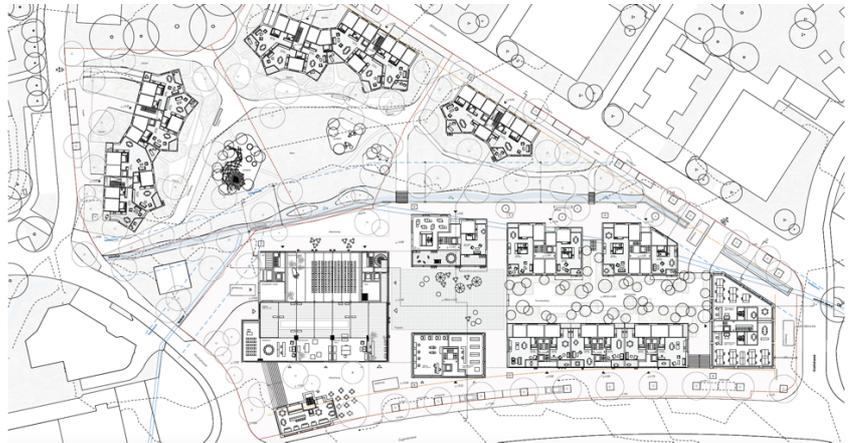
Visualisierung Siegerprojekt

## Städtebau



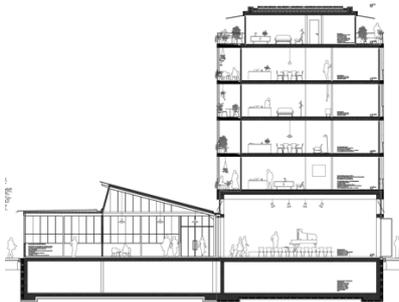
Übersicht Schwarzplan

Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



## Architektur und Lärm

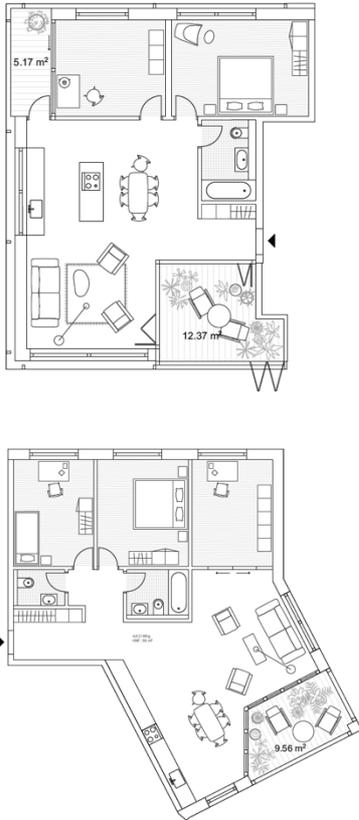
Querschnitt mit Glashalle und Neubau  
("Schmetterlingshalle")



Entsprechend der städtebaulichen Setzung leiten die Verfasser den gestalterischen Ausdruck einerseits aus der filigranen Architektursprache der Fabrikgebäude, andererseits von den Produkten, welche in diesen Hallen gefertigt wurden, ab. Dadurch erhalten die Gebäude einen einheitlichen, eleganten Charakter. Kritisch beurteilt wird der sehr hohe Glasanteil, welcher sowohl in Bezug auf die Kosten, aber auch hinsichtlich bauphysikalischer Aspekte Fragen aufwirft. Dem Erhalt der Schmetterlingshalle wird Rechnung getragen, indem die Halle mit hochwertigen Materialien ertüchtigt wird.

Das Haus Myrte und die Glashalle verhelfen der Anlage zu einer guten Adressbildung und dienen als Kristallisationspunkt für die publikumsbezogenen Nutzungen innerhalb der Anlage. Talseitig generiert ein markanter Kopfbau mit Gewerberäumen im Erdgeschoss eine repräsentative Adresse zur Stadt. Ein lärmgeschützter, begrünter Binnenraum bildet das Zentrum der Wohnanlage und schützt gleichzeitig die Erdgeschosswohnungen vor direkten Einblicken. Nicht zu überzeugen vermag dessen abrupter Übergang zum Vorplatz der Schmetterlingshalle.

### Wohnungstypen



*Durch eine differenzierte Ausformulierung unterschiedlicher Bebauungsmuster tragen die Verfasser der Dualität des Ortes Rechnung. Im Gegensatz zum MEWA-Areal werden auf den Parzellen der Stadt und des Baukonsortiums B6/8 expressive Wohngebäude vorgeschlagen, welche sich mit dem parkartigen Aussenraum verzahnen.*

*Mit den unterschiedlichen Gebäuden auf dem MEWA-Areal wird ein vielfältiges Angebot gewerblicher Nutzungen und spannungsvoller Wohnungstypen geschaffen.*

*Die Einheit von Multifunktionsraum Wintergarten und Foyer ist flexibel nutzbar und aufgrund der räumlichen und architektonischen Qualitäten in ihrer Art einmalig. Die Verfasser reagieren mit einem differenzierten Wohnungsangebot auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen auf dem Areal. Die Zugänge zu den Gebäuden erfolgen jeweils von den Rändern her. Je nach Lage weisen die einzelnen Wohnungen spezifische räumliche oder funktionale Qualitäten auf. Entlang der Zugerstrasse wird ein durchgesteckter Lärmtyp vorgeschlagen, welcher von der guten Besonnung und der Aussicht auf die Berge profitiert. Hofseitig befinden sich grössere Familienwohnungen, welche sich durch gut möblierbare Raumsequenzen auszeichnen. Eine spannende Ergänzung zu den eher konventionellen Wohnungstypen bilden die Maisonettewohnungen in den oberen Geschossen des markanten Gebäudes im Südosten des Areals. Dreh- und Angelpunkt der Wohnungen der Stadt Wädenswil und der Tugawag bildet jeweils eine auf den Grünraum orientierte Loggia, welche den Wohnraum in einen Ess- und einen Wohnbereich gliedert.*

### Freiraum / Gulmenbach

*Der offengelegte, sorgfältig, gestaltete Bach schafft eine natürliche Zäsur zwischen den Teilarealen, gleichzeitig verbindet der qualitätsvolle Freiraum das ehemalige Industrieareal mit den nördlich gelegenen Wohnbauten zu einem neuen Ganzen mit hoher Qualität.*



## **Erschliessung**

*Der Erschliessung der Anlage, der Parkierung und der Anlieferung wird grosse Beachtung geschenkt. Ein angemessenes Angebot an Besucherparkplätzen in der Tiefgarage wird mit einer kleinen Anzahl Kurzzeitparkplätze entlang der Zugerstrasse ergänzt. In Bezug auf die Kosten wird das 2. Untergeschoss kritisch beurteilt. Die Anlieferung zu den einzelnen Gewerbenutzungen ist durchdacht. Nicht zu überzeugen vermag die aufwendige, kostenintensive Erschliessung der nördlichen Liegenschaft über die Tiefgarage unter dem MEWA-Areal.*

## **Etappierung**

*Die Etappierung der Bebauung kann phasenweise erfolgen und lässt den einzelnen Bauträgern genügend Autonomie und Handlungsspielraum. In jeder Teilphase bleibt das städtebauliche Muster erkennbar, so dass die räumlichen Qualitäten zu jedem Zeitpunkt gegeben sind.*

## **Wirtschaftlichkeit**

*In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit wirken sich insbesondere die kostspielige Fassade, das 2. Tiefgaragengeschoss und eine nur mässige Flächeneffizienz negativ aus.*

## **Gesamtwürdigung**

*Mit der städtebaulichen Setzung gelingt es den Verfassern, aus den vorhandenen architektonischen und räumlichen Elementen ein identitätsstiftendes Ensemble mit einem Angebot einmaliger Multifunktionsräume, attraktiver Gewerberäume und qualitativ hochstehender Wohnungen zu generieren.*

## **Empfehlungen**

*Das Siegerprojekt bildet eine solide Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans und die weiteren Projektierungsarbeiten. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung empfiehlt das Beurteilungsgremium insbesondere folgende Aspekte bei der Weiterentwicklung zu beachten:*

- *Die Setzung und volumetrische Ausbildung der Bauten in der zweiten Reihe ab der Zugerstrasse ist noch etwas stärker zu differenzieren. Gleichzeitig ist die Flächeneffizienz dieser Bauten im Zusammenspiel mit dem Haus der MEWA an der Büelenstrasse zu optimieren.*
- *Die Wohnungsstandards sind auf die Lagequalitäten der einzelnen Wohnungen abzustimmen.*
- *Die Fassaden weisen tendenziell einen zu hohen Glasanteil auf. Dieser ist zu Gunsten bauphysikalischer Aspekte und im Hinblick auf eine Kostenoptimierung zu überprüfen.*
- *Der Übergang vom privaten Bereich in den öffentlichen Platzbereich ist klarer auszubilden.*
- *Das Haus der MEWA an der Büelenstrasse ist über eine eigenständige Parkierungslösung oder allenfalls zusammen mit dem Stadtgrundstück zu erschliessen.*

### 3.2 Weiterentwicklung zum Richtprojekt

#### Überarbeitung Siegerprojekt

Gestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde das Siegerprojekt durch das Team Hosoya Schaefer Architects und Müller Illien Landschaftsarchitekten, umfassend überarbeitet und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt (vgl. Beilagen A1/A2). Damit bildet es eine fundierte Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Die Weiterentwicklung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und den beigezogenen Fachplanern.

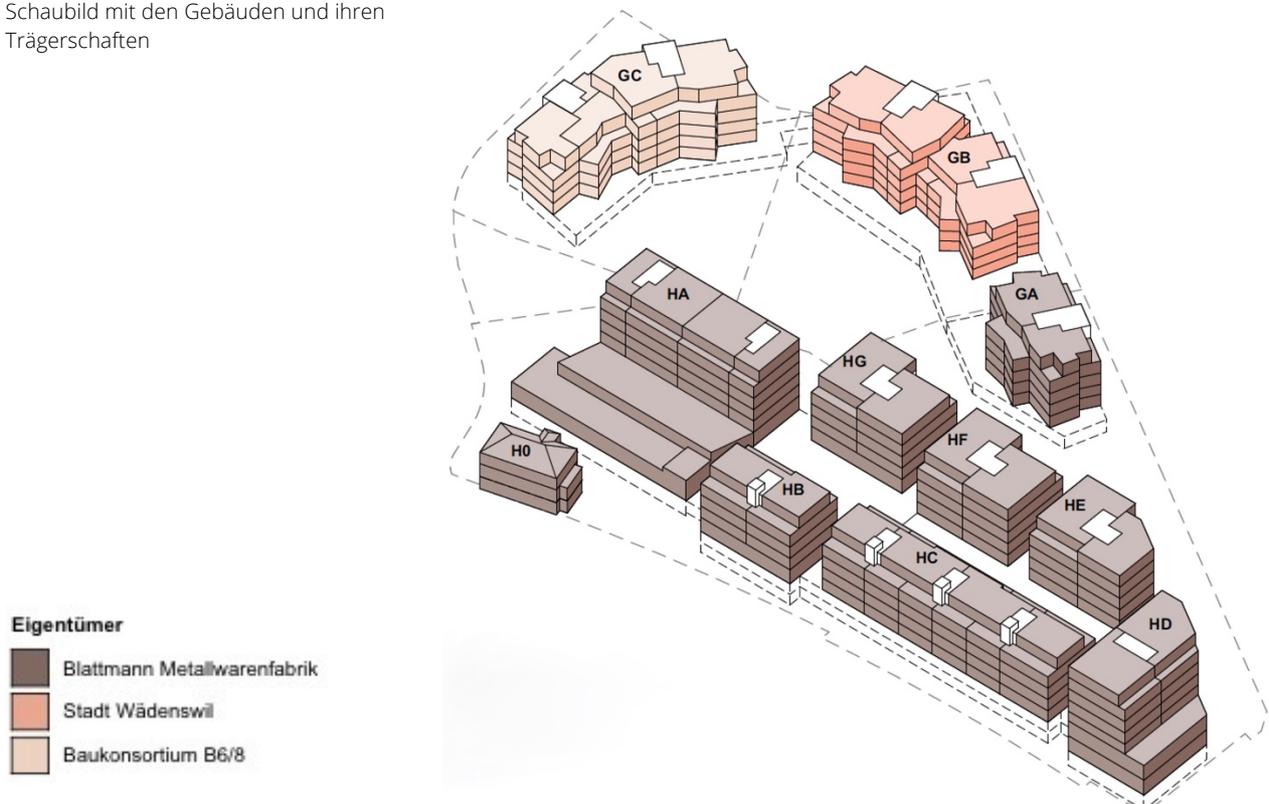
In der Grundkonzeption ist das Projekt weitgehend unverändert geblieben. Im Detail ergaben sich jedoch infolge der komplexen örtlichen Verhältnisse zahlreiche Anpassungen und Optimierungen.

#### Bebauungskonzept

Das aktuelle Richtprojekt der Hosoya Schaefer Architects vom 8. April 2021 umfasst sämtliche Grundrisse, die wesentlichen Fassaden und Schnitte sowie die Tiefgarageneinfahrt im Bereich des Büelenhauses.

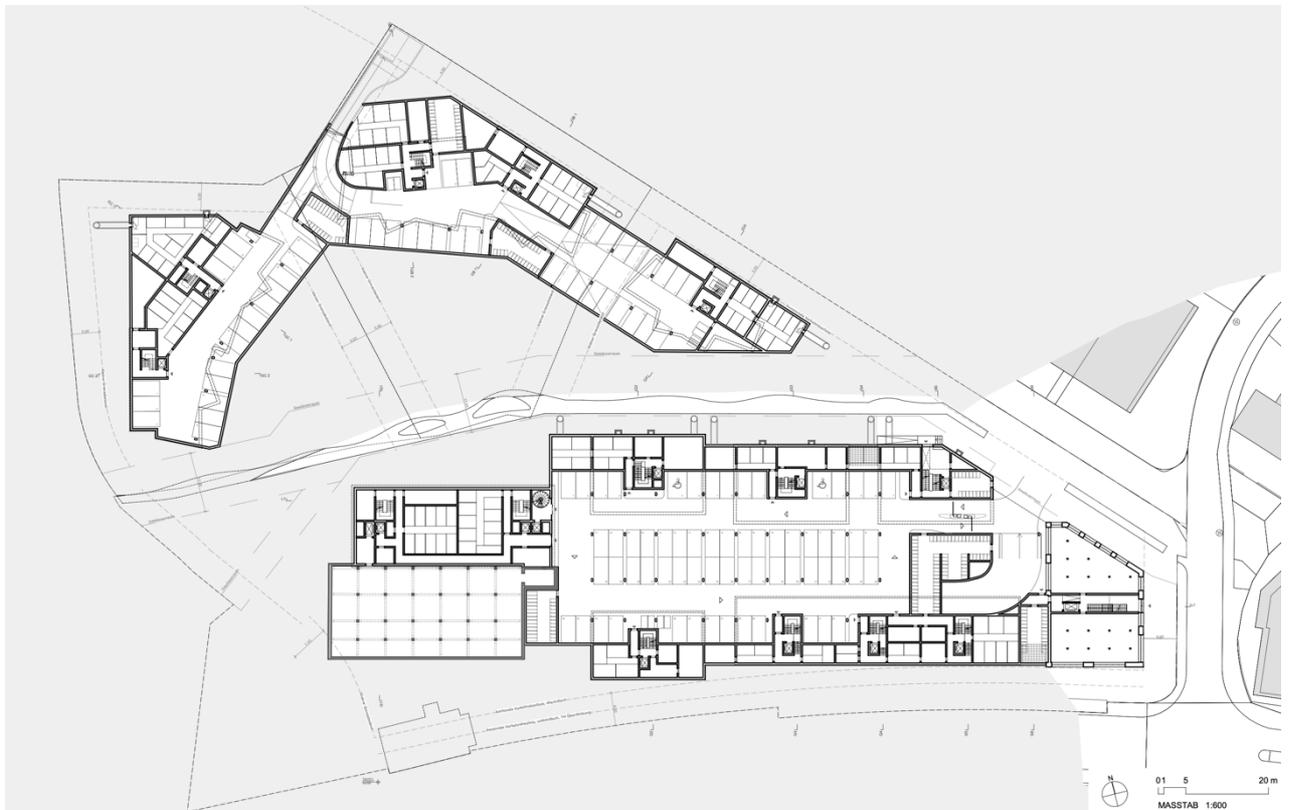
Darüber hinaus sind zahlreiche Abklärungen getätigt worden, unter anderem zum Baugrund, zur Statik, zum Hochwasserschutz, zur Erschliessung, zum Lärmschutz oder zur Etappierung. Ebenso erfolgten detaillierte Berechnungen zu den Parkplätzen, Veloabstellplätzen, Nutzflächen, Gewerbenutzungen, Wohnungen und nicht zuletzt zu den Kosten.

Schaubild mit den Gebäuden und ihren Trägerschaften





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Fassaden Hofhäuser (Ansicht Zugerstrasse)



Fassaden Gartenhäuser (Ansicht Büelenstrasse)

### Freiraumkonzept

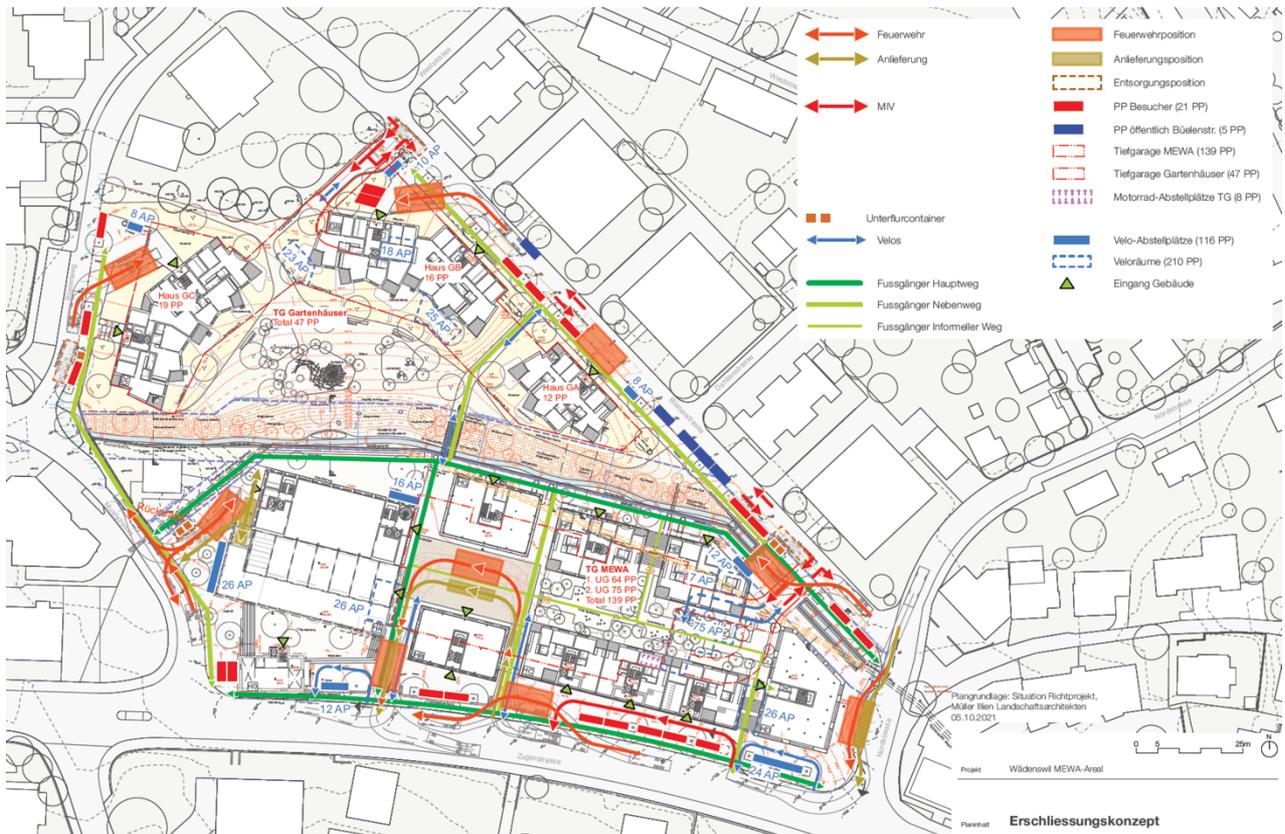
Im Freiraumkonzept der Müller Illien Landschaftsarchitekten vom 3. Mai 2022 ist die Umgebungsgestaltung detailliert dargestellt.



## Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept der IBV Hüsler vom 15. Oktober 2021 bildet das Rückgrat der Arealerschliessung. Darin sind in Abstimmung auf das Richtprojekt sämtliche relevanten Sachverhalte für die Verkehrserschliessung, Parkierung, Anlieferung, Feuerwehr und Entsorgung abgebildet. Dieses Konzept bildet die Grundlage für entsprechende Festlegungen im Gestaltungsplan.

Das vorliegende Erschliessungskonzept entspricht dem aktuellen Stand des Richtprojekts. Unter anderem sind einige der eingezeichneten Fusswege nicht möglich, weil sie im Gewässerraum liegen oder die Privatsphäre übermässig tangieren.



## 4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

### 4.1 Zweck (Art. 1)

#### Ziele

Der Zweckartikel stützt sich auf Art. 26a BZO und gewährleistet die Realisierung einer hochwertigen Zentrumsüberbauung, welche sich besonders gut in den ortsbaulichen Kontext von Wädenswil einordnen lässt.

### 4.2 Allgemeines (Art. 2)

#### Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

#### Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans weist eine Gesamtfläche von 17'312 m<sup>2</sup> auf. Die nachfolgend aufgeführten Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs.

Kat. Nr.	Zone	Eigentümer	Fläche
1541	W5/85	Blattmann Metallwarenfabrik AG	1'226 m <sup>2</sup>
1911	W5/85	Blattmann Metallwarenfabrik AG	581 m <sup>2</sup>
1940	W3/55	Blattmann Metallwarenfabrik AG	501 m <sup>2</sup>
1941	W3/55	Blattmann Metallwarenfabrik AG	499 m <sup>2</sup>
7861	W5/85	Blattmann Metallwarenfabrik AG	360 m <sup>2</sup>
7864	W5/85	Blattmann Metallwarenfabrik AG	7'487 m <sup>2</sup>
5281	W3/55	Politische Gemeinde Wädenswil	2'832 m <sup>2</sup>
6967	W3/55	Politische Gemeinde Wädenswil	29 m <sup>2</sup>
12674	W5/85	Politische Gemeinde Wädenswil (Teilstück Muslistrasse)	335 m <sup>2</sup>
6968	W3/55	D. Werner Tennisbau GmbH	436 m <sup>2</sup>
9007	W3/55	Baukonsortium B6/8	2'743 m <sup>2</sup>
1538	W5/85	Kanton Zürich (AWEL)	159 m <sup>2</sup>
1539	Gewässer	Kanton Zürich (AWEL)	124 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>17'312 m<sup>2</sup></b>

Alter Bestand mit heutigen Gebäuden

Nachstehend ist der heutige Bestand der Parzellierung mit den schmalen Gewässerparzellen dargestellt.



Neue Parzellierung mit Richtprojekt  
(schematisch)

Mit der Umlegung und Offenlegung des Gulmenbachs ist eine Neuparzellierung mit Verbreiterung des Bachgrundstückes erforderlich. Die nachfolgende Abbildung ist schematisch und zeigt lediglich das Prinzip, massgebend ist der detaillierte Landerwerbsplan im Rahmen des Wasserbauprojekts (vgl. Abbildung nächste Seite).



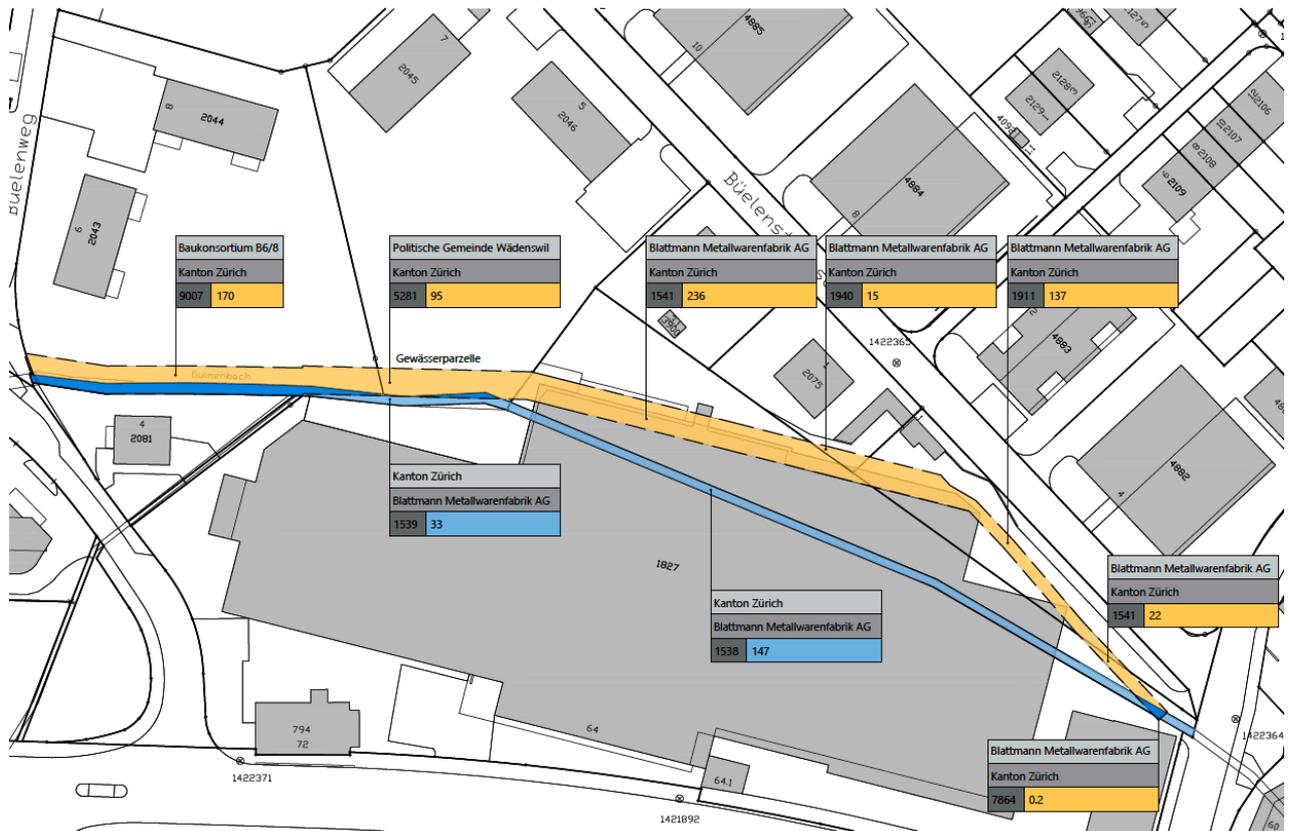
Hinweise

Die wegen der grösseren Bachparzelle entstehende Verkleinerung der Baugrundstücke auf der nördlichen Bachseite hat keinen Einfluss auf die Festlegungen des Gestaltungsplans. Die Berechnung der Ausnutzung basiert auf dem Altbestand und die Landfläche für die Verbreiterung der Gewässerparzelle kann auf die Bauparzellen übertragen werden.

An der Zugerstrasse verläuft ein Teil des Trottoirs heute über das private Grundstück der MEWA. Zurzeit ist noch offen, ob eine Abtretung an den Kanton erfolgt oder ob das öffentliche Fusswegrecht wie bisher mit einer Dienstbarkeit geregelt wird.

Landerwerbsplan

Im Rahmen des Wasserbauprojekts zur Umlegung und Offenlegung des Gulmenbachs wurde in Abstimmung auf den Gewässerraum ein detaillierter Landerwerbsplan erarbeitet, datiert vom 6. Mai 2022. Dieser hat keine direkten Auswirkungen auf die Inhalte des Gestaltungsplans, ist aber auf diesen abgestimmt.



- neue Gewässerparzelle
- best. Gewässerparzelle, fortbestehend
- best. Gewässerparzelle, aufgehoben

**Grunderwerb**

- Grundeigentümer heute
  - Grundeigentümer nach Erwerb
- 
- Fläche in m<sup>2</sup>  
 Grundstücksnummer

## Ergänzendes Recht

Abs. 3

Wo dies der Gestaltungsplan nicht anders regelt, gelten die rechtsgültigen Fassungen der Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2016 und der Abstellplatzverordnung vom 10. Juli 2017 der Stadt Wädenswil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans Auswirkungen 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.

## Gewachsener Boden

Der Fussabdruck des abzubrechenden Fabrikkomplexes hinterlässt eine grossflächige Vertiefung, was Fragen zum massgebenden gewachsenen Boden aufwirft. Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (VB.2008.00432) ist bei Neubauten für die Bestimmung des gewachsenen Bodens vom Terrainverlauf auszugehen, wie er sich heute darstellt. Im Grundrissbereich von abzubrechenden Gebäuden und bei unmittelbar an sie angrenzenden Garageneinfahrten, Kellerabgängen und dergleichen ist der gewachsene Boden grundsätzlich durch Interpolation festzulegen, wobei der Bodenverlauf entlang der bestehenden Fassaden als Referenz dienen kann (VB.2010.00704).

Der gewachsene Boden ist im Richtprojekt gemäss diesen Grundsätzen dargestellt. Auf eine Neufestlegung des künftigen gewachsenen Bodens mit dem Gestaltungsplan im Sinne von § 5 Abs. 2 lit. a ABV wird verzichtet.

Auszug digitales Geländemodell vom 11.2.2019 als Basis für den gewachsenen Boden (Quelle: Terradata AG)



### 4.3 Gestaltung (Art. 3)

#### Anforderungen

Abs. 1

Im Gegensatz zu einer Überbauung in Regelbauweise wird nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG eingefordert. Diese Vorgabe entspricht den Absichten der Grundeigentümer und steht im Einklang mit den Zielen der Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungsqualität hat sich an derjenigen von Arealüberbauungen zu orientieren. Mit dem aus einem zweistufigen Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Richtprojekt, das durch ein fachlich kompetentes Beurteilungsgremium gewürdigt worden ist, bestehen sehr gute Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Anforderungen.

Der Materialisierung und Gestaltung der Fassade bezüglich Akustik ist im Baubewilligungsverfahren ein besonderes Augenmerk zu schenken. Bei ungünstiger Wahl von Material und Textur könnte ein unerwünschter Halleffekt im Platz- und Hofraum entstehen. Allerdings handelt es sich beim Richtprojekt noch nicht um ein Bauprojekt. Die definitive Materialwahl erfolgt im Sinne einer stufengerechten Planung erst im Baubewilligungsverfahren.

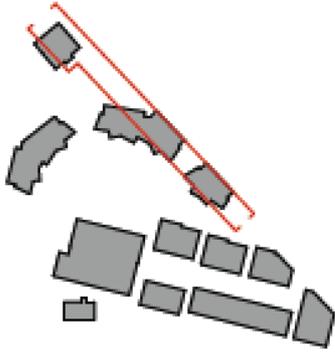
#### Büelenhaus

Abs. 2

Der ehemalige "Hof Büelen", bestehend aus dem voluminösen Wohnhaus, dem stattlichen Ökonomiegebäude, dem wohlproportionierten Nebengebäude und dem ehemaligen Stall mit Remise, markiert zusammen mit dem südlich davorstehenden sogenannten "Alten Büelenhaus" den einstigen westlichen Stadtrand von Wädenswil. Heute steht die Häusergruppe im Schatten von grossflächigen Neubausiedlungen.

Standort "Altes Büelenhaus"  
(regional schutzwürdiges Objekt)





Situationsschema mit Büelenhaus  
(oben links)

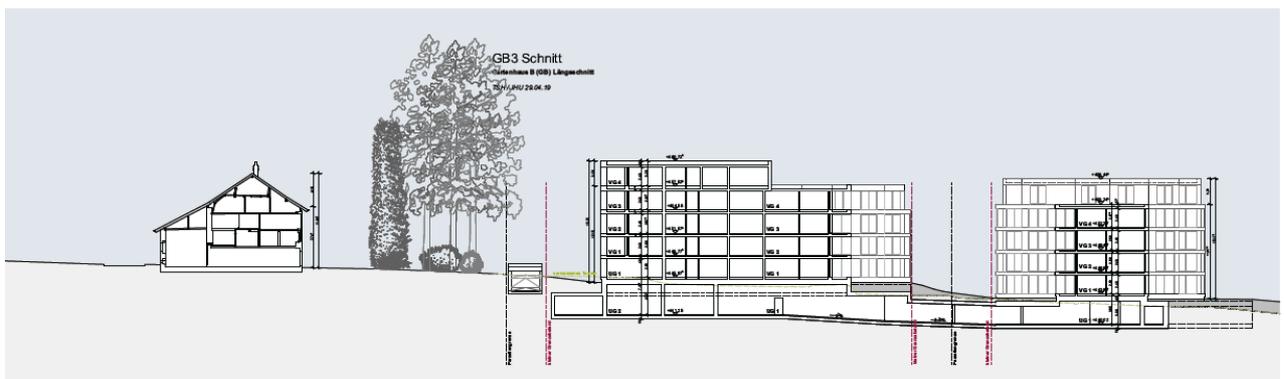
Das Büelenhaus (Vers.-Nr. 800) auf dem Grundstück WE 9008 ist ein Schutzobjekt von regionaler Bedeutung und im überkommunalen Inventar (Inv.-Nr. 24) enthalten. Das Haus steht rund 26 m von der nördlichen Grundstücksgrenze des städtischen Grundstücks WE 5281 bzw. 25 m von der nördlichen Grenze des Grundstücks WE 9007 entfernt. Zudem besteht entlang diesen Grenzen eine sehr dichte Baum- und Heckenbepflanzung, die zurzeit praktisch keinen Sichtbezug ermöglicht. Im Inventarblatt vom April 1982 ist als Schutzzweck für die Umgebung die Erhaltung des Gartens samt einer Reihe Tannen umschrieben. Der Standort dieser Tannen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist im Situationsplan des Inventarblatts dargestellt.

Für die rücksichtsvolle Einordnung der Neubauten (Baubereiche B und C) ist ein topografisch fließender Übergang zwischen dem Gestaltungsplanperimeter und dem Büelenhaus wichtig. Bauten, Anlagen und Umschwung in der Nachbarschaft des Schutzobjekts haben mit ihrer Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung Rücksicht auf das Schutzobjekt zu nehmen und sich diesem unterzuordnen.

Aus den folgenden Darstellungen der geplanten Gebäude in den Baubereichen B und C und dem Büelenhaus ist der geplante volumetrische und räumliche Übergang längs der Büelenstrasse ersichtlich.



Ansicht von der Büelenstrasse



Schnitt mit Blick zur Büelenstrasse

Die Tiefgarageneinfahrt zu den Gartenhäusern im Baubereich B ist in Detailplänen detailliert dargestellt (vgl. Beilage A1). Damit wird der geforderte Nachweis des topografisch fließenden Überganges zur Liegenschaft des Büelenhauses erbracht. Die Situation wurde mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt und erfüllt die denkmalpflegerischen Vorgaben.

Visualisierung mit Blick von der  
Büelenstrasse



Visualisierung mit Blick vom Garten



## Richtprojekt

Abs. 3

Das Richtprojekt der Hosoya Schaefer Architects und der Müller Illien Landschaftsarchitekten bildet die konzeptionelle Grundlage für den Gestaltungsplan (vgl. Beilagen A1/A2). Es ist zudem massgebend für die Ausbildung der Tiefgarageneinfahrt im Nahbereich des Büelenhauses (Schutzobjekt). Der Baubereich D bleibt ausgeklammert, weil für dieses unabhängig bebaubare Grundstück noch keine konkrete Bebauungsidee besteht. Die tragenden Konzeptbestandteile des Richtprojekts werden im Gestaltungsplan in abstrahierter Form festgehalten, insbesondere:

- Situierung, kubische Gliederung und Gestaltung der Neubauten
- Lage, Funktion und Ausbildung der unterschiedlichen Freiräume
- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie Durchwegung für den Fussverkehr
- Organisation der Parkierung

## Abweichungen

Abs. 4

Die im Richtprojekt vorgesehenen Elemente können im Bauprojekt im Sinne des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraumes (§ 83 Abs. 2 PBG) soweit angepasst, abgeändert und ergänzt werden, als dadurch unter Beibehaltung der Grundkonzeption eine qualitativ gleichwertige Lösung erzielt wird. Dabei sind die Festlegungen des Gestaltungsplans bindend.

## 4.4 Bebauung (Art. 4)

### Rückbau

Abs. 1

Die im Plan gelb dargestellten Gebäude können rückgebaut werden. Die örtliche und zeitliche Abfolge der Gebäudeabbrüche ist frei.

### "Schmetterlingshalle" und Haus "Myrte"

Abs. 2

Die Schmetterlingshalle im Baubereich E2 und das Haus "Myrte" im Baubereich E3 sind in ihren Lagen und äusseren Abmessungen sowie in ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten. Dabei handelt es sich nicht um formelle Schutzobjekte, sondern um arealprägende und identitätsstiftende Altbauten, welche im Richtprojekt integriert werden. Dementsprechend ist auch kein Abbruchverbot stipuliert. So könnte zum Beispiel die Stahlkonstruktion der Schmetterlingshalle bei Bedarf auch abgetragen und als Ersatzbaute in ähnlicher Ausprägung wiederaufgebaut werden. Dabei sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil möglich, wenn konstruktive, energetische, gestalterische oder funktionale Gründe dies erfordern. Darüber hinaus ist beim Haus "Myrte" gestützt auf § 19a BBV II der Anbau eines Aussenliftes zulässig, um eine behindertengerechte Erschliessung sicherzustellen.

### Baubereiche Neubauten

Abs. 3

Die Zahl, Lage und äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Koordinaten festgelegten Baubereichen. Die Baubereiche sind als Gebäudemantel mit einer maximalen Gesamthöhe (Meereshöhe) definiert.

Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Dies gilt aber nur oberirdisch, d.h. ab Erdgeschoss und nicht in den durchgehend zusammengebauten Ebenen der Untergeschosse.

Die Baubereiche weisen den in § 84 Abs. 2 PBG gesetzlich vorgeschriebenen Projektierungsspielraum auf. Zwischen den Konturen des Richtprojekts und den Baubereichsbegrenzungen liegen zum Teil mehrere Meter und die zulässige Gesamthöhe liegt durchwegs einen Meter über der entsprechenden Höhe des Richtprojekts.

### **Geschlossene Fassade**

Abs. 4

In den Freiräumen soll eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dazu gehört auch eine hohe akustische Qualität. Das Eindringen von Verkehrslärm in den Hofraum zwischen den Baubereichen E5 und E7 durch einen weiteren Durchgang zur Zugerstrasse soll daher vermieden werden. Wenn im Baubereich E5 zwei Gebäude erstellt werden sollten, ist deshalb strassenseitig eine zusammenhängende, geschlossene Fassade zu realisieren.

### **Oberirdische Vorsprünge**

Abs. 5

In der zur Zugerstrasse hin gerichteten Südfassade der Baubereiche E4, E5 und E6 sind oberirdische Vorsprünge wie Balkone, Erker und Vordächer nicht zulässig. Grund für diese Einschränkung ist die Lärmsituation der vielbefahrenen Zugerstrasse und das daraus abgeleitete architektonische Konzept mit Loggien im Richtprojekt.

In allen anderen Fällen sind oberirdische Gebäudevorsprünge nach Massgabe von § 100 Abs. 3 (Baulinien) und § 260 Abs. 3 PBG (Grenzabstand) erlaubt.

### **Gebäudelänge**

Abs. 6

Die zonengemässen Gebäude- und Gesamtlängen (Art. 3 Abs. 1 BZO) sind in Anwendung der Bestimmungen für Arealüberbauungen (Art. 25 Abs. 3 BZO) nicht zu beachten. Die innerhalb der Baubereiche möglichen Gebäude- und Gesamtlängen können voll ausgeschöpft werden. Wegleitend bleibt jedoch das Richtprojekt.

### **Gebäudehöhe**

Abs. 7

Die für Arealüberbauungen zulässigen Gebäudehöhen (Art. 25 Abs. 1 BZO) werden mit dem Richtprojekt sowohl in der W3/55 als auch in der WG5/85 teilweise nicht eingehalten. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachaufbauten (§ 292 PBG) betreffen die verbleibenden Gebäudehöhenüberschreitungen folgende Baubereiche:

Baubereich	Gebäudehöhe mit Arealüberbauung zulässig	Gebäudehöhe Richtprojekt	
		mit Anrechnung Dachaufbauten	ohne Anrechnung Dachaufbauten
A (GA)	13.50 m	16.29 m	16.29 m
B (GB)	13.50 m	13.80 m	16.25 m
C (GC)	13.50 m	13.69 m	15.94 m
E1 (HA)	19.50 m	22.35 m	22.35 m
E6 (HD)	19.50 m	22.14 m	22.14 m

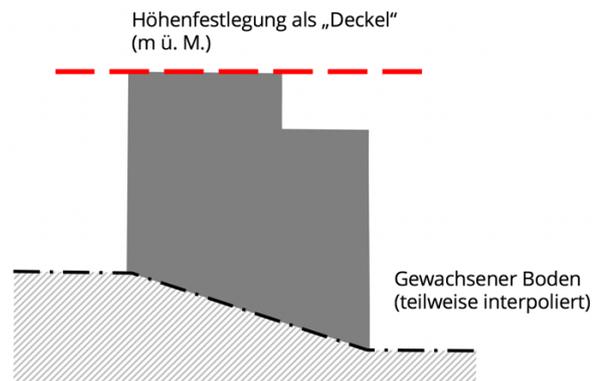
Ursache dieser Höhenüberschreitungen ist in allen Fällen die Ausbildung des Attikageschosses, das baurechtlich als Vollgeschoss einzustufen ist. Die zonengemässen Geschosshöhen werden jedoch unter Einschluss des bei Arealüberbauungen zulässigen zusätzlichen Vollgeschosses (Art. 3 Abs. 1 BZO) in allen Teilen respektiert. Ebenso sind alle Baubereichsprofile eingehalten.

### Maximale Höhengrenze

Abs. 8

Die zulässige Höhenlage der Gebäude wird mit der maximalen Höhengrenze definiert, wobei diese nicht vom gewachsenen Boden zu messen ist, sondern als Meereshöhe ausgedrückt wird. Diese Höhen gelten im Sinne eines "Deckels" abschliessend, d.h. für die zulässige Höhenentwicklung innerhalb der jeweiligen Baubereiche sind diese Höhenlagen massgebend. Daher müssen die zonengemäss vorgegebenen Gebäudehöhen und Firsthöhen (Art. 3 Abs. 1 BZO) nicht weiter beachtet werden. Die festgelegten Gesamthöhen basieren auf den Höhen des Richtprojekts plus 1.00 m Projektierungsspielraum. Im Baubereich E6 ist zur alternativen Gewährleistung der Hochwassersicherheit ein zusätzlicher Höhengrenzenraum von 0.70 m vorgesehen (vgl. Art. 8 Abs. 6 der Bestimmungen).

Schema mit Definition der zulässigen Höhengrenze



### Geschosshöhe

Abs. 9

Verzicht auf differenzierte Geschosshöhenfestlegung

Voll-, Dach- und Untergeschosse sind innerhalb der maximalen Höhengrenze frei wählbar. Auf eine differenzierte Festlegung der Geschosshöhen wird aus mehreren Gründen verzichtet:

- Für die Berechnung der Nutzflächen ist es unerheblich, ob ein Geschoss als Voll-, Dach- oder Untergeschoss einzustufen ist, weil sämtliche Geschosse durch die massgebliche Geschossfläche erfasst werden (vgl. Art. 5 Abs. 3 der Bestimmungen).
- Das Richtprojekt ist für die Konzeption und Gestaltung der Bauten richtungsweisend. Dies bezieht sich auch auf die Gesamtzahl der sichtbaren Geschosse. Alle Neubauten sehen Flachdächer mit Attikageschossen vor. Diese Attikageschosse gelten baurechtlich als Vollgeschosse, insbesondere wegen überschrittener Gebäudehöhe oder zu breiter Dachaufbauten. Das oberste Geschoss soll in allen Neubaubereichen als Vollgeschoss ausgebildet werden können, auch wenn es optisch als Dachgeschoss erscheint.
- Die Weiterentwicklung des Siegerprojektes zum Richtprojekt hat deutlich gezeigt, wie wichtig ein genügender Projektierungsspielraum ist. Insbesondere bei der Höhenansetzung der Gebäude

kann eine Verschiebung um wenige Zentimeter (z.B. zum Hochwasserschutz) bewirken, dass ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss zu einem Vollgeschoss mutiert. Eine abschliessende Festlegung der Geschossszahlen ist für die weitere, komplexe Projektierung zu einengend.

Abstimmung von maximaler Höhengausdehnung und Geschossszahl

Die maximale Höhengausdehnung ist auf die Geschossszahlen des Richtprojekts abgestimmt. Dabei wird die zonengemäss zulässige Geschossszahl für Arealüberbauungen vollumfänglich eingehalten. Nachstehend ist die im Richtprojekt vorgesehene Anzahl Voll-, Dach- und anrechenbare Untergeschosse für jeden Baubereich spezifiziert:

Baubereich	Maximale Höhengausdehnung max. m ü. M.	Vollgeschosse max.	Dachgeschosse max.	anrechenbare Untergeschosse max.
A	459.44	4	0	1
B	461.72	4	0	1
C	461.45	4	0	1
D	460.00	4	0	1
E1	466.47	6	0	1
E2	Bestand *)	1	0	1
E3	Bestand *)	2	1	1
E4	460.30	5	0	1
E5	459.60	5	0	1
E6	462.57 **)	6	0	1
	448.18 **) ***)	1	0	1
E7	459.60	5	0	1
E8	460.30	5	0	1

\*) Abweichungen gemäss Art. 4 Abs. 2 zulässig

\*\*\*) Erhöhung gemäss Art. 8 Abs. 6 zulässig

\*\*\*\*) gemäss Längsschnitt 2-2 im Situationsplan

Verdichtung mit zusätzlichen Geschossen

Die beabsichtigte Verdichtung mit zusätzlichen Geschossen hat unterschiedliche Gründe. In den Baubereichen B und C (W3/55) beruht sie grundsätzlich auf der Absicht, das bei Arealüberbauungen zulässige zusätzliche Vollgeschoss beanspruchen zu können. Der entstehende Höhengspielraum wird aber nicht für ein durchgehendes Geschoss genutzt, sondern für eine rhythmisierende, abgestufte Gliederung der Gebäude mit teils drei und teils vier Geschossen. Damit wird eine gleichförmige Volumetrie vermieden. Bei den Baubereichen E1 und E6 (WG5/85) dient das zusätzliche Vollgeschoss der städtebaulichen Akzentuierung an den beiden Enden des Areals. Die Erhöhung korrespondiert mit dem Regelungsprinzip, für Neubauten nur die Gesamtanzahl Geschosse mit der maximalen Höhengausdehnung vorzugeben und keine Dachgeschosse zu unterscheiden.

### **Ebenerdige Geschosse am Platzraum und an der Nordstrasse**

Abs. 10

Mit der Vorgabe einer lichten Mindesthöhe von 3.50 m wird bezweckt, gute Voraussetzungen für attraktive Nutzungen zu schaffen, die zur Belebung des Platzes (Baubereiche E1, E2, E4 und E8) und des öffentlichen Strassenraums (Baubereich E6) beitragen. Folglich sieht das Richtprojekt in diesen ebenerdigen Geschossen Gewerbenutzungen vor. Denkbar sind Nutzungen mit Publikumsbezug wie Gastronomie, Läden, Gewerbe, Schulungs-, Veranstaltungs- und Ausstellungsräume. Wohnnutzungen sind hingegen in diesen Erdgeschossbereichen nicht erwünscht.

### **Dachform**

Abs. 11



Quelle: solarmotion.ch

Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Solaranlagen möglich. Flachdächer über Untergeschossen und Tiefgaragen ausserhalb von Baubereichen fallen nicht unter diese Regelung, in diesen Fällen ist das landschaftsarchitektonische Konzept für die Umgebungsgestaltung massgebend.

Von der Flachdachpflicht ausgenommen sind Ersatzneubauten für die "Schmetterlingshalle" und das Haus "Myrte" in den Baubereichen E2 und E3. Diese Gebäude weisen Schrägdachformen auf, welche beizubehalten sind.

### **Technische Aufbauten**

Abs. 12

Einzelne technisch bedingte Aufbauten dürfen die maximalen Höhenkoten (Gesamthöhe) der Baubereiche um maximal 1.00 m überschreiten. Dasselbe gilt aber auch für die effektive Dachfläche. Wenn beispielsweise die effektive Dachfläche 0.60 m unter der maximal zulässigen Höhenkote des Baubereichs liegt, dürfen technisch bedingte Aufbauten nur noch 0.40 m über diese maximale Höhenkote herausragen. Mit dieser Präzisierung wird vermieden, dass die Aufbauten mit einer übermässigen Höhe in Erscheinung treten können.

### **Liftaufbauten**

Abs. 13

Liftaufbauten unterliegen der Beschränkung von Abs. 12 nicht, weil sie technisch bedingt auf eine grössere Überhöhe angewiesen sein können. Sie dürfen jedoch (in sinngemässer Anwendung von § 292 PBG) unter Einschluss von allfälligen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Im Richtprojekt wird diese Vorgabe eingehalten.

In den Baubereichen E4 und E5 treten die Liftaufbauten zur Zugerstrasse hin als additiv formulierte Gestaltungselemente in Erscheinung, die höher sind als technisch erforderlich.

### **Unterirdische Gebäude und besondere Gebäude**

Abs. 14

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, insbesondere die Tiefgaragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dasselbe gilt für besondere Gebäude nach § 273 PBG. Sinngemäss erlaubt sind aus dem gewachsenen Boden ragende Untergeschosse, Unterstände für die vorgegebenen Veloabstellplätze oder Spielhäuser innerhalb des Spielplatzes im Parkbereich.

Dabei sind die Abstände gegenüber Strassen und Drittgrundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen (Baulinien, Strassenabstand, Grenzabstand). Innerhalb des Gewässerraums sind solche Bauten ausgeschlossen.

Für besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche gilt eine maximale Überbauungsziffer von 2 %, wobei aus dem gewachsenen Boden ragende Untergeschosse dieser Überbauungsziffer nicht anzurechnen sind. Dies deshalb, weil solche Untergeschosse wegen des sehr unregelmässigen, im Bereich bestehender Gebäude schwierig zu rekonstruierenden Verlaufs des gewachsenen Bodens im ungünstigen Fall eine Überbauungsziffer in der Grössenordnung von gegen 10 % erreichen könnten, obschon sie nach Bauvollendung mit entsprechenden Aufschüttungen zumeist gar nicht sichtbar sind. Weil vom Richtprojekt nur aus wichtigen Gründen und nur qualitativ gleichwertig abgewichen werden kann (vgl. Art. 3 Abs. 4 Bestimmungen), sind mit dem Verzicht auf den Einbezug in die Überbauungsziffer keine gestalterischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Überbauungsziffer von 2 % ist somit für oberirdische Ausstattungen mit Gebäudecharakter wie Velounterstände, Spielhäuser oder Rampenüberdachungen wirksam. Die im Umgebungsplan ausgewiesenen Veloabstellplätze beanspruchen bei gedeckter Ausführung eine Überbauungsziffer von rund 1 %.

#### **Baulinie Zugerstrasse**

Abs. 15

Gemäss Absprache mit der Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr, darf die Baulinie an der Zugerstrasse von unterirdischen Gebäudeteilen um maximal 3.00 m überstellt werden, sofern diese eine Erdüberdeckung von mindestens 1.00 m aufweisen, gemessen ab Fahrbahnoberfläche der Zugerstrasse. Diese Regelung erhöht den Spielraum für allfällige strassenseitige Erweiterungen der Untergeschosse. Für die Baulinie an der Büelenstrasse gilt diese Erleichterung nicht.

### **4.5 Nutzung (Art. 5)**

#### **Nutzweise Baubereiche A-D**

Abs. 1

Die zulässige Nutzweise in den Baubereichen A-D entspricht dem in reinen Wohnzonen mit der Empfindlichkeitsstufe ES II üblichen Nutzungsspektrum. Als zulässige nicht störende Gewerbebetriebe gelten Büros, Praxen sowie Läden für den Quartierbedarf.

#### **Nutzweise Baubereiche E1-E8**

Abs. 2

Die zulässige Nutzweise in den Baubereichen E1-E8 entspricht dem in Mischzonen mit der Empfindlichkeitsstufe ES III üblichen Nutzungsspektrum. Ausser dem Wohnen fallen darunter auch Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Schulungsräume, Gastronomie und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

Im Baubereich E7 ist das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des im Richtprojekt vorgesehenen Gebäudes relativ stark beschattet. Die

Eignung für die Wohnnutzung ist in einem Besonnungsnachweis aufzuzeigen. Nötigenfalls sind im Erdgeschoss Gewerbenutzungen zu erwägen. Im Übrigen wird der Besonnungsnachteil mit anderen Qualitäten kompensiert, so verfügen diese Geschosse über einen guten Lärmschutz, einen attraktiven Bezug zum rückwärtigen Freiraum am Gulmenbach und teilweise auch Seesicht.

### Massgebliche Geschossfläche

Abs. 3

Die Ausnützung wird durch die massgebliche Geschossfläche (mGF) definiert. Diese umfasst nicht nur Vollgeschosse, wie dies § 255 PBG definiert, sondern alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwänden (exkl. Aussenwände). Dieser Wortlaut entspricht inhaltlich derselben Regelung wie Art. 2 der geltenden Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 10. Juli 2017.

### Ausnützung

Abs. 4

Basierend auf der obigen Definition wird für jeden Baubereich die zulässige Ausnützung festgelegt. Die massgeblichen Geschossflächen von total 19'100 m<sup>2</sup> liegen leicht höher als im Richtprojekt (einschliesslich 380 m<sup>2</sup> für den nicht in das Richtprojekt einbezogenen Baubereich D).

Ableitung theoretisches "Guthaben" aus den Arealüberbauungsvorschriften

Die zulässige massgebliche Geschossfläche (ohne Gewerbebonus) kann im Sinne eines "Guthabens" aus den zonengemäss zulässigen Ausnützungsziffern und Geschossezahlen für eine Arealüberbauung abgeleitet werden (Art. 3 Abs. 1 und Art. 25 Abs. 1 BZO).

Dabei wird das Untergeschoss voll und das Attikageschoss mit 80 % einer Vollgeschossfläche berücksichtigt.

	A	B	C	D	E1-E8	Summen	In %
<b>Grundmasse</b>							
AZ Regelüberbauung (Art. 3 BZO)	55.0 %	55.0 %	55.0 %	55.0 %	85.0 %		
Arealbonus 1/10 (Art. 25 BZO)	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %	8.5 %		
AZ Arealüberbauung	60.5 %	60.5 %	60.5 %	60.5 %	93.5 %		
Vollgeschosse (VG)	4	4	4	4	6		
Dachgeschosse (DG)	1	1	1	1	1		
Anrechenbare Untergeschosse (UG)	1	1	1	1	1		
Landfläche (m <sup>2</sup> )	1'000	2'832	2'743	436	9'654	16'665	
<b>Massgebliche Geschossfläche (m<sup>2</sup>)</b>							
VG (anrechenbar an AZ)	605	1'713	1'660	264	9'026	13'268	
DG (nicht anrechenbar an AZ)	121	343	332	53	1'204	2'052	
UG (nicht anrechenbar an AZ)	151	428	415	66	1'504	2'565	
mGF total zulässig ("Guthaben")	877	2'484	2'406	382	11'734	<b>17'885</b>	<b>100.0 %</b>
mGF Richtprojekt	1'176	2'349	2'216	382 *)	12'822	<b>18'945</b>	<b>105.9 %</b>
mGF Gestaltungsplan	1'180	2'400	2'300	380	12'840	<b>19'100</b>	<b>106.8 %</b>

\*) nicht Teil des Richtprojekts, aber mitgerechnet

Der Überblick zeigt, dass das theoretische Guthaben an massgeblichen Geschossflächen mit dem Richtprojekt moderat überschritten wird. Im Verhältnis zum Soll (100 %) beträgt die beanspruchte Fläche 106.8 %. Unter Berücksichtigung des in der obigen Tabelle noch nicht enthaltenen Gewerbebonus sinkt dieser Wert sogar auf 104.0 %. Für die Berechnung der nominalen Ausnützungsziffer wird auf das Kapitel 5.2 verwiesen.

### Geschossflächenverlagerungen

Abs. 5

Mit der möglichen Verlagerung von massgeblichen Geschossflächen wird ein angemessener Spielraum für die Projektierung geschaffen. Dabei darf in allen Baubereichen um maximal 10 % von den in Abs. 4 festgelegten massgeblichen Geschossflächen abgewichen werden, sei es nach unten oder nach oben. Dabei ist das Total von 19'100 m<sup>2</sup> (mGF) einzuhalten. Zonenübergreifende Geschossflächenverlagerungen zwischen der W3/55 und der WG5/85 sind nicht zulässig. Solche Flächentransfers sind nur zwischen den Baubereichen A-D einerseits und zwischen den Baubereichen E1-E8 andererseits erlaubt.

### Gewerbeanteil

Abs. 6

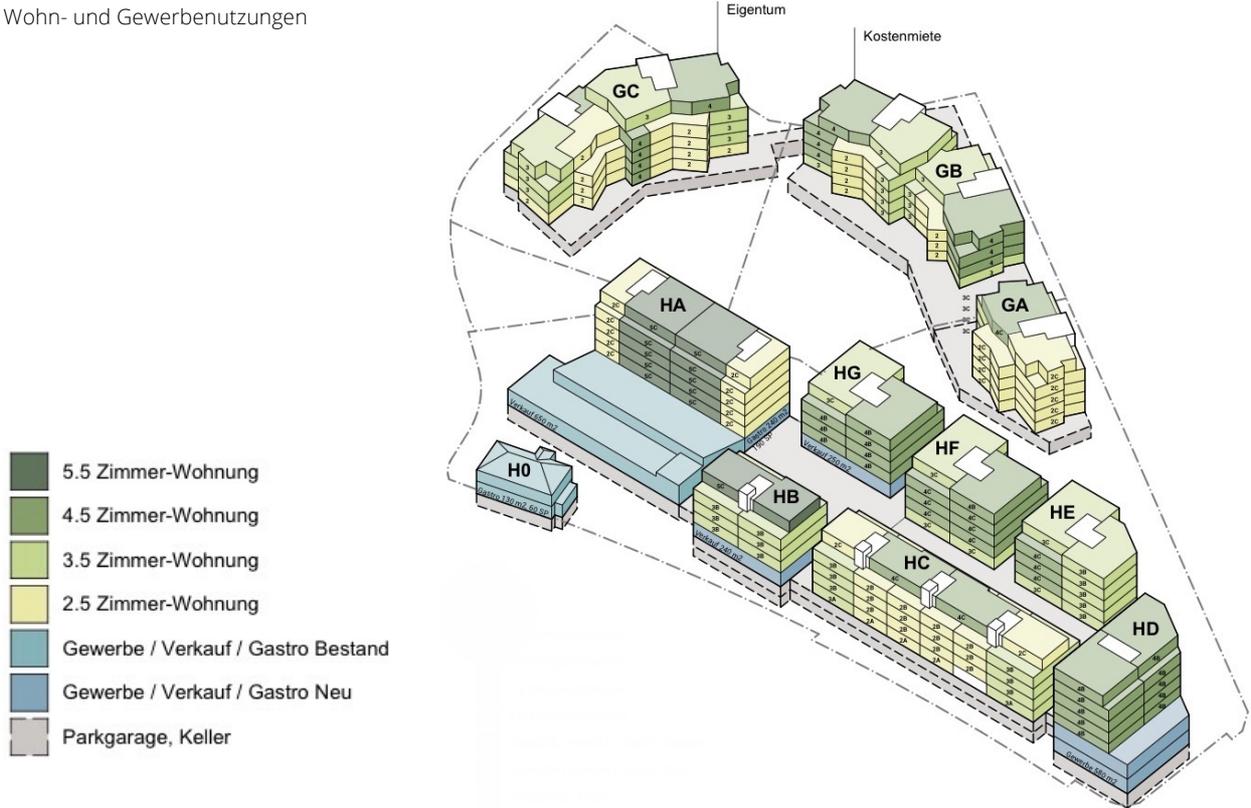
In den Baubereichen E1-E8 muss der Gewerbeanteil in jedem Etappierungszustand in jeder Bauetappe mindestens 20 % der massgeblichen Geschossfläche betragen. Damit wird eine wesentliche Vorgabe von Art. 26a BZO gesichert. Ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % ist auch im rechtsgültigen kommunalen Richtplan Wädenswil festgelegt (vgl. Ziffer 4.3.3 zugehöriger Bericht). Der Gewerbeanteil ist nur in diesen Baubereichen nachzuweisen, welche in der Mischzone WG5/85 liegen. Für die in der Wohnzone W3/55 liegenden Baubereiche A-D besteht keine Pflicht zur Schaffung von Gewerbeflächen, weil dies dem Zonenzweck und auch der politischen Zielsetzung widersprechen würde.

Gewerbeanteil Baubereiche E1-E8

Der minimale Gewerbeanteil von 20 % wird vom Richtprojekt eingehalten. Die in den Baubereichen E1-E8 projektierten massgeblichen Geschossflächen teilen sich wie folgt auf die Wohn- und Gewerbenutzungen auf:

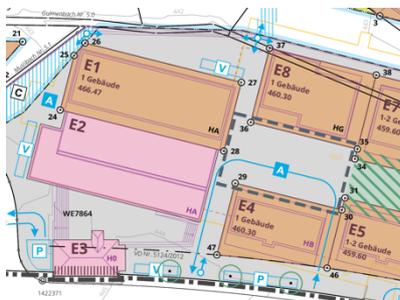
Baubereich	mGF Richtprojekt	Anteil Wohnen	Anteil Gewerbe
E1	2'585 m <sup>2</sup>	2'090 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>
E2	646 m <sup>2</sup>	---	646 m <sup>2</sup>
E3	304 m <sup>2</sup>	---	304 m <sup>2</sup>
E4	985 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>	237 m <sup>2</sup>
E5	2'501 m <sup>2</sup>	2'501 m <sup>2</sup>	---
E6	2'000 m <sup>2</sup>	1'321 m <sup>2</sup>	679 m <sup>2</sup>
E7	2'467 m <sup>2</sup>	2'467 m <sup>2</sup>	---
E8	1'334 m <sup>2</sup>	1'048 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>12'823 m<sup>2</sup></b>	<b>10'175 m<sup>2</sup></b>	<b>2'648 m<sup>2</sup></b>
	100.0 %	79.35 %	20.65 %

Wohn- und Gewerbenutzungen



**Erdgeschosse Baubereiche E1, E2, E4 und E8**

Abs. 7



Eine Anordnung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss rund um den Platzraum ist aus heutiger Sicht grundsätzlich richtig und entspricht auch der Zielsetzung der Stadt. Eine Fixierung der gewerblichen Nutzung würde jedoch eine Reaktion auf veränderte Situationen oder Bedürfnisse erschweren, insbesondere zur Vermeidung und Behebung von Leerständen. Deshalb braucht es Konzepte mit einer hohen Flexibilität und nicht statische Lösungen. Fixe Nutzungsvorgaben lassen sich, wenn überhaupt, nur durch aufwendige Revisionsverfahren korrigieren.

Aus diesem Grund wird für die Erdgeschosse der Baubereiche E1, E2, E4 und E8 zwar eine prioritär publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss zum Platzraum vorgegeben, doch werden auch andere Nutzungen zugelassen, soweit für eine publikumsorientierte Nutzung nachweislich keine Nachfrage besteht. Ein solcher Nachweis der fehlenden Nachfrage ist der städtischen Baubehörde durch eine plausible Darlegung der entsprechenden Marktverhältnisse zu erbringen.

**4.6 Freiraum (Art. 6)**

**Grundsatz**

Abs. 1

Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dieser Grundsatz orientiert sich am Ziel einer überdurchschnittlich guten Freiraumqualität.

## Platzraum

Abs. 2

Der zentrale Platzraum soll öffentlich zugänglich sein und ist als mindestens 300 m<sup>2</sup> grosse Fläche zu gestalten. Je nach Projektumsetzung kann die Fläche auch grösser sein, aber nicht kleiner. Wesentlich ist die vielseitige Verwendbarkeit, weshalb eine nutzungsflexible Gestaltung vorgegeben wird. Der Platzraum muss gemäss den Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) für Fahrzeuge bis 18 Tonnen Gesamtgewicht befahrbar sein.

Visualisierung Platzraum (Stand Projektstudienauftrag)



## Hofraum

Abs. 3

Der Abstand zwischen den festgelegten Baubereichen E5 und E7 ist mit lediglich 9.50 m Breite sehr gering für fünfgeschossige Wohngebäude. Der tatsächlich zu realisierende Hofraum muss durchgehend mindestens 12.00 m Gebäudeabstand aufweisen. Für die Lage der Fassaden und des Gebäudeabstands besteht ein Anordnungsspielraum gemäss der Signatur im Plan.

Aufgrund des knappen zur Verfügung stehenden Raumes zwischen dem Gewässerraum des Gulmenbachs und der Baulinie der Zugerstrasse wird im Hinblick auf allfällige spätere Projektoptimierungen genügend Spielraum für eine angepasste Lage und Tiefe der Gebäude angestrebt.

Der gegenüber dem Platzraum leicht erhöhte Hofraum dient auch als privater Aufenthaltsbereich und Garten für die angrenzenden Wohnungen. Er ist mehrheitlich begrünt geplant und im Gegensatz zum Hartbereich nicht befahrbar.

Akustik im Platz- und Hofraum

Im Bereich des Platz- und Hofraums ist der Akustik ein besonderes Augenmerk zu schenken. Die Materialisierung und Textur der Fassaden sind so zu wählen, dass ein unerwünschter Halleffekt im Platz- und Hofraum vermieden wird. Diese Thematik ist im Sinne einer stufengerechten Planung im Baubewilligungsverfahren vertieft zu behandeln.

### **Hartbereich**

Abs. 4

Der bezeichnete Hartbereich ist als befestigte Fläche vorzusehen, die grundsätzlich begehbar und befahrbar ist. Eine teilweise Begrünung ist im Rahmen der landschaftsarchitektonischen Umsetzung möglich, sofern die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

### **Parkbereich**

Abs. 5

Der Parkbereich soll als weiträumige Gartenanlage mit zurückhaltend ausgestatteten Spiel- und Aufenthaltsbereichen gestaltet werden. Ebenso ist einer schonenden Geländegestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sollen möglichst vermieden werden, damit der landschaftliche Charakter des zum Gewässerraum des Gulmenbachs abfallenden Geländes erhalten werden kann. Das Richtprojekt sieht die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen für die Wohnnutzungen schwerpunktmässig im Parkbereich vor.

Visualisierung Bach mit Parkbereich  
(Stand Projektstudienauftrag)



Im Freiraum zwischen den Baubereichen B und C und dem angrenzenden Grundstück Kat. Nr. WE 9008 mit dem Büelenhaus ist der Geländeverlauf fliegend auszubilden und das gewachsene Terrain möglichst beizubehalten, um dem Umschwung des Schutzobjekts angemessen Rechnung zu tragen.

### **Vorgartenbereich**

Abs. 6

Die Vorgartenbereiche längs der Quartierstrassen sollen zu einer Aufwertung des Strassenraums der Büelenstrasse, der Muslistrasse und des Büelenwegs beitragen. Dies kann mit einem Wechselspiel von befestigten und begrüneten Flächen sowie einer Auflockerung mit strassenbegleitenden Bäumen erreicht werden. Besucherparkplätze sowie Unterflur-Container innerhalb des Vorgartenbereichs sollen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen integriert werden.

## **Bepflanzung**

Abs. 7

Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Im landschaftsarchitektonischen Richtprojekt sind die Pflanzenarten noch nicht definiert. Der Einsatz standortgerechter und siedlungsökologisch wertvoller Gewächse ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Erwünscht ist die Verwendung einheimischer Arten.

## **Bäume**

Abs. 8

Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Hochstammbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2.50 m zu verwenden, damit mit dem Baumwuchs längerfristig eine strassenraumprägende Wirkung entsteht. Auch hier gilt der Grundsatz standortgerechter Arten.

## **Erdüberdeckung**

Abs. 9

Laut dem Richtprojekt ist zwischen dem Gulmenbach und den Baubereichen A, B und C die Pflanzung mehrerer hochstämmiger Bäume vorgesehen. Durch ein allfälliges Unterbauen dieses Bereiches kann das Wachstum von hochstämmigen Bäumen deutlich erschwert oder sogar verunmöglicht werden. Dies gilt auch für die vorgeschriebenen Baumstandorte an der Zugerstrasse, wo gemäss Art. 4 Abs. 15 Untergeschosse im Baulinienbereich mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1.00 m zulässig sind. Es wird zu prüfen sein, ob dieses Mass ausreicht oder ob allenfalls Aussparungen für die Bäume erforderlich sind, um das Gedeihen sicherzustellen. Daher wird verlangt, dass Baumpflanzungen über unterirdischen Gebäudeteilen mit genügenden Erdüberdeckungen zu sichern sind.

## **Gewässerraum**

Abs. 10

Der Gewässerraum wird gemäss Art. 41a GSchV und § 15j HWSchV im Festsetzungsverfahren von Wasserbauprojekten nach § 18 WWG festgelegt. Er ist im Plan als Informationsinhalt dargestellt.

Unabhängig von der Lage des Gewässerraums wird im Gestaltungsplan bestimmt, dass dieser nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden darf und von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten ist. Dies gilt insbesondere auch für Spiel- und Ruheflächen. Hingegen ist die Zugänglichkeit zu den Gewässern für Unterhaltungszwecke zu gewährleisten.

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im Gewässerraum richtet sich nach Art. 41c GSchV. Unter dem Informationsinhalt des Plans sind innerhalb des Gewässerraums blau schraffierte Flächen dargestellt. Das Richtprojekt sieht in diesen Bereichen Zufahrtsflächen, öffentliche Fusswege, Tiefgaragenzufahrten samt zugehörigen Brücken, Notzufahrten für die Feuerwehr sowie einzelne Unterflurcontainer und Fahrzeugabstellplätze vor. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird zu prüfen sein, ob die genannten Anlagen innerhalb des Gewässerraums bewilligt werden können.

## 4.7 Erschliessung und Parkierung (Art. 7)

### Zu- und Wegfahrt Tiefgaragen

Abs. 1

Gemäss dem Richtprojekt erfolgt die Haupteerschliessung sowohl für das MEWA-Areal als auch für die Gartensiedlung über je eine Zu- und Wegfahrt ab Büelenstrasse. Der Gestaltungsplan lässt aber auch separate Erschliessungen für die Baubereiche A, B, C und E zu. Damit werden unabhängige Lösungen ermöglicht, falls die beteiligten Grundeigentümer nicht gleichzeitig bauen sollten. Die Zu- und Wegfahrten von Tiefgaragen sind im Bereich der im Plan schematisch bezeichneten Stellen vorzusehen.

Im Situationsplan sind drei mögliche Anschlussstellen für die Tiefgaragenzufahrt zu den Baubereichen A, B und C festgelegt. Diese Baubereiche sind im Eigentum von drei verschiedenen Grundeigentümerschaften. Diese müssen gemeinsam eine Tiefgarage erstellen. Da noch unklar ist, welcher Baubereich zuerst überbaut wird, entstehen Abhängigkeiten in der baulichen Abfolge, die noch nicht abschätzbar sind. Daher werden im Situationsplan alle drei Anschlussstellen für die Erschliessung der Tiefgarage im Sinne einer Option offengehalten. Spätestens mit der Fertigstellung aller Gebäude in den Baubereichen A, B und C dürfen für die Erschliessung der gemeinsamen Tiefgarage höchstens zwei Anschlussstellen beansprucht werden.

Für das Gartenhaus im Baubereich B wird eine einzige Zu- und Wegfahrt angestrebt. Denkbar ist jedoch eine Zwischenlösung während der Bauzeit. Möglich ist etwa das Szenario, dass die Baubereiche A und C mit je einer eigenen Tiefgaragenerschliessung zuerst überbaut werden, der dazwischenliegende Baubereich B jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt. Theoretisch ist es somit möglich, dannzumal die dritte Zufahrt zu bauen und danach eine der beiden bereits erstellten Tiefgaragenzufahrten wieder rückzubauen. In dieser Bauphase kann es sein, dass aus baulichen und betrieblichen Gründen für eine kurze Übergangszeit alle drei Anschlüsse bestehen.

Beim Bau der Rampe beim Baubereich B ist auf den Baumbestand bzw. das Wurzelwerk auf dem angrenzenden Grundstück WE 9008 mit dem Büelenhaus (regionales Schutzobjekt) Rücksicht zu nehmen (vgl. Kap. 4.3).

Für den Baubereich D mit seiner begrenzten Geschossfläche ist je nach Wohnungszahl mit einem Bedarf von 5-7 Abstellplätzen zu rechnen. Eine Parkierung auf dem eigenen Grundstück ist kaum möglich. Zurzeit ist die angestrebte Bebauungs- und Parkierungslösung noch offen.

### **Zu- und Wegfahrt oberirdisch**

Abs. 2

Die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten für die oberirdische Parkierung sowie für die Durchfahrt zum Platzraum sind freizuhalten. Sie sind als Einbahnschlaufen konzipiert und dienen auch als Notzufahrten für die Feuerwehr und für die Anlieferung im Zusammenhang mit der Nutzung des Platzes und der daran anstossenden Gebäude.

### **Anlieferung**

Abs. 3

Die Anlieferung hat primär im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen an der Muslistrasse und der Nordstrasse zu erfolgen. Eine zusätzliche begrenzte Anlieferung ist im Bereich der Durchfahrtsschleife zum Platzraum möglich.

### **Autoabstellplätze**

Abs. 4

Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch in den Tiefgaragen untergebracht werden. Erwünscht ist, auch einen Teil der Kunden- und Besucherparkplätze in den Tiefgaragen anzuordnen. Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze ist die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 10. Juli 2017 massgebend.

Gemäss den aktualisierten Berechnungen der IBV Hüsler vom 13. Oktober 2021 beträgt die Minimalzahl der Parkplätze innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 164 PP und nicht 194 PP wie ursprünglich berechnet. Im Richtprojekt sind 207 PP ausgewiesen, womit im Bauprojekt Spielraum für eine Redimensionierung besteht.

### **Oberirdische Parkierung**

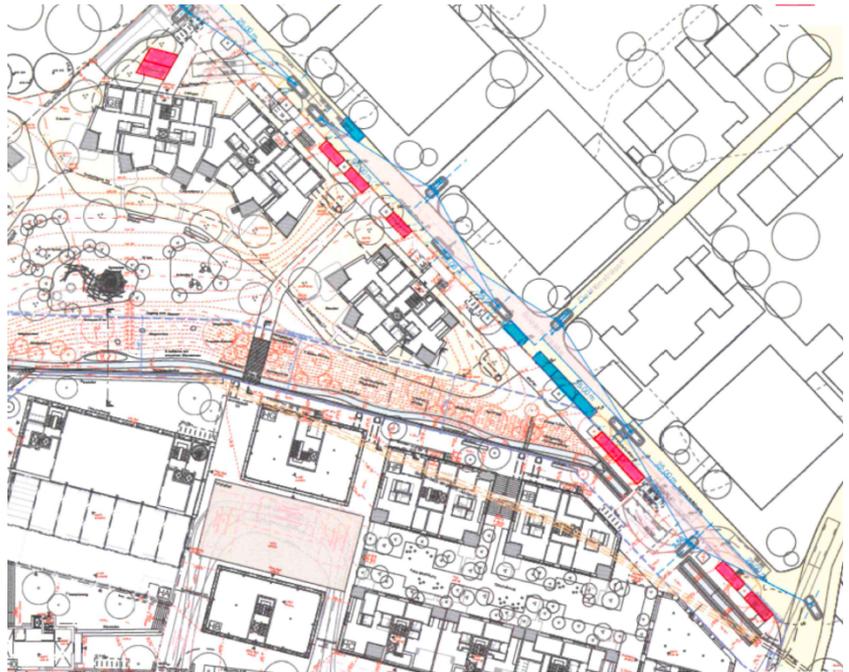
Abs. 5

In den im Plan bezeichneten Bereichen an der Büelenstrasse und am Büelenweg sind oberirdische Autoabstellplätze für Besucher und Kunden zulässig. Diese sind auf die Feuerwehrstandplätze, die Tiefgaragenzufahrten, die Hauszugänge und die Unterflur-Container abzustimmen. Die definitive Anordnung der im Richtprojekt dargestellten Längsparkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Zurzeit bestehen auf der Büelenstrasse Längsparkplätze im öffentlichen Raum, die zur Verkehrsberuhigung in der Tempo-30-Zone beitragen. Diese müssen teilweise aufgehoben oder verlegt werden, um die arealinternen Längsparkplätze zu ermöglichen.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht, dass weiterhin eine angemessene Anzahl öffentlicher Parkplätze auf dem an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Abschnitt der Büelenstrasse angeboten werden kann.

Blau: Öffentliche Parkplätze (5 PP)  
Lila: Private Parkplätze (9 PP)



Im Kapitel 6.6 sind weitere Konzeptionen mit einer grösseren Anzahl öffentlicher Parkplätze auf der Büelenstrasse dokumentiert, die jedoch einer Anpassung des Verkehrsregimes bedürfen (Einbahnverkehr bzw. Begegnungszone).

Die ebenfalls als Längsparkplätze vorgesehenen Abstellplätze an der Zugerstrasse (Kantonsstrasse) dürfen nicht direkt von dieser angefahren werden, sondern sind über die bezeichnete arealinterne Einbahn-Durchfahrt zu erschliessen.

### **Veloabstellplätze**

Abs. 6

Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen (Besucher/Kunden) sowie in den Untergeschossen (Bewohner/Beschäftigte) anzuordnen. Die Anzahl zu erstellender Veloabstellplätze richtet sich nach den Vorgaben in den Merkblättern der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich.

Das Richtprojekt sieht an mehreren strassennahen Standorten Abstellplätze für Velos vor, an der Zugerstrasse auch solche für Motorräder. Damit steht ein zweckmässiges und bedarfsgerechtes Grundangebot für Besucher und Kunden zur Verfügung. Alle festen Installationen im Baulinienbereich bedingen einen Beseitigungsrevers im Grundbuch.

### **Öffentliche Fusswege**

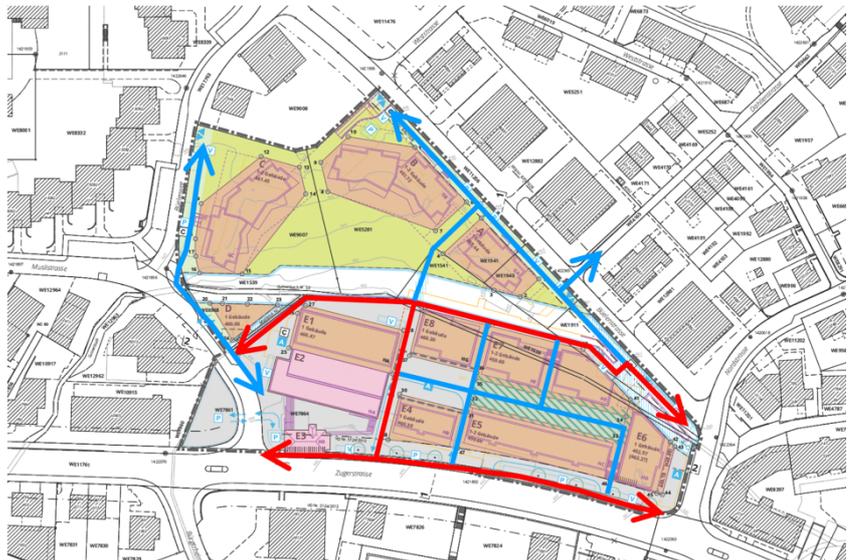
Abs. 7

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind mindestens 2.00 m breite öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen. Die Neigung darf 6 % nicht überschreiten und die Beläge sollen rollstuhlgängig sein.

Die Verknüpfung mit den Nachbarquartieren wird mit dem Direktanschluss an die Dahlienstrasse gefördert.

Das ergänzende Fusswegnetz mit internen Wegen ist formell nicht öffentlich, aber trotzdem allgemein zugänglich. Die wichtigsten dieser Verbindungen sind auf der Basis des Umgebungsplans (Richtprojekt der Müller Illien Landschaftsarchitekten vom 3. Mai 2022) in der folgenden Abbildung hervorgehoben.

Rot: öffentliche Verbindungen  
Blau: ergänzende interne Verbindungen



## 4.8 Umwelt (Art. 8)

### Nachhaltigkeit

Die Basis für eine nachhaltige Entwicklung des MEWA-Areals bildet das Leitbild zur Nachhaltigkeit vom 21. Juni 2019 (vgl. Beilage C). Es umfasst Leitsätze zu folgenden Bereichen:

- Sozial engagieren
- Vielfältig und flexibel gestalten
- In Lebenszyklen denken
- Ressourcen schonen
- Kreisläufe schliessen

Das Leitbild stützt sich auf die übergeordneten Klimaziele (Energiestrategie des Bundes, Sustainability Development Goals etc.) und leitet die konkreten Themen aus "SIA 112/1 – Nachhaltiges Bauen im Hochbau" ab. Im Leitbild wird aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die Umsetzung der in 21 Kriterien gegliederten Leitsätze angestrebt werden soll. Das Leitbild zur Nachhaltigkeit ist nicht rechtsverbindlich.

### Wärmebedarf

Abs. 1

Seit 2010 ist Wädenswil eine Energiestadt. Basierend auf dem Energieleitbild 2009 wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte im Energiebereich umgesetzt. Das Energieleitbild wurde in der Zwischenzeit 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. Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbare Energieträger einzusetzen.

Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Dabei ist die Richtlinie der Stadt Wädenswil für nachhaltige Energiekonzepte vom 26. September 2019 zu beachten, wobei der Mindestinhalt des Energiekonzeptes zusammenfassend folgende Punkte umfasst:

- Erarbeitung durch ausgewiesene Fachperson
- Beschrieb Projekt mit Eckdaten (Nutzung, Baustandard, Energiebezugsflächen, Energiebedarf, Energieträger, Mobilität)
- Standortanalysen (Berücksichtigung Energieplan, Prüfung Wärmeverbund)
- Variantenanalysen (drei Varianten mit Darlegung Auswirkungen, Prüfung erneuerbare Stromproduktion, passive Sonnenenergie, sommerlicher Wärmeschutz)
- Wirtschaftlichkeitsrechnung (geprüfte Energieversorgungsvarianten, Wärme-, Kälte- und Stromgestehungskosten, Anteil Investitionskosten Energie an Gesamtinvestitionskosten)
- Favorisierte Lösung mit Begründung

#### **Energiesparende Bauweise**

Abs. 2

Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen. Auf der städtischen Parzelle ist Minergie-P oder Minergie-A Eco inklusive Zertifizierung vorgeschrieben. Alternativ können auch die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) erfüllt werden (vgl. Art. 26a BZO). Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Zudem ist anzustreben, den Stromverbrauch in der Tiefgarage mit optimierten Leuchtmitteln, Leuchten und Steuerungen zu begrenzen.

Die privaten Grundeigentümer sind bereit, im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zukunftsgerichtete Energiekonzepte und gemeinsame Heizzentralen zu prüfen. Dies soll jedoch auf freiwilliger Basis geschehen und nicht mit einengenden Vorgaben in den Bestimmungen.

#### **Lärmempfindlichkeitsstufen**

Abs. 3

Analog zum Zonenplan gelten in den Baubereichen A, B, C und D die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II, in den Baubereichen E1-E8 diejenigen der ES III.

#### **Ausschluss Lüftungsfenster**

Abs. 4

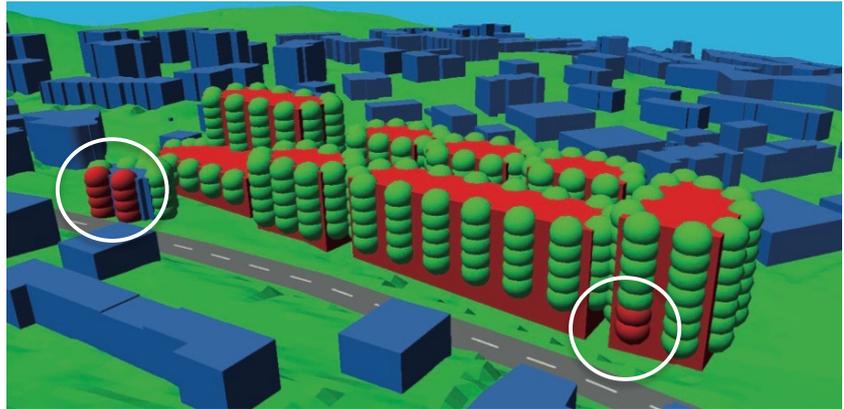
Gemäss Lärmgutachten vom 19. Juni 2019 (vgl. Beilage B) kann der Grossteil des Gestaltungsplanperimeters hinsichtlich der Lärmbelastung ohne weitere Massnahmen überbaut und zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden.

Lediglich an zwei Stellen bestehen Vorbehalte infolge strassenseitiger Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW):

- Beim Baubereich E3 (Haus "Myrte") sind die IGW in allen Geschossen um 2–4 dB überschritten
- Beim Baubereich E6 sind die IGW in den beiden untersten Geschossen um 1–2 dB überschritten

Daraus ergibt sich, dass Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume nicht an den im Situationsplan bezeichneten Fassaden angeordnet sein dürfen.

Darstellung der Messpunkte mit eingehaltenen IGW (grün) und überschrittenen IGW (rot)



Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV

Für alle Zweitfenster eines Wohnraums, der die Bedingungen nach Absatz 5 einhält, kann unter folgenden Voraussetzungen eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt werden:

- Die kritischen Lüftungsfenster betreffen pro Wohneinheit maximal ein Drittel der Wohnräume.
- Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und am Lüftungsfenster die IGW der ES II (60 dB tags / 50 dB nachts) nicht überschreiten.
- Die Wohnungen verfügen über einen Aussenraum (Mindesttiefe 2 m, Mindestfläche 6 m<sup>2</sup>) mit einer Tagesbelastung unter dem IGW der ES II (60 dB) am lärmexponiertesten Empfangspunkt (1.5 m über Boden).

Diese Voraussetzungen sind insbesondere beim Haus "Myrte" (Baubereich E3) kumulativ einzuhalten, falls dieses umgebaut und umgenutzt wird. Dabei ist auch das Vorliegen eines überwiegenden Interesses im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV zu begründen. Werden hingegen keine lärmrelevanten Umbauten vorgenommen und die heutigen Nutzweisen (im EG Gewerbe, im OG/DG Wohnen) beibehalten, gilt eine Bestandesgarantie und die IGW-Überschreitungen können vernachlässigt werden.

Für die Baubereiche E4 und E5 wird mit den Wohnungsgrundrissen gemäss Richtprojekt aufgezeigt, dass gute Lösungen mit hofseitig angeordneten Zimmern und zweiseitig (zum Hof und zur Zugerstrasse) orientierten Bereichen Wohnen/Essen/Küche möglich sind. Das Richtprojekt kommt hier ohne einseitig zur Zugerstrasse orientierte lärmempfindliche Räume aus, was aus Sicht des Lärmschutzes eine gute Wohnqualität gewährleistet. Im Gestaltungsplan wird daher mit der Signatur "Ausschluss Lüftungsfenster" sichergestellt, dass die im Richtprojekt gezeigten Grundrisse oder qualitativ mindestens gleichwertige Lösungen umgesetzt werden. Damit ist es möglich, die Zuordnung der ES III ohne Sicherung eines entsprechenden Mindestgewerbeanteils für die Baubereiche E1-E8 als Ganzes festzulegen.

Beim Baubereich E6 gilt dies grundsätzlich ebenfalls, wenn in den beiden Sockelgeschossen Wohnnutzungen geplant werden sollten. Das Richtprojekt sieht hier jedoch Gewerberäume vor, für welche um 5 dB höhere Immissionsgrenzwerte gelten. In diesem Fall würde keine IGW-Überschreitung vorliegen. Eine abschliessende Beurteilung über die Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung ist erst im Baubewilligungsverfahren möglich, wenn die künftigen Nutzungen definitiv feststehen. Gemäss Lärmgutachten ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung jedoch selbst bei Einhaltung der Anforderungen unsicher.

## Hochwasserschutz

Abs. 5

Die Neuüberbauung des MEWA-Areals wird aufgrund der materiellen Sachwerte und der vorgesehenen Nutzung als Sonderrisikoobjekt eingestuft. Sie ist daher gegen ein 300-jährliches Hochwasser zu schützen (HQ<sub>300</sub>). Im Bericht "Objektschutzmassnahmen auf Stufe Gestaltungsplan", Staubli, Kurath & Partner AG vom 22. Oktober 2021 (vgl. Beilage D) ist das Hochwasserschutzkonzept thematisiert. Im Wesentlichen sind folgende Massnahmen zu treffen:

- Entlang Muslistrasse:
  - Sammelkanal für Ableitung in Gulmenbach
  - wasserdichte Eingangstüren beim Gebäude HA (Baubereiche E1/E2)
- Entlang Zugerstrasse:
  - Hochwasserschutzmauer beim Gebäude H0 (Baubereich E3)
  - wasserdichte Fassaden und Eingangstüren bei den Gebäuden HB, HC, HD (Baubereiche E4-E6)
  - Rampen zum Hof beidseits des Gebäudes HB (Baubereich E4)
- Entlang Nordstrasse:
  - wasserdichte Fassaden und Eingangstüre / Klappschott beim Gebäude HD (Baubereich E6)

Geplante Objektschutzmassnahmen im Überblick

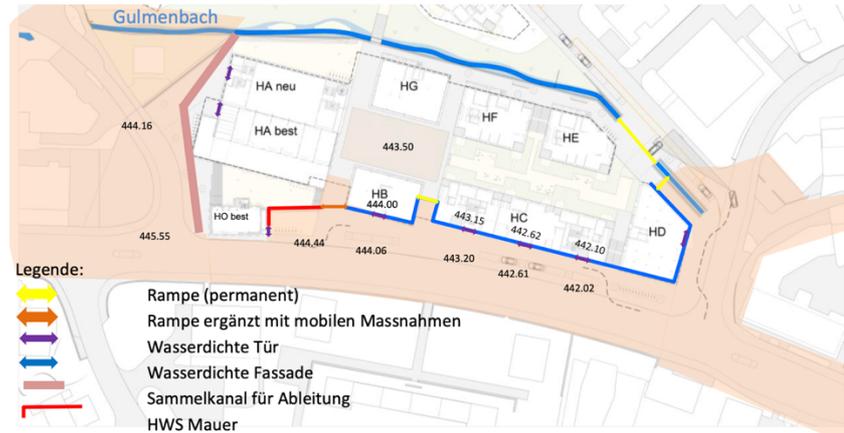


Abbildung aus Bericht "Objektschutzmassnahmen auf Stufe Gestaltungsplan"

Zwischen den Gebäuden HO best und HB ist als Linienschutzelement eine "mobile Massnahme" vorgesehen. Aufgrund der kurzen Vorwarnzeiten bei Bächen sind mobile Massnahmen nach Ansicht des AWEL unrealistisch. Im Rahmen der späteren Baugesuchseingabe ist dieses Schutzelement zu überprüfen (z.B. teilmobile Massnahmen, nasse Vorsorge etc.). Ansonsten kann für das aufgezeigte Objektschutzkonzept eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden. Das AWEL geht davon aus, dass mit dem Baugesuch der hydraulische Nachweis für den Sammelkanal noch erbracht wird (Ableitkapazität, Einleitung Gulmenbach).

### Ersatzweiser Objektschutz für Baubereich E6

Abs. 6

Sollte es sich im Baubewilligungsverfahren zeigen, dass die im Baubereich E6 an der Nordstrasse vorgesehenen Objektschutzmassnahmen (wasserdichte Eingangstüre mit Klappschild) betrieblich nicht zweckmässig sind, ist der Hochwasserschutz in anderer Weise zu gewährleisten. In diesem Fall könnte das gesamte Gebäude HD bis um 0.70 m über die in Art. 4 Abs. 8 definierten maximalen Höhenausdehnungen angehoben und der Zugang zum Eingang an der Nordstrasse über eine Rampe sichergestellt werden.

## 4.9 Entsorgung (Art. 9)

### Altlastensanierung

Abs. 1

Der Standort Nr. 0142/I.0055 wurde von der zuständigen Behörde untersucht und als belasteter und sanierungsbedürftiger Betriebsstandort beurteilt. Die Grundeigentümerin hat den belasteten Standort im Rahmen des Bauprojekts vollständig gemäss den Vorgaben der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) zu sanieren und den Aushub fachgerecht zu entsorgen. Für diesen belasteten Standort liegt eine Detailuntersuchung nach Altlastenverordnung vor (Arcadis, 28. Februar 2018).

Die sieben weiteren Betriebsstandorte im MEWA-Areal weisen Belastungen auf, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Bei Bauvorhaben muss der belastete Aushub fachgerecht entsorgt werden.

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit dem Baugesuch für die erste Etappe Vorgehenskonzepte einzureichen, die aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden. Entsprechende Hinweise können dem Bericht zur Baugrunduntersuchung (Sieber Cassina + Partner AG, 21. März 2019) entnommen werden.

Betreffend des sanierungsbedürftigen Standorts Nr. 0142/I.0055 besteht eine rechtsgültige Verfügung vom 8. Oktober 2018 gegenüber der Blattmann Metallwarenfabrik AG. Die anderen Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und angrenzend an die Gewässer auf dem Gelände sind von der Altlastenthematik, wie sie heute bekannt ist, nicht betroffen.

Gemäss der Verfügung besteht die Zielsetzung, die Entsorgung der Altlasten zusammen mit dem Neubauprojekt zu erledigen. Da die Blattmann Metallwarenfabrik AG den Lead für das Gesamtprojekt übernimmt, wird sichergestellt, dass die Projekte der Hochbauten, des Bachs und der Umgebungsgestaltung integral aufeinander abgestimmt werden.

#### **Entwässerung**

Abs. 2

Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als erschlossen. Das Areal wird im Trennsystem entwässert.

#### **Unterflur-Container**

Abs. 3

Die Abfallentsorgungsanlagen sind strassennah anzuordnen, primär im Bereich der einzelnen Zufahrten zu Tiefgaragen und Anlieferungen. Anzustreben sind Unterflur-Container (UFC), die sich sorgfältig in die Umgebung einordnen und Bestandteile des Freiraumkonzepts sind (z.B. System Sub-Vil). Gemäss Angaben der städtischen Werke sind je ein UFC bei den Baubereichen B und C sowie je zwei UFC bei den Baubereichen E2 und E7 einzurichten. Zusätzlich sind Grüngutcontainer vorzusehen. Feste Installationen im Baulinienbereich bedingen einen Beseitigungsrevers im Grundbuch.

In der näheren Umgebung befinden sich vier Quartier-Wertstoffsammelstellen (Neudorfstrasse, Tiefenhofstrasse, Bürgerheimstrasse, Migros). Aufgrund der räumlichen Nähe dieser Entsorgungsanlagen drängt sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine weitere Quartier-Wertstoffsammelstelle auf.

## 4.10 Etappierung (Art. 10)

### Bauten und Anlagen

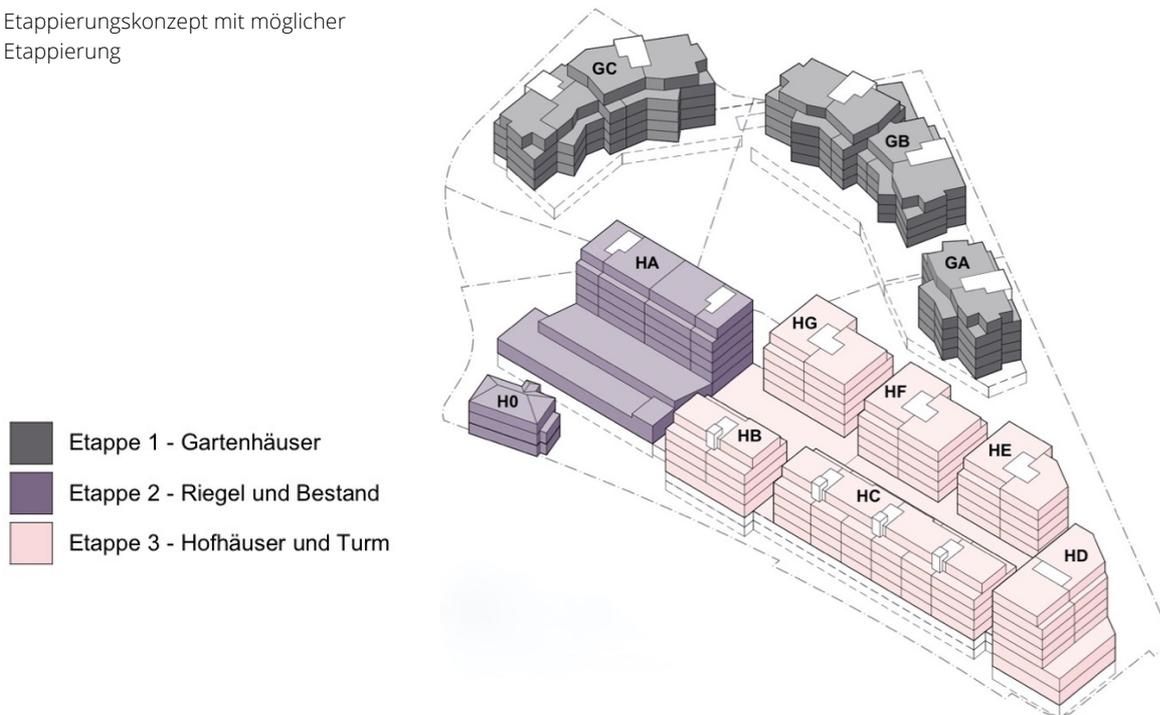
Abs. 1

Mit einem grossen Bauvolumen und mehreren Grundeigentümern ist die bauliche Umsetzung des Projekts naturgemäss auf einen längeren Zeitraum ausgerichtet. Die Etappierungsabfolge richtet sich nach den Bedürfnissen der einzelnen Bauträgerschaften und dem marktwirtschaftlichen Umfeld.

Die Realisierungsprioritäten können sich somit verändern. Grundsätzlich sind die Grundeigentümer frei, ihre Neuüberbauung unabhängig voneinander zu erstellen. Dabei sind Berührungspunkte wie gemeinsame Tiefgaragen, Fusswege oder Spielflächen zu koordinieren und vertraglich zu regeln. Auf eine verbindliche Etappierungsabfolge wird im Gestaltungsplan verzichtet und lediglich die Zulässigkeit einer etappenweisen Erstellung der Bauten und Anlagen festgelegt.

Die folgende Abbildung zeigt unverbindlich die aus heutiger Sicht möglichen Etappierungseinheiten zur Umsetzung des Projekts.

Etappierungskonzept mit möglicher Etappierung



### Fliessgewässer

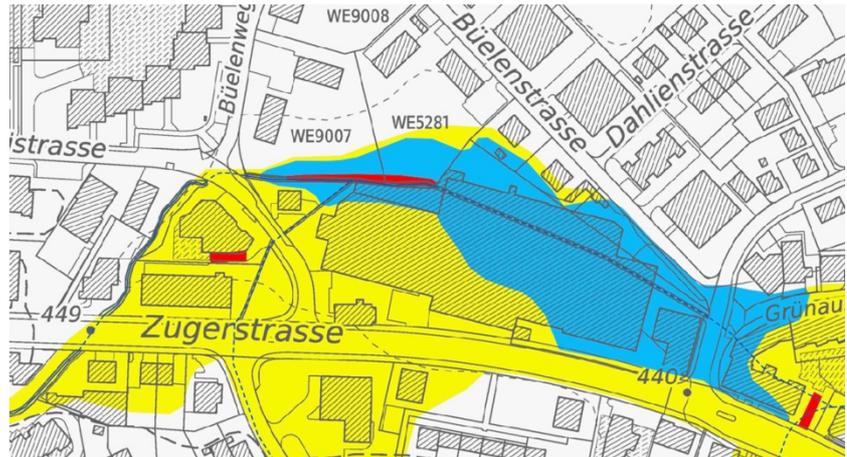
Abs. 2

Die Baubereiche E6, E7 und E8 überstellen die heutige Dole des Gulmenbachs. Da Fliessgewässer nicht überstellt werden dürfen (Art. 38 Abs. 1 GSchG), können diese Baubereiche erst überbaut werden, wenn der Gulmenbach verlegt und offengelegt ist.

Da es sich um Sonderrisiko-Objekte handelt und die Hochwassersicherheit mit Objektschutzmassnahmen sichergestellt wird, ist der Schutz gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ<sub>300</sub>) nachzuweisen, der Schutz vor einem Extremhochwasser (EHO) ist zu prüfen.

Ergänzend ist auf die revidierte Norm SIA 261/1:2020, Einwirkungen auf Tragwerke, zu verweisen.

Ausschnitt revidierte Naturgefahrenkarte,  
Erlass 2.5.2019  
(maps.zh.ch)



### **Gestaltungsanforderungen bei Etap pierung** Abs. 3

Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen nach Art. 3 Abs. 1 gelten nicht nur für die Umsetzung des Projekts als Ganzes, sondern auch für die einzelnen Etappierungszustände und Zwischenlösungen. Es ist davon auszugehen, dass der Gestaltungsplanperimeter durch eine schrittweise Transformation mit einer Mischung von Alt- und Neubauten geprägt wird. Dieser Wandel ist im Hinblick auf den absehbaren Realisierungszeitraum von 10-15 Jahren von Bedeutung für das Orts- und Strassenbild und für die Stimmung innerhalb des Quartiers.

## **4.11 Schlussbestimmungen (Art. 11)**

### **Inkrafttreten**

Nach der Aufstellung des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer und der Zustimmung durch die Stadt (Parlament) muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann. Der private Gestaltungsplan MEWA tritt erst in Kraft, nachdem die Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss eines allfälligen Rekursverfahrens.

## 5 AUSWIRKUNGEN

### 5.1 Umsetzung Richt- und Nutzungsplanung

#### Kantonaler und regionaler Richtplan

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans und des regionalen Richtplans Zimmerberg werden mit dem Gestaltungsplan respektiert.

#### Kommunaler Richtplan

Die Vorgaben des kommunalen Richtplans werden mit dem privaten Gestaltungsplan MEWA umgesetzt:

- Die vorgegebenen Nutzungsdichten werden vom Richtprojekt erreicht (vgl. Kap. 4.5).
- Für die Bauten in der Mischzone WG5/85 wird ein Mindestgewerbeanteil von 20 % verlangt.
- Der Gulmenbach wird ausgedolt und revitalisiert.

#### Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

Der private Gestaltungsplan MEWA beansprucht folgende Abweichungen von den Vorschriften der Arealbauweise, weshalb er dem Parlament zur Zustimmung vorgelegt werden muss:

- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13.50 m bzw. 22.14 m (Baubereiche A, B, C, E1, E6)
- Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer

### 5.2 Nutzungsdichte

#### Zielwerte

Gemäss GIS-Browser besteht heute im Planungsgebiet eine Nutzungsdichte von weniger als 100 Einwohnern (E) und von weniger als 75 Beschäftigten (B) pro Hektare.

Der Bereich der WG5/85 mit den Baubereichen E1-E8 ist im kommunalen Teilrichtplan Siedlung und Landschaft als Zentrumsgebiet mit hoher Nutzungsdichte bezeichnet (> 160 E+B/ha). Die W3/55 mit den Baubereichen A-D ist als Wohngebiet mittlerer Dichte definiert (100–150 E+B/ha).

Der Gestaltungsplan weist zulässige massgebliche Geschossflächen (mGF) im Umfang von 19'100 m<sup>2</sup> auf. Unter Annahme einer Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup> pro Einwohner und Beschäftigten werden die in der Richtplanung umschriebenen Zielwerte für die Nutzungsdichte erreicht. Dies ist ein deutliches Indiz für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

#### Aufgliederung Nutzungsdichten

Die folgende Tabelle fasst die mit dem Gestaltungsplan erzielbaren Nutzungsdichten zusammen:

Baubereiche	mGF	mGF pro E/B	Anzahl E/B	Landfläche	E+B pro ha
A–D	6'260 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	125	7'011 m <sup>2</sup>	178
E1–E8	12'840 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	257	9'654 m <sup>2</sup>	266
Total	19'100 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	382	16'665 m <sup>2</sup>	229

Mit 178 E+B/ha wird die obere Bandbreite der Richtplanwerte von 100-150 E+B/ha in der W3/55 (Baubereiche A-D) übertroffen. Dies ist jedoch insofern zu relativieren, als mit den beanspruchten Arealüberbauungsvorschriften vier Vollgeschosse möglich sind. Auf eine Regelbauweise mit drei Vollgeschossen heruntergebrochen, resultiert ein Wert von 133 E+B/ha, welcher im Mittelbereich des Bandbreiten-Zielwerts liegt.

## Ausnutzungsziffer

Im Gestaltungsplan werden alle zum Wohnen und Arbeiten nutzba-  
ren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen mit der massgebli-  
chen Geschossfläche (mGF) erfasst. Für die Ausnutzungsziffer ist  
hingegen nur die anrechenbare Geschossfläche (aGF) in Vollgeschos-  
sen zu berücksichtigen. Je nachdem, ob es sich bei den Attiken bau-  
rechtlich um Dachgeschosse oder Vollgeschosse handelt, verändert  
sich somit die Ausnutzungsziffer.

Das Richtprojekt vom 25. Juni 2019 weist eine massgebliche Ge-  
schossfläche (mGF) im Umfang von 18'945 m<sup>2</sup> und eine gesamthafte  
Ausnutzungsziffer von rund 113.7 % auf.

Da in der Überarbeitung sämtliche Attiken als Vollgeschosse ausge-  
bildet worden sind, liegt die nominale Ausnutzungsziffer deutlich  
höher als bei einer zonenkonformen Arealüberbauung (+ 42 %). Wä-  
ren die Attiken bei allen Neubauten als Dachgeschosse ausgebildet,  
würde die Ausnutzungsziffer auf 97.6 % (+ 22 %) sinken.

Die folgende Tabelle zeigt diesen Zusammenhang:

Zone	Bau- bereiche	AZ zulässig bei Arealüberbau- ung	AZ Richtprojekt (Attikas = VG)	AZ Richtprojekt (bei Anpassung Attikas = DG)
W3/55	A-D	60.5 %	87.3 %	76.9 %
WG5/85	E1-E8	93.5 %	132.8 %	112.6 %
Total		79.6 %	113.7 %	97.6 %

## Erklärung der Mehrausnutzung

Wie bereits im Kapitel 4.5 dargelegt, ist die effektive Mehrausnutzung  
nicht so gross, wie die obenstehenden nominalen Ausnutzungsziffern  
vermuten lassen. Würden bei allen geplanten Bauten die bei einer  
Arealüberbauung zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschosse bean-  
sprucht, ergäbe sich gesamthafte eine zulässige massgebliche Ge-  
schossfläche von 17'885 m<sup>2</sup> ("Guthaben").

Das aktuelle Richtprojekt weist eine totale massgebliche Geschossflä-  
che von 18'945 m<sup>2</sup> auf, was 105.9 % des "Guthabens" ausmacht. Dies  
würde – noch ohne Berücksichtigung des Gewerbebonus – theoretisch  
einer nominalen Ausnutzungsziffer von 84.3 % entsprechen (79.6 % x 1.059).  
Eine flächenbezogene Ausnutzungsbetrachtung (mGF) bildet somit die  
Realität besser ab als eine vollgeschossbezogene Ausnutzungsberechnung  
(aGF).

Die Ausnutzungsdifferenzen rühren im Wesentlichen daher, dass die  
in anrechenbaren Untergeschossen beanspruchbaren Geschossflä-

chen nicht dort vorgesehen sind, sondern in die als Vollgeschosse ausgebildeten Attiken verlagert werden.

Die bauliche Ausnützung ist bereits im Siegerprojekt des Projektstudienauftrags angelegt. Im Vergleich zu anderen Arealüberbauungen handelt es sich hier um eine Transformation eines Produktionsstandorts in eine neue Grossform mit Wohn- und Mischnutzungen, die aus dem Bestand abgeleitet wird.

### **5.3 Städtebau**

#### **Vorteile des Konzeptes**

Die beabsichtigte Neuentwicklung des MEWA-Areals mit einem koordinierenden Gestaltungsplan bringt im Vergleich zu einer Einzelbebauung zahlreiche Vorteile:

- Städtebaulich ansprechende Transformation eines ehemaligen Produktionsstandorts in eine neue Grossform mit Wohn- und Mischnutzungen
- Hochwertige Architektur unter Einschluss einzelner prägender baulicher Zeitzeugen
- Hohe landschaftsarchitektonische Qualität mit grosszügigem Grünraum und nutzungsflexiblen Platzflächen
- Offenlegung Gulmenbach mit Integration des Gewässerraums in die Bebauungsstruktur
- Vielfältiger Nutzungsmix mit Schwerpunkt Wohnen
- Wohnungsangebote für breites Spektrum sozialer Schichten
- Durchwegung mit öffentlichen Fussverbindungen
- Zweckmässige Parkierungslösung für Motorfahrzeuge und Velos
- Energetisch fortschrittliche Gebäudetechnik
- Beitrag zur Aufwertung an der Zugerstrasse mit verträglicher baulicher Dichte

### **5.4 Umwelt**

#### **Hochwasserschutz**

Ein Hochwasserschutzkonzept liegt vor (vgl. Beilage D). Der Bericht vom 22. Oktober 2021 thematisiert die Objektschutzmassnahmen auf Stufe Gestaltungsplan und umschreibt die zu treffenden Massnahmen an den kritischen Stellen des Richtprojekts.

#### **Gewässerraumfestlegung**

Die Gewässerraumfestlegung für die innerhalb des Gestaltungsplans liegenden Abschnitte des Gulmenbachs und den Muslibachs erfolgt im Verfahren zur Festsetzung des Wasserbauprojekts. Im Bericht "Ausscheidung Gewässerraum" vom 22. Oktober 2021 und im zugehörigen Plan 1:1000 vom 22. Oktober 2021 sind die nötigen Informationen enthalten (vgl. separates Dossier Wasserbauprojekt mit Gewässerraumfestlegung).

## Wasserbauprojekt

Das auf das Richtprojekt und die Gewässerraumfestlegung abgestimmte Wasserbauprojekt liegt vor (vgl. separates Dossier Wasserbauprojekt mit Gewässerraumfestlegung). Es sieht eine Umlegung und Offenlegung des Gulmenbachs sowie das Belassen des eingedolten Muslibachs vor.

## Lärm

Das Lärmgutachten vom 19. Juni 2019 (vgl. Beilage B) zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte mit entsprechenden Schalldämmnachweisen eingehalten werden können. Es weist zudem nach, dass die Planungswerte bei den Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen eingehalten sind. Eine abschliessende Beurteilung muss im Baubewilligungsverfahren erfolgen, weil das Richtprojekt bis dahin noch Anpassungen erfahren kann.

## Orts- und Strassenbild

In städtebaulicher Hinsicht fügt sich das Richtprojekt durch seine differenzierte volumetrische Gliederung und seine Höhenmodulation spannend in das Orts- und Strassenbild ein. Es wertet den öffentlichen Raum insbesondere an der Zugerstrasse und im Hof erheblich auf und wahrt mit dem Belassen einzelner prägenden Bauten die Identität der ehemaligen Metallwarenfabrik. Der entlang einer Mauerkante offengelegte Gulmenbach prägt zusammen mit dem parkartigen Grünraum den Umschwung der Wohnhäuser. Damit entsteht eine präzise formulierte städtebauliche Struktur, die mit dem Gestaltungsplan gesichert wird.

## Lokalklima



Ausschnitt Klimaanalysekarte mit Wärmeinseln nachts  
(maps.zh.ch)

Das Planungsgebiet weist heute laut kantonaler Klimaanalyse eine sehr starke Wärmebelastung auf, zudem wird auf dem MEWA-Areal eine Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung verzeichnet. Überwärmungen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar.

Die Umstrukturierung des heutigen Industrieareals bietet Chancen, auf die lokalklimatischen Gegebenheiten zu reagieren. Insbesondere mit einer Begrünung (z.B. Dachflächen), mit einer natürlichen Beschattung durch Bäume, mit Wasserflächen und der Gestaltung von Gebäudefassaden und sonstigen Oberflächen kann ein Beitrag in lokalklimatischer Hinsicht geleistet werden. Folgende Elemente des Gestaltungsplans und des Richtprojekts tragen zur Dämpfung der Wärmebelastung bei:

- Ausdolung des Gulmenbachs und extensive Begrünung und Bepflanzung des Gewässerraums
- Zentraler begrünter Freiraum als Parkbereich mit zahlreichen Bäumen, Gehölzen und Grünflächen. Dieser wird zum grössten Teil nicht durch Untergeschosse von Tiefgaragen versiegelt.
- Strassenbegleitende Baumreihen an Zugerstrasse, Büelenstrasse und Büelenweg mit Beschattung der Hartflächen
- Begrünung des Hofraums mit Bodendeckern und Kleingehölzen
- Begrünungspflicht der Dachflächen

## 5.5 Mehrwertabgabe

### Gesetzgebung

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit 1. Januar 2021 in Kraft. Das MAG sieht zum Ausgleich von Planungsvorteilen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0 und 40 % vor. Das Parlament der Stadt Wädenswil hat am 12. Juli 2021 in einer Teilrevision der Nutzungsplanung einen Abgabesatz von 30 % und eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), hat diese Teilrevision mit Verfügung Nr. 1417/21 vom 28. Januar 2022 genehmigt. Gegen den Festsetzungsbeschluss und gegen den Genehmigungsentscheid ist gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 11. April 2022 kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision ist rechtskräftig.

### Städtebaulicher Vertrag

Da die kommunale Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage und Anhörung des privaten Gestaltungsplans MEWA noch nicht in Kraft war, fehlte auch eine gesetzliche Grundlage für einen städtebaulichen Vertrag. Daher wurde damals auf einen Entwurf des städtebaulichen Vertrages bzw. auf eine Mehrwertprognose verzichtet.

Nachdem die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich in Kraft getreten sind, wurden intensive Abklärungen und Verhandlungen zwischen der Stadt Wädenswil und den betreffenden Grundeigentümern geführt. In der Zwischenzeit liegt ein städtebaulicher Vertrag für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans MEWA vor. Die Beratungen des privaten Gestaltungsplans MEWA im Stadtrat und im Gemeinderat sowie die Zustimmung und Genehmigung können somit in Kenntnis des vertraglich vereinbarten Mehrwertausgleichs erfolgen.

## 5.6 Fazit

### Einhaltung übergeordnete Vorgaben

Der vorliegende private Gestaltungsplan MEWA 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 Vorgaben in den kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.

- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft" wird mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Eine Abstimmung des Gestaltungsplans über Gemeindegrenzen hinweg ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Abhängigkeiten.
- Zu erwarten ist eine Vollausschöpfung der gemäss Gestaltungsplan zulässigen massgeblichen Geschossflächen mit einem Ausbaugrad von nahezu 100 %. Dies ist naturgemäss mehr als der mit Stand 2016 bestehende Ausbaugrad für Mischzonen in Kanton (80.7 %), Region (82.4 %) und Gemeinde (89.8 %).
- Die sich aus den massgeblichen Geschossflächen ergebende Nutzungsdichte entspricht gesamthaft einem Wert von 229 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Damit werden die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen unter gleichzeitiger Sicherung qualitativ hochwertiger Freiräume bestmöglich ausgeschöpft.
- Eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht erforderlich. Diese wurde bereits mit der Revision der Richtplanung im Jahre 2017 und der Nutzungsplanung im Jahre 2016 vorgenommen, wobei die städtischen Entwicklungsstrategien (RES und IES) umgesetzt worden sind.

## 6 VERFAHREN

### 6.1 Koordination Gewässerraumfestlegung und Gestaltungsplan

#### Gewässerraumfestlegung im nutzungsplanerischen Verfahren zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan

Ursprünglich war vorgesehen, den Gewässerraum im nutzungsplanerischen Verfahren zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan festzulegen. Das AWEL hat jedoch im ersten Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2020 festgehalten, dass für die abschliessende Prüfung des Gestaltungsplans und für die Festlegung des Gewässerraums ein Vorprojekt für die Verlegung und Ausdolung des Gulmenbachs einzureichen ist.

#### Gewässerraumfestlegung mit Wasserbauprojekt

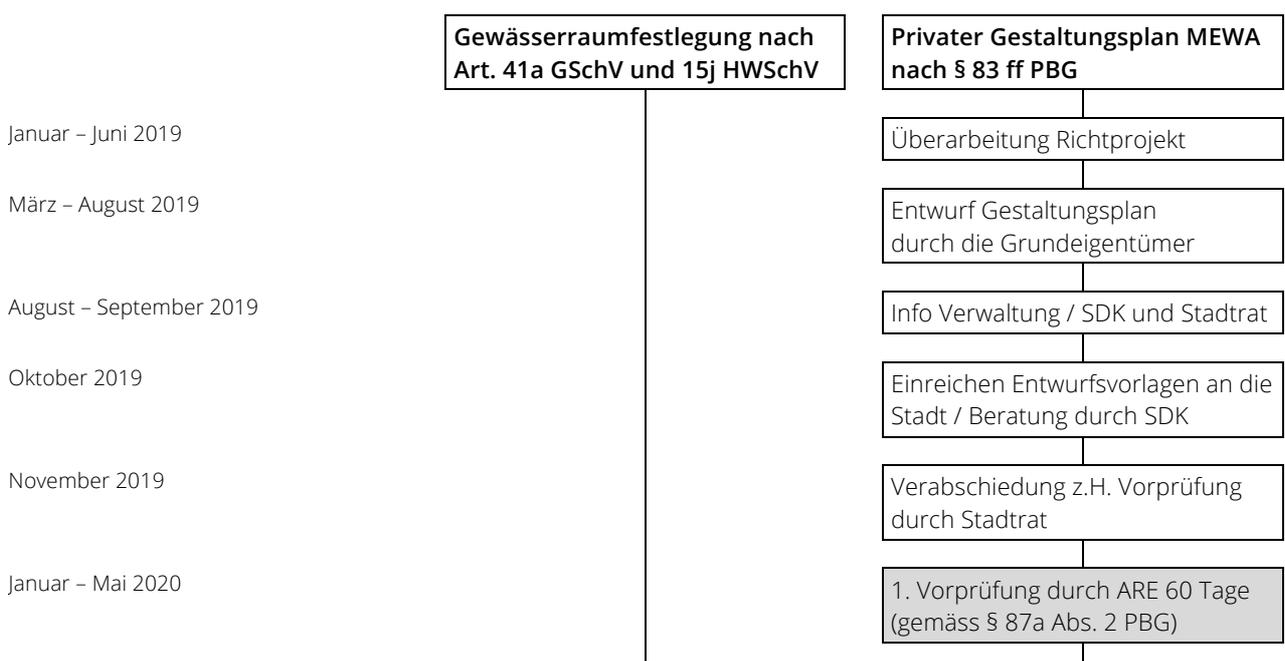
Da nun ein wasserbauliches Vorprojekt vorliegt, erfolgt die Gewässerraumfestlegung für den Gulmenbach und den Muslibach nach Art. 41a GSchV und § 15j HWSchV im Verfahren zur Festsetzung von Wasserbauprojekten gemäss § 18 Abs. 4 WWG.

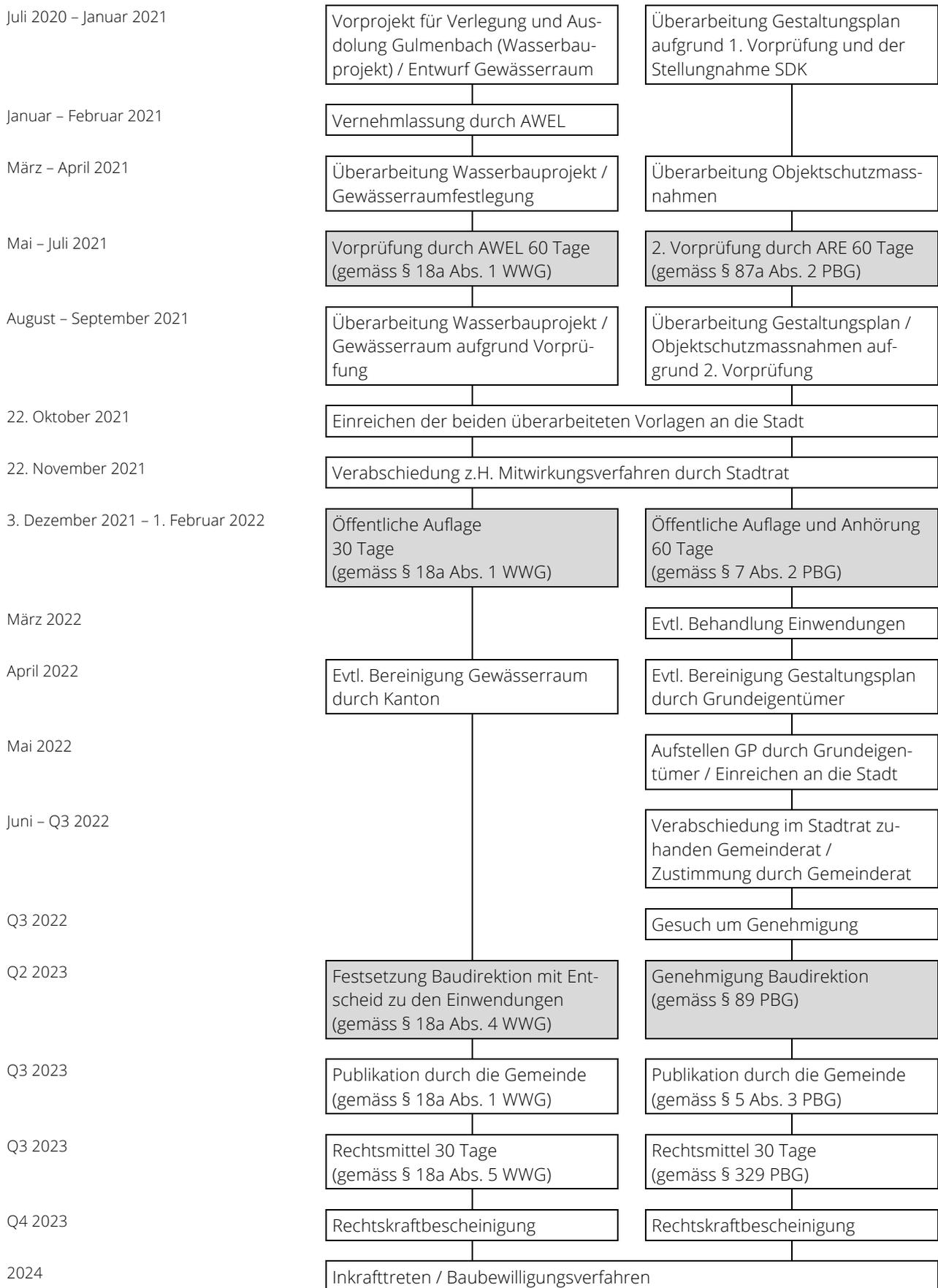
#### Zwei unterschiedliche planungsrechtliche Verfahren

Vorliegend sind zwei unterschiedliche planungsrechtliche Verfahren inhaltlich und zeitlich zu koordinieren:

- Der private Gestaltungsplan MEWA wird von den Grundeigentümern aufgestellt, erfordert die Zustimmung des Stadtparlaments und wird durch die Baudirektion genehmigt.
- Der Gewässerraum wird dagegen direkt durch die Baudirektion festgelegt.

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





## 6.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

### Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 3. Dezember 2021 bis zum 1. Februar 2022, öffentlich aufgelegt.

### Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Innert der Auflagefrist sind drei schriftliche Einwendungen mit insgesamt zehn Anträgen eingegangen. Alle Einwendungen wurden durch die planaufstellenden Grundeigentümer und die Baubehörde der Stadt Wädenswil eingehend geprüft. Einzelne Anliegen wurden durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Im Bericht zu den Einwendungen sind alle Anträge aufgeführt und die Nichtberücksichtigung der abgelehnten Anträge wird begründet.

### Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden Horgen und Richterswil wurden zur Anhörung eingeladen.

Die ZPZ hat zum Planungswerk Stellung genommen. Ausserdem hat sich die Energiekommission der Stadt Wädenswil vernehmen lassen. Der Umgang mit den aus der Anhörung hervorgegangenen Anliegen ist ebenfalls im Bericht zu den Einwendungen dokumentiert.

## 6.3 Erste Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan MEWA wurde dem ARE zur ersten kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2020 Auskunft.

### Kantonale Anliegen

Die folgende Zusammenfassung zeigt, welche Auflagen aus der Vorprüfung in den Gestaltungsplan eingeflossen sind und zu welchen Anliegen die Grundeigentümer eine andere Auffassung vertreten.

### Berücksichtigte Anliegen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat verschiedene Auflagen stipuliert. Folgende Anliegen wurden vollständig aufgenommen:

- Erarbeitung Vorprojekt zur Verlegung und Ausdolung des Gulmenbachs sowie zur Offenlegung des Muslibachs mit modifizierter Gewässerraumfestlegung
- Vertiefung Objektschutzmassnahmen
- Verkleinerung Baubereiche B und C mit engerer Anlehnung an das Richtprojekt (Situationsplan)
- Streichung der Signatur "Temporäre Parkierung" (Situationsplan)
- Aufnahme eines Passus zur Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt Büelenhaus (neu Art. 3 Abs. 2 Bestimmungen)

- Textbereinigung zum Richtprojekt betreffend "richtungsweisend" (neu Art. 3 Abs. 3 Bestimmungen)
- Streichung Artikel zur erweiterten Bestandesgarantie (bisheriger Art. 4 Abs. 2 Bestimmungen)
- Sicherung zusammenhängende, geschlossene strassenseitige Fassade, falls im Baubereich E5 zwei Gebäude erstellt werden (neu Art. 4 Abs. 4 Bestimmungen)
- Verzicht auf den Begriff "Gesamthöhe" zugunsten einer neutralen Höhenbezeichnung (Art. 4 Abs. 8 Bestimmungen)
- Korrektur des Artikelverweises zu den Liftaufbauten (Art. 4 Abs. 13 Bestimmungen)
- Einschränkung der Zulässigkeit von besonderen Gebäuden ausserhalb der Baubereiche (Art. 4 Abs. 14 Bestimmungen)
- Sicherung minimaler Gewerbeanteil von 20 % in jeder Bauetappe (Art. 5 Abs. 6 Bestimmungen)
- Vorgabe eines fliessenden Geländeüberganges von den Baubereichen A und B zum Büelenhaus (Art. 6 Abs. 5 Bestimmungen)
- Sicherung einer genügenden Erdüberdeckung bei Baumpflanzungen im zentralen Freiraum des Parkbereiches sowie entlang der Zugerstrasse (neu Art. 6 Abs. 9 Bestimmungen)
- Vorgabe einer einzigen Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage der Baubereiche A, B und C (Art. 7 Abs. 1 Bestimmungen)
- Streichung der Grundsätze zur Nachhaltigkeit (bisheriger Art. 8 Abs. 1 Bestimmungen)
- Verzicht auf die "Temporäre Parkierung", da der alternative Nachweis der jederzeitigen Einhaltung der lärmrechtlichen Bestimmungen ohne verbindlich festgelegte Etappierung nicht erbracht werden kann (bisheriger Art. 10 Abs. 3 Bestimmungen)
- Ergänzung Erläuterungsbericht mit Darstellung Baubereiche A, B und Büelenhaus in Ansicht und Schnitt entlang Büelenstrasse
- Ergänzung Erläuterungsbericht mit Hinweisen zu Denkmalschutz und Lokalklima

### **Teilweise oder nicht berücksichtigte Anliegen**

Einige Auflagen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht oder nur teilweise aufgenommen. Diese Punkte wurden am 19. Juni 2020 mit dem Gebietsbetreuer bzw. am 10. September 2020 mit dem Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege besprochen. Nachfolgend wird auf die einzelnen Anliegen kurz eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

#### Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Situationsplan)

Auflage ARE:

Die Festlegung "Zu- und Wegfahrt Tiefgarage" sei nach Südosten in den Baubereich B zu verschieben.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Auf dem städtischen Grundstück mit dem Baubereich B müssen preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Eine Zufahrt zur Tiefgarage durch das Haus, wie dies vom Kanton angeregt wird, hätte den Verlust von 1-2 Wohnungen zur Folge und würde das Projekt wirt-

schaftlich ungünstig beeinflussen. Zudem dürfte diese Anordnung auch unerwünschte Auswirkungen auf den Hofraum haben, weil dann Teile der Tiefgarage aus dem Boden ragen könnten. Die Zufahrt soll auf jeden Fall nicht als eigenständiges raumhaltiges bzw. raumwirksames Element in Erscheinung treten. Gemäss dem neu aufgenommenen Art. 3 Abs. 2 der Bestimmungen haben Bauten, Anlagen und Umschwung in der Nachbarschaft des Schutzobjekts Büelenhaus mit ihrer Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung Rücksicht auf das Schutzobjekt zu nehmen und sich diesem unterzuordnen. Dabei ist insbesondere auf einen kurzen Einschnitt der Zufahrt und optisch zurückhaltend in Erscheinung tretende Absturzsicherungen zu achten. Im Übrigen besteht mit der Verpflichtung, die Zu-/Wegfahrt für die Baubereiche A, B und C im Endausbau auf maximal zwei Stellen zu beschränken (Art. 7 Abs. 1 der Bestimmungen) auch die Möglichkeit, die definitive Tiefgaragenzufahrt abweichend vom Richtprojekt so vorzusehen, dass die Auswirkungen auf das Büelenhaus möglichst gering bleiben.

Gewerbeanteil  
(Art. 5 Abs. 6 Bestimmungen)

Auflage ARE:

Der minimale Gewerbeanteil von 20 % sei gemäss Art. 26a BZO einschliesslich der Zone W3/55 auf dem ganzen Gestaltungsplanperimeter vorzugeben.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Weder im regionalen noch im kommunalen Richtplan ist das entsprechende Gebiet der W3/55 als Zentrumsgebiet bezeichnet. Die Grundeigentümer wie auch die Vertreter der Stadt sind sich einig, dass es nie die Absicht war, in dieser reinen Wohnzone W3/55 einen Gewerbeanteil zu fordern. Die seinerzeitige Umsetzung in die BZO war zu unpräzise. Mit der laufenden Revision der Nutzungsplanung könnte dieser Artikel präzisiert werden. Im Gestaltungsplan wird in Art. 5 Abs. 6 der Bestimmungen ergänzend klargestellt, dass in den Baubereichen A-D kein Gewerbeanteil verlangt wird. Die Stadt Wädenswil erwägt, den etwas unpräzisen Wortlaut von Art. 26a BZO in einer Revision der Nutzungsplanung zu korrigieren.

Erdgeschosse Baubereiche E1, E2, E4, E8  
(Art. 5 Abs. 7 Bestimmungen)

Auflage ARE:

In den Erdgeschossen der Baubereiche E1, E2, E4 und E8 sei eine gewerbliche Nutzung vorzuschreiben.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Eine Anordnung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss rund um den Platzraum ist aus heutiger Sicht grundsätzlich richtig und entspricht auch der Zielsetzung der Stadt. Die geforderte Fixierung der gewerblichen Nutzung erschwert jedoch eine Reaktion auf veränderte Situationen oder Bedürfnisse, insbesondere zur Vermeidung und Behebung von Leerständen. Aus Sicht der Grundeigentümer muss es genügen, dass ein Gewerbeanteil festgelegt wird, dieser aber nicht genau und abschliessend verortet wird. Deshalb braucht es Konzepte mit einer hohen Flexibilität und nicht statische Lösungen.

Lärmempfindlichkeitsstufen  
(Art. 8 Abs. 3 Bestimmungen)

Fixe Nutzungsvorgaben lassen sich, wenn überhaupt, nur durch aufwendige Revisionsverfahren korrigieren. Dies muss unbedingt vermieden werden. Daher wird in Art. 5 Abs. 7 zwar eine prioritär publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss zum Platzraum vorgegeben, jedoch auch andere Nutzungen zugelassen, soweit für eine publikumsorientierte Nutzung nachweislich keine Nachfrage besteht.

Auflage ARE:

In den Gestaltungsplanvorschriften sei baubereichsweise eine nutzungskonforme Festlegung der Empfindlichkeitsstufen und des zulässigen Störgrads der betrieblichen Nutzungen vorzunehmen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Diese Forderung wird mit derselben Begründung wie zu den Erdgeschossen der Baubereiche E1, E2, E4 und E8 abgelehnt, weil hier ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es muss genügen, dass ein Gewerbeanteil für die Baubereiche E1-E8 als Ganzes mit der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt wird.

## 6.4 Zweite Vorprüfung ARE

Nach einer Überarbeitung wurde der private Gestaltungsplan MEWA dem ARE zur zweiten kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2021 Auskunft.

### Kantonale Anliegen

Die folgende Zusammenfassung zeigt, welche Auflagen aus der zweiten Vorprüfung in den Gestaltungsplan eingeflossen sind.

### Berücksichtigte Anliegen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat verschiedene Auflagen stipuliert. Folgende Anliegen wurden vollständig aufgenommen:

- Erweiterung der Signatur "Ausschluss Lüftungsfenster" auf die gesamte Länge der Baubereiche E4 und E5 (Situationsplan)
- Korrektur des Verweises zur Signatur "Ausschluss Lüftungsfenster" in der Legende (Situationsplan)
- Ausdehnung Verbindlichkeit Richtprojekt auf die Tiefgarageneinfahrt beim Baubereich B (Art. 3 Abs. 3 Bestimmungen)
- Ersatz des Begriffs "Gesamthöhe" durch "maximale Höhenausdehnung" (Art. 4 Abs. 9 Bestimmungen)
- Festlegung einer Überbauungsziffer für besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche (Art. 4 Abs. 14 Bestimmungen)
- Streichung 2. Satz zur Beanspruchung des Gewässerraums (Art. 6 Abs. 10 Bestimmungen)
- Ergänzung Kap. 2.4 mit Hinweisen zur Verbesserung der Hochwassersituation durch Verlegung und Offenlegung Gulmenbach (erläuternder Bericht)
- Überarbeitung Kap. 4.10 mit Präzisierung der Hochwassersicherheit durch Objektschutzmassnahmen (erläuternder Bericht)

## **Teilweise berücksichtigte Anliegen**

Eine Auflage des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurde nur teilweise aufgenommen. Nachfolgend wird auf dieses Anliegen eingegangen und die Teilberücksichtigung begründet.

Beanspruchung Gewässerraum  
(Situationsplan und Erläuternder Bericht)

Auflage ARE:

Streichung Eintrag "Beanspruchung Gewässerraum" im Situationsplan und Streichung der Ausführungen zur Beanspruchung des Gewässerraums in Kap. 4.6 des erläuternden Berichtes.

Begründung der Teilberücksichtigung:

Die blau schraffierte Signatur "Beanspruchung Gewässerraum" ist im Situationsplan nicht unter den verbindlichen Festlegungen, sondern nur unter dem unverbindlichen Informationsinhalt aufgeführt. Das Richtprojekt sieht in diesen Bereichen Zufahrtsflächen, öffentliche Fusswege, Tiefgaragenzufahrten samt zugehörigen Brücken, Notzufahrten für die Feuerwehr sowie einzelne Unterflurcontainer und Fahrzeugabstellplätze vor.

Die Zulässigkeit solcher Bauten und Anlagen im Gewässerraum richtet sich nach Art. 41c GSchV. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird zu prüfen sein, ob die genannten Anlagen innerhalb des Gewässerraums bewilligt werden können. Mit der Darstellung im Situationsplan wird die Art und Lage solcher Umgebungsbestandteile transparent gemacht und die Koordination erleichtert. Die Legende wurde dahingehend präzisiert, als die Zulässigkeit dieser Elemente im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist. Die Ausführungen in Kap. 4.6 des erläuternden Berichtes wurden ebenfalls entsprechend angepasst.

## **6.5 Erste Stellungnahme SDK**

### **Städtische Anliegen**

Das Richtprojekt und der private Gestaltungsplan MEWA wurden der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) präsentiert. Diese hat mit Schreiben vom 13. November 2019 Stellung genommen. Die SDK hat das Richtprojekt als gute Grundlage für den Gestaltungsplan bewertet. Die Qualität von Architektur und Freiraum soll in der weiteren Planung und Projektierung weitergeführt und gesichert werden. Die SDK hat dazu Empfehlungen in zehn Punkten abgegeben.

Nachfolgend wird der Umgang mit diesen Empfehlungen kommentiert und die allfällige Nichtberücksichtigung begründet.

### **Beweggründe zur Verdichtung**

Empfehlung SDK:

Die Beweggründe zur Verdichtung des Wettbewerbsprojekts (zusätzliche Geschosse in den Baubereichen B, C, E1) seien im erläuternden Bericht ausführlich zu beschreiben und darzulegen.

Kommentar:

Die angesprochene Verdichtung mit zusätzlichen Geschossen hat unterschiedliche Gründe. In den Baubereichen B und C beruht sie grundsätzlich auf der Absicht, das bei Arealüberbauungen zulässige zusätzliche Vollgeschoss beanspruchen zu können. Der entstehende Höhengspielraum wird aber nicht für ein durchgehendes Geschoss genutzt, sondern für eine rhythmisierende, abgestufte Gliederung der Gebäude mit teils drei und teils vier Geschossen. Damit wird eine gleichförmige Volumetrie vermieden. Beim Baubereich E1 wurde die Geschoszahl im Vergleich zum Studienauftrag nicht erhöht, hier dürfte ein Missverständnis vorliegen.

Umsetzung im Gestaltungsplan:

Die Beweggründe werden im erläuternden Bericht im Sinne des Kommentars ergänzend dargelegt.

**Anbindung an Nachbarquartiere**

Empfehlung SDK:

Die Anbindung an die Nachbarquartiere sei ungenügend und müsse gestärkt werden.

Kommentar:

Siehe Kommentar zu den Empfehlungen "Öffentliches Wegnetz mit Anbindung an die Nachbarquartiere" und "Räumliche Gestaltung Übergänge zu den Nachbarquartieren" weiter hinten (S. 74).

**Breite Hofraum**

Empfehlung SDK:

Die Breite des Hofraums sei insbesondere auf die Umsetzbarkeit des Richtprojekts und auf die Beschattung zu überprüfen.

Kommentar:

Die SDK beurteilt die Mindestbreite des Hofraums von 12 m für die vorgesehenen Wohnnutzungen als knapp. Das Richtprojekt weist zwischen den Längsbauten einen Gebäudeabstand von etwas mehr als 13 m auf. Dies entspricht auch dem festgelegten Anordnungsspielraum für den Hofraum. Das Richtprojekt ist somit umsetzbar. Was die Beschattung betrifft, ist das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der Gebäude im Baubereich E7 tatsächlich mässig besonnt, im Winter sogar relativ schlecht. Es erscheint gerechtfertigt, die Beschattung in einem Nachweis aufzuzeigen und die Eignung der Wohnnutzung zu belegen. Nötigenfalls sind im Erdgeschoss Gewerbenutzungen zu erwägen (ohne Vorschrift). Im Übrigen wird der Besonnungsnachteil mit anderen Qualitäten kompensiert, so verfügen diese Wohnungen über einen guten Lärmschutz, einen attraktiven Bezug zum rückwärtigen Freiraum am Gulmenbach und teilweise auch Seesicht.

Umsetzung im Gestaltungsplan:

Thematisierung der Beschattung im erläuternden Bericht.

## **Akustik Platz- und Hofraum**

### Empfehlung SDK:

Die Akustik des Platz- und Hofraums sei im erläuternden Bericht vertieft zu untersuchen.

### Kommentar:

Die SDK weist darauf hin, dass der Materialisierung und Gestaltung der Fassade bezüglich Akustik besonderes Augenmerk zu schenken ist. Es trifft zu, dass bei ungünstiger Wahl von Material und Textur ein unerwünschter Halleffekt im Platz- und Hofraum entstehen könnte. Es erscheint gerechtfertigt, diese Thematik im Bericht zu behandeln, um das Bewusstsein für dieses Problem zu schärfen. Denkbar ist die Erwähnung von zielführenden Grundsätzen. Allerdings handelt es sich beim Richtprojekt noch nicht um ein Bauprojekt. Die definitive Materialwahl erfolgt im Sinne einer stufengerechten Planung erst im Baubewilligungsverfahren.

### Umsetzung im Gestaltungsplan:

Thematisierung der Akustik im erläuternden Bericht.

## **Besucherabstellplätze an der Büelenstrasse**

### Empfehlung SDK:

Die Besucherabstellplätze entlang der Büelenstrasse seien anders zu konzipieren, respektive in die Tiefgarage zu verlegen. Die SDK unterstützt die Aufhebung der öffentlichen Längsparkplätze entlang der Büelenstrasse nicht.

### Kommentar:

Die bestehenden 21 PP auf dem Strassengrundstück wirken als verkehrsberuhigende Elemente innerhalb der Tempo-30-Zone, weil sie die Strassenbreite von 6 m auf rund 4 m reduzieren. Die im Richtprojekt vorgesehenen 13 PP für Besucher kommen jedoch auf den Baugrundstücken zu liegen, womit die öffentlichen Parkplätze und die damit verbundene Verkehrsberuhigung verloren gehen. Vor diesem Hintergrund ist die Kritik der SDK nachvollziehbar. Dazu kommt, dass 5 der 13 PP innerhalb des künftigen Gewässerraums liegen, was das Risiko birgt, dass sie vom AWEL nicht als standortgebunden beurteilt werden. Die bisher vorgesehene Konzeption erscheint damit nicht genügend tragfähig.

Die di ema Entwicklungsmanagement GmbH hat mit Datum vom 10. Februar 2021 eine Nutzungsstudie der öffentlichen Parkplätze an der Büelenstrasse erstellt. Darin sind die Ergebnisse der regelmässigen Beobachtungen in einem Zeitraum von elf Wochen zwischen 27. November 2020 und 7. Februar 2021 dokumentiert. Als Schlussfolgerung wird festgehalten, dass ein Angebot von 8-10 öffentlichen Parkplätzen angemessen ist.

Die Bewohnerparkplätze der zum Abbruch vorgesehenen Liegenschaften Büelenstrasse 1, 3, 5 und 7 werden durch solche in der Tiefgarage der Baubereiche A und B ersetzt. Auch ist davon auszugehen, dass bereits heute zahlreiche Beschäftigte der Gewerbebetriebe im bestehenden MEWA-Areal die öffentlichen Parkplätze mitbenutzen. Mit der baulichen Neuentwicklung entfallen diese bzw. werden eben-

falls innerhalb des GP ersetzt. Beides wird zur Folge haben, dass der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen auf der Büelenstrasse sinkt.

Die öffentlichen Längsparkplätze werden gemäss der Nutzungsstudie weniger als erwartet von Anwohnern, sondern vielmehr von Gebietsfremden benutzt. Aus den Beobachtungen lassen sich insbesondere folgende Erkenntnisse ableiten:

- Die 21 öffentlichen Parkplätze werden durchschnittlich nur zu ca. 75 % belegt (16 PP). Es kann von einem Überangebot öffentlicher Parkplätze ausgegangen werden.
- 24 % der parkierten Autos betreffen Anwohner der näheren Umgebung (z.B. Dahlienstrasse, Weststrasse).
- 76 % der parkierten Autos gehören Haltern, die von auswärts stammen (im Ausland, in anderer Gemeinde oder mehr als 500 m entfernt). Von diesen durchschnittlich rund 10 durch "Unberechtigte" belegten Parkplätzen sind etwa die Hälfte sehr regelmässig anzutreffen, wobei einige Autos ausländische Nummernschilder tragen.

Umsetzung im Gestaltungsplan:

Keine. Vorschlag zur Anpassung der Strassenraumgestaltung mit 8-10 öffentlichen Parkplätzen gemäss Abbildung in Kap. 4.7.

### **Öffentliches Wegnetz mit Anbindung an die Nachbarquartiere**

Empfehlung SDK:

Die Anbindung an die Nachbarquartiere sei ungenügend und müsse gestärkt werden. Entsprechend den Zielen des Gestaltungsplans sei ein zweckmässiges, öffentliches Wegnetz für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere sicherzustellen.

Kommentar:

Vorab ist anzumerken, dass der kommunale Verkehrsplan innerhalb des Areals keine Fusswege vorgibt. Die im Gestaltungsplan festgelegten öffentlichen Wegverbindungen bieten diesbezüglich bereits einen deutlichen Mehrwert, insbesondere mit der Promenade an der Südkante des offengelegten Gulmenbachs.

Die SDK kritisiert, dass die im Gestaltungsplan bezeichneten Anschlusspunkte für die öffentlichen Fusswege das Areal nicht zweckmässig mit den Nachbarquartieren vernetze, insbesondere an der Büelenstrasse und am Büelenweg.

Zwar wäre es wünschenswert, die Anschlusspunkte so anzusetzen, dass sie eine direkte Verbindung mit der Muslistrasse im Westen und der Dahlienstrasse im Nordosten erlauben. Hierzu müsste beim Anschluss Muslistrasse der öffentliche Fussweg wegen des beschränkten Platzes innerhalb des Gewässerraums geführt werden, was jedoch nicht machbar ist. Der Weg käme in der Böschung zu liegen, wo er nicht hochwassersicher und somit nicht umsetzbar ist.

Beim Anschluss Dahlienstrasse war im ursprünglichen Richtprojekt in der Verlängerung der Dahlienstrasse ein zweiter Fussgängersteg

über den offengelegten Gulmenbach vorgesehen. Diese Verbindung würde die Option einer eigenen Garagenzufahrt zum Haus A verhindern, über den Schacht des Schutzraumes führen und die bereits knapp bemessene oberirdische Parkplatzzahl weiter reduzieren.

An der Besprechung mit der Stadt vom 27. November 2020 wurde darauf hingewiesen, dass sich die Vorstellung der SDK zu stark an einer Idee aus dem Wettbewerb anlehnt, die sich im Verlauf der Projektarbeiten als nicht zweckmässig herausstellte. Das aktuelle Projekt wird dem Artikel 26b der BZO gerecht. Der Hauptbestandteil der Durchwegung betrifft die Verbindung Ost-West von der Grünau- zur Muslistrasse (Verbindung ins Zentrum parallel zur Zugerstrasse). Eine zweite, untergeordnete Achse (Nord/Süd), schliesst zudem das Büelenquartier an (mittig zwischen den Einmündungen Dahlien- und Weststrasse).

Umsetzung im Gestaltungsplan:  
Keine.

#### **Räumliche Gestaltung Übergänge zu den Nachbarquartieren**

Empfehlung SDK:

Die räumlich sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu den Nachbarquartieren sowie die allfällige Ausgestaltung eines neuen Knotens bei der Einmündung der Muslistrasse in die Zugerstrasse habe in Zusammenarbeit mit der Abteilung Planen und Bauen zu erfolgen.

Kommentar:

Das Anliegen ist verständlich, weil es in den Zielen des Gestaltungsplans explizit aufgeführt ist. Da die Baubereiche gestützt auf das Richtprojekt definiert sind, dürfte der Fokus dieser Übergänge auf der aussenräumlichen Gestaltung liegen. In Art. 6 Abs. 6 der Bestimmungen ist bereits festgelegt, dass Vorgartenbereiche längs den Quartierstrassen zur Aufwertung des Strassenraums beitragen sollen. Die strukturelle Gestaltung dieser Vorzonen ist im Umgebungsplan dargestellt. Selbstverständlich wird für die konkrete Gestaltung (Mauern, Beläge, Bepflanzung, Beleuchtung, Ausstattungen etc.) eine Zusammenarbeit mit der Abteilung Planen und Bauen angestrebt. Die Anpassung der Einmündung Muslistrasse hat sich in der Zwischenzeit erübrigt, die Stadt Wädenswil strebt keine Anpassung der Strassenführung an.

Umsetzung im Gestaltungsplan:  
Keine, jedoch Kenntnisanahme.

#### **Energiekonzepte**

Empfehlung SDK:

Die Absätze zum "Wärmebedarf" und zur "Energiesparenden Bauweise" (Art. 8 Abs. 1+2 der Bestimmungen) seien zu einem Absatz "Energiekonzept" zusammenzufassen. Zudem solle der Inhalt der Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte vom 26. September 2019 in die Bestimmungen aufgenommen werden.

Kommentar:

Die SDK beurteilt die beiden Absätze als inhaltlich eng verbunden,

weshalb sie zusammenzufassen seien. Dies trifft grundsätzlich zu, doch empfiehlt es sich aus Gründen der Übersichtlichkeit, an der bisherigen Struktur festzuhalten. Der erste Absatz betrifft den Energiebedarf, der zweite die Gebäudehülle, was zwei verschiedene Aspekte sind. Bezüglich der Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte vom 26. September 2019, welche die Stadt Wädenswil im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen erarbeitet hat, erscheint es übertrieben, deren Inhalt vollständig in die Bestimmungen aufzunehmen. Es handelt sich dabei nicht um eigentliche Vorschriften, sondern um Mindestinhalte eines nachhaltigen Energiekonzeptes sowie um Anforderungen an Baueingaben. Diese Ziele werden unterstützt. Daher genügt es, im erläuternden Bericht darauf hinzuweisen.

Umsetzung im Gestaltungsplan:  
Erwähnen der Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte samt Hauptinhalten im erläuternden Bericht.

## **Etappierung**

Empfehlung SDK:

Die Etappierung sei auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen, insbesondere in der Betrachtung der besonders guten Gesamtwirkung der Zwischenstände.

Kommentar:

Die SDK ist der Meinung, dass die Etappierung verbindlicher zu beschreiben ist, insbesondere hinsichtlich der Realisierung der Freiraumelemente. Vorbehalte bestehen auch zur temporären Parkierung, weil diese mit den in allen Etappierungszuständen einzuhaltenen Gestaltungsanforderungen von § 71 PBG im Widerspruch stehe. Es trifft zu, dass die Etappierung anspruchsvoll ist und sehr gut vorbereitet werden muss. Deshalb soll auch keine bestimmte Etappierung vorgegeben werden, um den Spielraum für einen optimalen Ablauf offenzuhalten. Eine Beurteilung nach § 71 kann erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen. Im Übrigen ist eine bestimmte Etappierungsvorgabe problematisch, weil konjunkturell, finanziell, zeitlich, örtlich und politisch nicht vorausgesehen werden kann, in welcher Abfolge die insgesamt vier Grundeigentümerschaften die bauliche Umsetzung angehen können. Eine unglückliche Etappierungsvorgabe könnte die gesamte Entwicklung des Areals blockieren, was vermieden werden muss.

Umsetzung im Gestaltungsplan:

Auf die Regelung einer temporären Parkierung wird verzichtet. Dadurch ist für die Baubereiche E1-E8 eine einzige Etappe absehbar und die Problematik der gestalterischen Abstimmung von Zwischenständen entschärft sich.

## 6.6 Zweite Stellungnahme SDK

### Städtische Anliegen

Das Richtprojekt und der aufgrund der ersten Vorprüfung überarbeitete private Gestaltungsplan MEWA wurden der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) erneut zur Stellungnahme unterbreitet. Diese hat mit Schreiben vom 16. Juni 2021 Stellung genommen. Zusammenfassend hat die SDK das Konzept und die bisherige Projektentwicklung positiv bewertet und das Richtprojekt als wichtige Grundlage für die Qualitätssicherung anerkannt. Sie hat jedoch weiterhin Vorbehalte zur Anbindung an die Nachbarquartiere und zur Parkierung auf der Büelenstrasse. Nachstehend wird der Umgang mit diesen Empfehlungen kommentiert und die allfällige Nichtberücksichtigung begründet.

### Besucherabstellplätze an der Büelenstrasse

Empfehlung SDK:

Die Besucherabstellplätze für den ganzen Perimeter und insbesondere entlang der Büelenstrasse seien bezüglich des tatsächlichen massgeblichen Bedarfs zu überprüfen und entsprechend anders zu konzipieren.

Kommentar:

Die SDK würdigt die durch die di ema Entwicklungsmanagement GmbH erstellte Nutzungsstudie der öffentlichen Parkplätze an der Büelenstrasse. Sie teilt jedoch die Erkenntnisse nicht vollumfänglich. Einerseits bemängelt sie, dass die errechneten Parkplatzzahlen nicht auf normgemässen Parkplatzabmessungen (SN 40 291a) basieren, andererseits ist sie der Ansicht, dass auswärtige Fahrzeuge auch Besuchern zugewiesen werden könnten. Dem Umsetzungsvorschlag mit Aufhebung von öffentlichen Parkplätzen auf der Büelenstrasse könne nur in Ausnahmefällen entsprochen werden.

In der Folge hat die di ema Entwicklungsmanagement GmbH zusammen mit der IBV Hüsler AG die Parkierungsmöglichkeiten auf der Büelenstrasse nochmals eingehend untersucht:

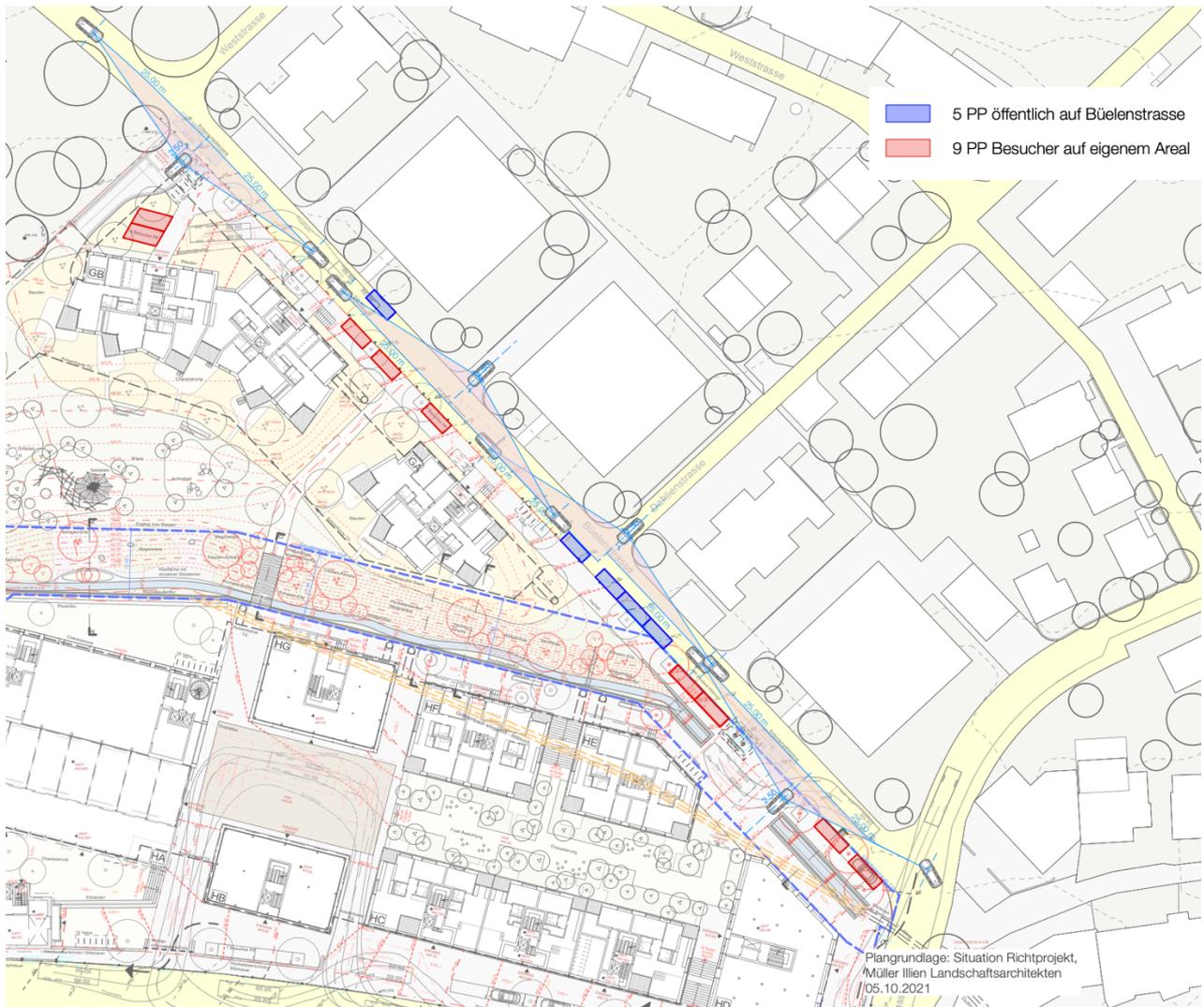
- Die Anzahl der innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erstellenden Abstellplätze wurde von Grund auf neu berechnet. Demgemäss sind minimal 164 PP erforderlich, während das Richtprojekt 207 PP ausweist.
- Für die Parkierung an der Büelenstrasse wurden drei Varianten ausgearbeitet (vgl. folgende Seiten). Diesen liegen unterschiedliche Verkehrsregimes zugrunde, um den Spielraum für ein optimiertes Angebot an öffentlichen Parkplätzen auszuloten.
- Darüber hinaus steht innerhalb des Geltungsbereichs auch der Parkplatz auf dem Grundstück Kat. Nr. WE7861 jenseits der Muslistrasse für Besucher zur Verfügung. Gemäss Baubewilligung des Bauprojektes Nr. 6116-18 vom 5. Februar 2019 sind 4 PP für Besucher ausgewiesen. Diese gehören ebenfalls der Blattmann Metallwarenfabrik AG und können daher auch von Besuchern der Baubereiche E1-E8 genutzt werden.

Variante 1:  
Tempo 30, Gegenverkehr

Die Variante 1 geht davon aus, dass das heutige Tempo-30-Regime mit Gegenverkehr bestehen bleibt. Es wird mit einer Sichtweite von 25 m gerechnet.

Unter diesen Voraussetzungen sind an der Büelenstrasse 5 PP auf der Fahrbahn und 9 PP innerhalb des Areals möglich (total 14 PP).

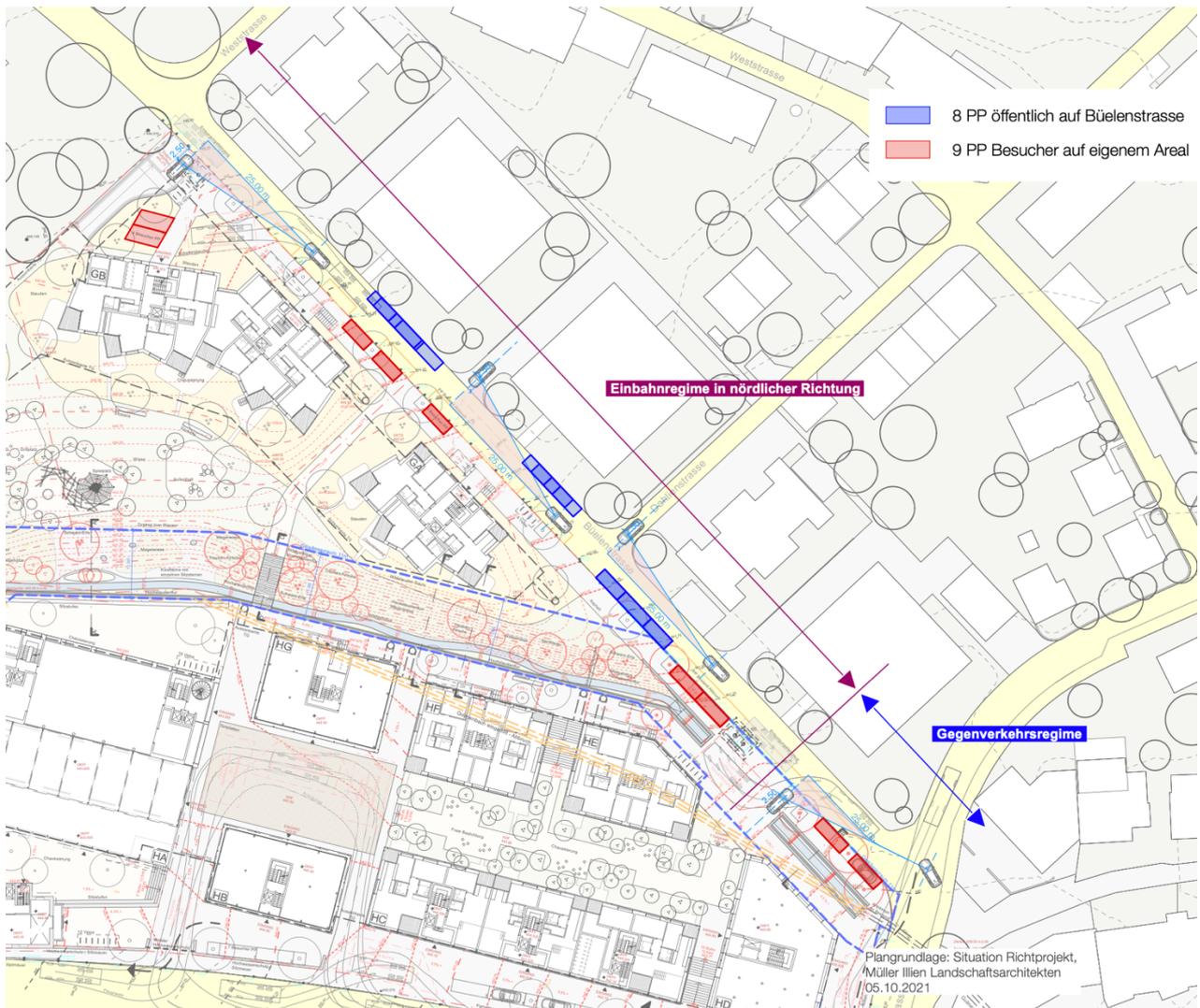
Diese Lösung liegt dem Gestaltungsplan und dem Umgebungsplan zugrunde.



Variante 2:  
Tempo 30, Einbahnregime

Die Variante 2 geht ebenfalls davon aus, dass das heutige Tempo-30-Regime bestehen bleibt. Wegen der beschränkten Fahrbahnbreite wird jedoch der Verkehr zwischen der Tiefgaragenzufahrt (zu den Baubereichen E1-E8) und der Weststrasse im Einbahnverkehr geführt. Auf diesem rund 150 m langen Abschnitt ist eine Fahrtrichtung bergwärts vorgesehen. Es wird mit einer Sichtweite von 25 m gerechnet.

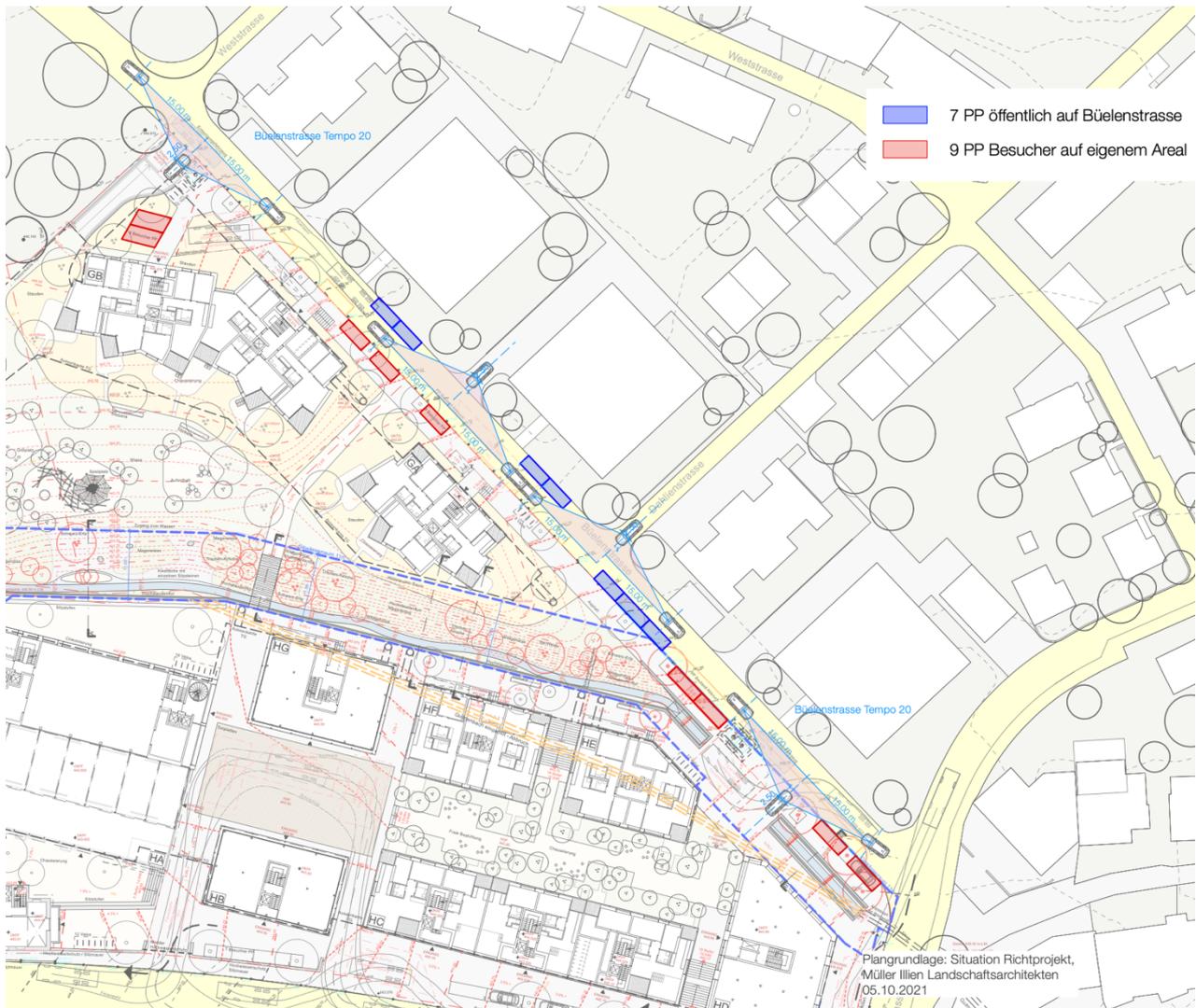
Unter diesen Voraussetzungen sind an der Büelenstrasse 8 PP auf der Fahrbahn und 9 PP innerhalb des Areals möglich (total 17 PP).



Variante 3:  
Begegnungszone, Tempo 20

Die Variante 3 sieht auf der Büelenstrasse eine Begegnungszone mit Tempo 20 vor. Dies bedeutet, dass Fussgänger Vortritt haben. Die Strasse ist im Gegenverkehr befahrbar. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeit wird mit einer Sichtweite von 15 m gerechnet.

Unter diesen Voraussetzungen sind an der Büelenstrasse 7 PP auf der Fahrbahn und 9 PP innerhalb des Areals möglich (total 16 PP).



Die Varianten 2 und 3 zeigen auf, wie die Situation optimiert werden könnte, indem die Strasse im Einbahnverkehr geführt oder als Begegnungszone deklariert wird. Das Verkehrsregime auf der Büelenstrasse kann nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden. Die Stadt Wädenswil verfügt jedoch über entsprechende Optionen.

Umsetzung im Gestaltungsplan:

Anpassung Signatur Autoabstellplätze an Büelenstrasse gemäss der Variante 1.

## **Anbindung an die Nachbarquartiere**

Empfehlung SDK:

Die Anbindung an die Nachbarquartiere sei ungenügend und müsse verbessert werden.

Kommentar:

Die SDK ist immer noch der Meinung, dass mit dem vorliegenden Richtprojekt und Gestaltungsplan das Ziel sicherer und geeigneter Übergänge in die Nachbarquartiere nicht erreicht wird, weil die direkten Anschlusspunkte in das Büelenquartier durch eine Tiefgaragenrampe und Besucherparkplätze verstellt werden.

Diese Kritik wird aufgenommen. In der Verlängerung der Dahlienstrasse wird eine Fusswegverknüpfung mit dem arealinternen Gehweg entlang der Büelenstrasse geschaffen. Dazu wird die Längsparkierung entsprechend unterbrochen. Mit Richtungspfeilen werden diese Fusswegverbindungen zwischen Weststrasse und Nordstrasse sowie der Abzweigung zur Dahlienstrasse gesichert und die Umsetzung im Umgebungsplan nachgewiesen. Im Übrigen ist der Tiefgaragenanschluss auf der Höhe der Dahlienstrasse im Richtprojekt nicht vorgesehen. Er dient primär dazu, bei einer allfälligen ungünstigen Etappierungsabfolge Übergangslösungen zu ermöglichen.

Umsetzung im Gestaltungsplan:

Zusätzliche Richtungspfeile "öffentlicher Fussweg" und Unterbruch Längsparkierung an Büelenstrasse.

## **6.7 Stellungnahme Werke**

### **Städtische Anliegen**

Die Werke der Stadt Wädenswil haben sich in einer Stellungnahme am 26. September 2019 zum Entsorgungskonzept des Richtprojekts Umgebung und des privaten Gestaltungsplans MEWA geäussert. Es hat sich gezeigt, dass in verschiedenen Punkten noch Handlungsbedarf besteht. Zu optimieren sind insbesondere Anzahl, Lagen und Umschlag der Unterflurcontainer (UFC), die Entsorgung des Betriebskehrichts (Gewerbe) sowie ein Standort zur Fassung des Rasen- und Strauchschnittes.

An der Besprechung mit der Stadt vom 27. November 2020 wurde vereinbart, die Inputs aus der Vorprüfung im Rahmen der Arbeiten für die Baueingabe zu beachten und noch nicht im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplandossier.

## **BEILAGEN**

### **A Richtprojekt**

- A1 Plandossier Architektur 1:500, 08.04.2021,  
Hosoya Schaefer Architects, Zürich
- A2 Umgebungsplan 1:500, 03.05.2022,  
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

### **B Lärmgutachten**

Bericht, 19.06.2019,  
Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil

### **C Leitbild zur Nachhaltigkeit**

Bericht, 21.06.2019,  
Intep Integrale Planung GmbH, Zürich

### **D Hochwasserschutzkonzept**

Objektschutzmassnahmen auf Stufe Gestaltungsplan, Bericht,  
22.10.2021,  
Staubli, Kurath & Partner AG, Zürich