



Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan MEWA

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
(Liste siehe nachstehend)

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32706 – 4.5.2022

Grundstücke Kat.-Nrn.	Grundeigentümer
1541, 1911, 1940, 1941, 7861, 7864	MEWA Metallwarenfabrik AG
9007	Baukonsortium B6/8
5281, 6967, 12674	Politische Gemeinde Wädenswil
6968	D. Werner Tennisbau GmbH
1538, 1539	Kanton Zürich, AWEL

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND ANHÖRUNG	4
2	EINWENDUNGEN	5
2.1	Susanna Hüsch	5
2.2	Rodolfo Freiburghaus	7
2.3	Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Büelenhaus	8
3	ANHÖRUNG	12
3.1	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)	12
3.2	Energiekommission Stadt Wädenswil	14

Auftraggeber

MEWA Metallwarenfabrik AG / Baukonsortium B6/8 / Stadt Wädenswil

Bearbeitung

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

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND ANHÖRUNG

Einwendungen

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Anhörung bei den neben- und nachgeordneten Planungsträgern.

Innert der Auflagefrist vom 3. Dezember 2021 bis 1. Februar 2022 gingen drei schriftliche Einwendungen ein, die insgesamt zehn unterschiedliche Anträge enthalten.

Alle Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Grundeigentümer der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

6 Anträge wurden ganz oder teilweise berücksichtigt, 4 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden.

Hinweise der ZPZ und der Energiekommission der Stadt Wädenswil

Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben die Zürcher-Planungsgruppe-Zimmerberg und die Energiekommission der Stadt Wädenswil zum Gestaltungsplanverfahren Stellung genommen und verschiedene Hinweise und Empfehlungen abgegeben. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden dankend zur Kenntnis genommen.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Susanna Hüschi

Antrag 1

Der Beginn der Bauarbeiten, insbesondere der Abriss der Fabrikhalle, sei ausserhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen.

Begründung Antragstellerin

Unter dem Dach der Fabrikhalle, in der grossen Tanne hinter den Wohnhäusern Büelenstrasse 1-5 sowie im restlichen Garten brüten jedes Jahr viele Sing- und Zugvögel. Die Bauarbeiten sollen so geplant werden, dass die Vögel in ihrem Brutverhalten möglichst nicht gestört werden.

Erwägungen Grundeigentümer

Das Anliegen ist für den Gestaltungsplan noch nicht relevant, sondern betrifft erst das spätere Baugesuch. Je nach Vogelart ist die Brutzeit anders, im Wesentlichen dauert sie von April bis August. Um dem Anliegen Rechnung zu tragen, müsste für die Abbrucharbeiten und den Baubeginn nach Möglichkeit der Zeitraum von September bis März angestrebt werden. Dies dürfte grundsätzlich machbar sein, kann aber nicht verbindlich festgelegt werden. Der weitere zeitliche Ablauf des laufenden Gestaltungsplanverfahrens, des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens, der Ausführungsplanung und der Realisierung dürfte jedoch noch einige Jahre und Monate beanspruchen und kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht terminiert werden. Hingegen wird im erläuternden Bericht im Sinne einer Empfehlung festgehalten, dass die jeweiligen Abbrucharbeiten nach Möglichkeit zwischen September und März vorgenommen werden sollen.

Beschluss Grundeigentümer

Teilweise berücksichtigen (Hinweis im erläuternden Bericht)

Antrag 2

Der vorhandene Baumbestand sei zu schützen.

Begründung Antragstellerin

Einige der Bäume, insbesondere die Tanne hinter dem Wohnhaus an der Büelenstrasse 3, sind an die 90 Jahre alt und somit schützenswert. Sie sind Heimat, Schutz und Nahrung vieler Singvögel, Nager und Insekten. Sie sind Ökosysteme in sich, die nicht kurz- oder mittelfristig durch Neupflanzungen ersetzt werden können.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Einwenderin wohnt an der Büelenstrasse 3 und hat verständlicherweise eine besondere Beziehung zur genannten Tanne auf demselben Grundstück. Allein aufgrund des Alters ist ein Baum noch nicht zwingend schützenswert. Er ist denn auch nicht inventarisiert, im Gegensatz zur Baumgruppe beim Büelenhaus (Büelenstrasse 9), die als Teil des Schutzobjektes von regionaler Bedeutung im überkommunalen Inventar enthalten ist. Die Erhaltung dieses Ökosystems geniesst daher Priorität, zumal die gemäss Richtprojekt geplante Neubebauung (Baubereich A und Tiefgarage) die Erhaltung der Tanne nicht zulässt. Im Übrigen bildet der offengelegte Gulmenbach und die Bepflanzung im zentralen Park mit der Zeit ein gut vernetztes Ökosystem mit neuen Qualitäten.

Beschluss Grundeigentümer

Teilweise berücksichtigen (Bäume beim Büelenhaus)

Antrag 3

Die Neubepflanzung des entstehenden Grünareals sei ausschliesslich mit einheimischen und ökologisch wertvollen Wildpflanzen (Bäume, Büsche, Stauden, Gräser, Blumen etc.) vorzunehmen.

Begründung Antragstellerin

Eine nachhaltige Bepflanzung des neu gestalteten Areals mit einheimischen und ökologisch wertvollen Wildpflanzen ist wichtig, um die Biodiversität zu fördern und die bestehenden vielfältigen Lebensräume in den Gärten des Areals möglichst optimal zu ersetzen. Es soll dabei darauf geachtet werden, dass u.a. Dornenbüsche und Hochstammbäume verwendet werden, die Vögeln Schutz vor Raubtieren wie z. B. Katzen sowie Brutmöglichkeiten gewähren. Durch die Wahl von heimischen Wildpflanzen soll sichergestellt werden, dass ein genügend grosses Futterangebot für Vögel, andere Tiere und insbesondere Schmetterlinge und Insekten besteht.

Erwägungen Grundeigentümer

Das Anliegen der Einwenderin ist nachvollziehbar und zeitgemäss. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist denn als Grundsatz bereits vorgegeben, dass eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung zu schaffen ist (Art. 6 Abs. 1). Ausserdem sind bei der Bepflanzung der Freiräume standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen (Art. 6 Abs. 7). Damit besteht auch eine sinngemässe Verpflichtung, einheimische und ökologisch wertvolle Wildpflanzen zu verwenden. Die Festlegung der Bepflanzung erfolgt zwar nicht mit dem Gestaltungsplan, sondern erst im Baubewilligungsverfahren. Im Hinblick auf den Vollzug kann der erläuternde Bericht jedoch mit der Aussage ergänzt werden, dass im Parkbereich überwiegend einheimische und ökologisch wertvolle Wildpflanzen (Bäume, Büsche, Stauden, Gräser, Blumen etc.) verwendet werden sollen.

Beschluss Grundeigentümer

Teilweise berücksichtigen (Hinweis im erläuternden Bericht)

Antrag 4

Die Bedürfnisse und Lebensrhythmen der im Siedlungsraum vorhandenen Lebewesen bei Pflege und Unterhalt der Grünflächen seien zu berücksichtigen.

Begründung Antragstellerin

Die Pflege der Grünflächen soll so geschehen, dass Ausgleichsflächen bestehen bleiben, die nur spät im Jahr oder im nächsten Frühjahr geschnitten werden. Dies ist wichtig, um die Fortpflanzung von Schmetterlingen und anderen Insekten zu gewährleisten und somit auch ein entsprechendes Futterangebot und gesunde Populationen von Vögeln zu gewährleisten. Zur Brutsaison von Vögeln und anderen Tieren soll kein Grünschnitt geschehen.

Erwägungen Grundeigentümer

Selbstverständlich sind naturnahe Lebensräume im Siedlungsraum erwünscht. Formell steht jedoch der Gestaltungsplan zur Diskussion und nicht die Pflege und der Unterhalt der Grünflächen. Diese wird dann gestützt auf entsprechende Rechtsgrundlagen im Baubewilligungsverfahren an Bedeutung gewinnen.

Beschluss Grundeigentümer

Die Einwendung ist nicht stufengerecht und kann nicht berücksichtigt werden.

Antrag 5

Begründung Antragstellerin

Es seien gemeinschaftlich gepflegte (Hoch)beete bereitzustellen.

Eine Bereitstellung von gemeinschaftlich genutzten Beeten oder Hochbeeten knüpft an den Status Quo an und dient der Weiterführung der Geschichte des MEWA-Areals. Das gemeinsame Nutzen des öffentlichen Raumes stärkt das Gemeinschaftsgefühl und schafft einen Bezug zur Natur und ein Bewusstsein für den Wert von Lebensmitteln, die vielen Menschen heute verloren gegangen sind.

Erwägungen Grundeigentümer

Es ist darauf hinzuweisen, dass formell der Gestaltungsplan als planungsrechtliche Vorgabe zur Diskussion steht und noch nicht das Bauprojekt. Ausstattungen wie Hochbeete sind selbstverständlich möglich, können aber mangels Rechtsgrundlage nicht vorgeschrieben werden. Die Einbindung solcher Elemente kann zu gegebener Zeit auch der Eigeninitiative der Bewohner überlassen werden (in Absprache mit den Grundeigentümern).

Beschluss Grundeigentümer

Die Einwendung ist nicht stufengerecht und kann nicht berücksichtigt werden.

2.2 Rodolfo Freiburghaus

Antrag

Kunst am Bau ist ein wichtiger Bestandteil eines solch toll geplanten Areals. Ein allfällig geplantes Budget für Kunst am Bau sei für eine Skulptur eines Schwanes, zentral und in angemessener Grösse, zu verwenden.

Begründung Antragsteller

Aufgrund der Nähe zum Zürichsee und der Eleganz des Schwanes soll dieser aus dem MEWA-Areal ein «Markenzeichen» für die ganze Bevölkerung machen. Aufgrund des geschichtlichen Hintergrunds des Areals schlage ich eine Skulptur aus Metall vor.

Erwägungen Grundeigentümer

Kunst am Bau ist selbstverständlich erwünscht, besonders bei geschichtsträchtigen Arealen wie der MEWA. Entsprechende Budgets werden oft im Rahmen von Bauprojekten im Kostenvoranschlag eingerechnet. Vorliegend geht es aber noch nicht um das Bauprojekt, sondern um den Gestaltungsplan als planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Richtprojektes. Budgets für Kunst am Bau basieren auf freiwilliger Basis und können aus planungsrechtlicher Sicht nicht verlangt werden. Sie sind somit im Gestaltungsplanverfahren auch nicht relevant. In der Realisierungsphase könnte sich die Frage nach einer Skulptur sicher stellen. Ob es sich dann um einen Schwan handeln wird, muss zum jetzigen Zeitpunkt offenbleiben. Immerhin besteht im heutigen MEWA-Areal an der Zugerstrasse bereits eine Skulptur, welche in die Neubebauung integriert werden könnte.

Beschluss Grundeigentümer

Die Einwendung ist nicht stufengerecht und kann nicht berücksichtigt werden.

2.3 Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Büelenhaus

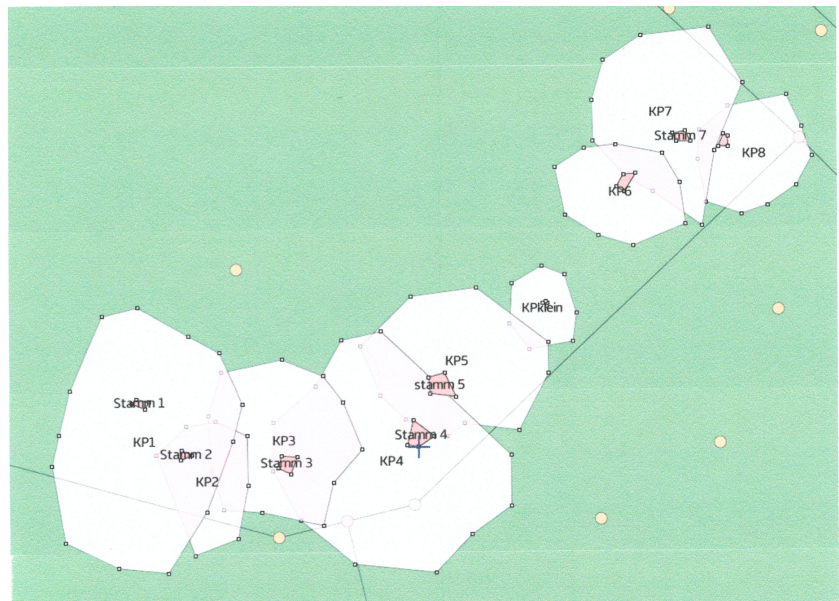
Antrag 1

Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt Büelenstrasse, Baubereich B/C sei für den Wurzelschutz der Fichten im Gestaltungsplan ein unterirdischer Baubereich zu definieren. Der Abstand von der Grenze sei durch einen Baumexperten festzulegen.

Begründung Antragsteller

Um den Verlauf des Wurzelbereichs der Fichten in Bezug zur Grenze genauer zu erfahren, wurde der Baumexperte Matthias Brunner beauftragt eine Kronenprojektion in Bezug zur Grenze vorzunehmen. Dies wurde in Absprache mit Herrn Wadenpohl, Leiter Liegenschaften, in Auftrag gegeben, der auch für die Kosten aufkommt. Die Projektion hat ergeben, dass sich der Hauptwurzelbereich (entspricht der Kronenprojektion) einzelner Bäume über die Grenze zum MEWA-Areal erstreckt (Kat.-Nr. WE 9007 und WE 5281). Um den genauen Verlauf der Wurzeln zu erfahren, müssten diese freigelegt werden (Root Scouting). Im Richtprojekt für den Gestaltungsplan führt die Einfahrt der Tiefgarage entlang unserer Grundstücksgrenze und liegt im Wurzelbereich unserer geschützten Fichten.

Planbeilage Einwendung:
GPS-Aufnahme mit Kronenprojektion



Erwägungen Grundeigentümer

Auf Empfehlung der Stadt haben die Grundeigentümer eine Wurzelsondierung in Auftrag gegeben, die im März/April 2022 durch den Baumexperten Matthias Brunner durchgeführt wurde. Bei dieser Untersuchung wurde der Verlauf des Wurzelwerkes von acht Fichten im Bereich der Grundstücksgrenze geklärt und für jeden Baum das mögliche Schadenmass ermittelt. Der Experte empfiehlt, parallel zu den Grenzen der Gestaltungsplangrundstücke WE9007 und WE5281 einen durchgehenden Wurzelvorhang einzurichten. Die Bauherrschaft wird in geeigneter Art und Weise auf die Empfehlungen des Experten eingehen, um sicherzustellen, dass die Fichten keinen Schaden nehmen werden. Dementsprechend wird die Lage der Garageneinfahrt auf diese Erfordernisse abgestimmt.

Beschluss Grundeigentümer

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Antrag 2

Begründung Antragsteller

Das Konzept der Tiefgarageneinfahrt für die Baubereiche A, B, C sei neu anzupassen.

Die Büelenstrasse ist eine wichtige Fussgänger Verbindung vom Quartier zum Dorfkern für Schulen und Kindergärten. Die jetzt schon unbefriedigende Verkehrssituation ohne Trottoir wird mit dem Mehrverkehr durch die geplante Einfahrt der Tiefgarage an der nordöstlichen Ecke des Bau-feldes B nochmals verschlechtert. Gemäss den Grundsätzen der Ver-kehrerschliessungsverordnung muss die Verkehrssicherheit für alle Ver-kehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet sein und die Bedürfnisse von Kin-dern, insbesondere auf Schulwegen, müssen berücksichtigt werden. Durch die Erstellung von 65 zusätzlichen Wohneinheiten, die von der Tiefgarage an der Büelenstrasse erschlossen werden, sind die VErV-Bestimmungen nicht erfüllt.

Erwägungen Grundeigentümer

Die in einer Tempo-30-Zone liegende Büelenstrasse weist heute eine vermarkte Breite von 6.00 m auf, wovon die an das MEWA-Areal grenzende Längsparkierung (für 18 normgerechte PP) 2.00 m und die Fahrbahn 4.00 m einnehmen. Das Richtprojekt sieht nur noch 5 PP auf der Fahrbahn und 9 Längs-PP ausserhalb der Strassenparzelle vor. Diese 5 PP entfalten auf der sonst 6.00 m breiten Fahrbahn eine verkehrsberuhigende Wirkung. Mit diesem Ausbau ist die Büelen-strasse gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) als Zufahrtsstrasse 2 einzustufen, an welche bis 300 Wohneinheiten angeschlossen werden können. Im Übrigen können geringere Anfor-derungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn diese in einer Tempo-30-Zone liegt (§ 6 Abs. 2 VErV).

Gemäss Richtprojekt werden total 62 Wohneinheiten in den Baube-reichen A, B und C über die eine Tiefgaragenrampe und total 92 Wohneinheiten im Baubereich E über die zweite Tiefgaragenzufahrt ab Büelenstrasse erschlossen. Zusammen mit dem Bestand von etwa 40-50 Wohnungen ausserhalb des GP-Perimeters ergeben sich damit rund 200 Wohneinheiten, die von der Büelenstrasse her erschlossen werden. Damit wird die auf einer Zufahrtsstrasse 2 erlaubte Kapazität nicht ausgeschöpft.

Der Gestaltungsplan sichert entlang der Büelenstrasse einen durch-gehenden öffentlichen Fussweg innerhalb des Areals. Daher ist auch kein Trottoir erforderlich. Darüber hinaus wird eine zusätzliche öf-fentliche Fusswegverbindung entlang des offengelegten Gulmenba-ches geschaffen, die über eine Brücke mit dem Fussweg an der Büelenstrasse verbunden ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verkehrssicherheit auf der Büelenstrasse gewährleistet ist.

Beschluss Grundeigentümer

Die VErV-Bestimmungen sind bereits erfüllt, weshalb keine weiteren Massnahmen erforderlich sind.

Antrag 3

Begründung Antragstellerin

Die Gebäudehöhen in den Baubereichen A, B, C seien zur Sicherung eines räumlich sorgfältig gestalteten Übergangs zu reduzieren.

Die Gebäudehöhen gemäss der Bau- und Zonenordnung werden in diesen Bereichen überschritten. Dadurch entstehen an der Büelenstrasse und zum Büelenhaus überhöhte Baukörper. Gemäss Bauordnung ist die Zielsetzung für das Mewa-Areal: "Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren." Die Gebäude an der Büelenstrasse liegen in der W3 Zone. Schon durch die gesetzlich erlaubte Mehrhöhe für die Arealüberbauung entsteht ein Bruch zur bestehenden Gebäudestruktur. Die zusätzlichen Mehrhöhen widersprechen der Zielsetzung eines räumlich sorgfältig gestalteten Übergangs.

Erwägungen Grundeigentümer

Das Richtprojekt ist aus einem zweistufigen Projektstudienauftrag mit sieben eingeladenen Planerteams (Architektur und Landschaftsarchitektur) hervorgegangen. Die Entwürfe wurden durch ein kompetentes Beurteilungsgremium beurteilt, welches das Siegerprojekt als solide Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans und die weiteren Projektierungsarbeiten eingestuft hat. Auch die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) der Stadt Wädenswil hat sich dieser Einschätzung angeschlossen. Ursache der beanspruchten 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. Unter anderem wegen der sich durch die Attikalösung ergebende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe muss der private Gestaltungsplan MEWA denn auch dem Parlament zur Zustimmung vorgelegt werden.

Die Baudirektion inklusive kantonale Denkmalpflege hat das Richtprojekt ebenfalls im Rahmen der Vorprüfung positiv beurteilt. Insgesamt wird der Gestaltungsplan als angemessen, zweck- und rechtmässig eingestuft, weshalb von der Baudirektion eine Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt worden ist.

Beschluss Grundeigentümer

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Antrag 4

Begründung Antragstellerin

Über die Anpassung der Grunddienstbarkeit SP Art. 3266 sei mit den Stockwerkeigentümern der Parzelle 9008 zu verhandeln.

Die im Grundbuch eingetragene Spielwiese, zu der wir ein Mitbenützungsrecht haben, tangiert die Baubereiche B und C. Die geplante Gartengestaltung sieht keine entsprechende Spielwiese vor. Über die Anpassung oder allenfalls einer Aufhebung des Benützungsrechts ist mit den Stockwerkeigentümern der Parzelle WE9008 (Büelenhaus) zu verhandeln.

Erwägungen Grundeigentümer

Der Spielplatz befindet sich auf den beiden Grundstücken WE 5281 (Stadt Wädenswil, Baubereich B) und WE9007 (Baukonsortium B6/8, Baubereich C). Die Grunddienstbarkeit SP Art. 3266 wird im Zuge der Neuüberbauung anzupassen sein. Selbstverständlich wird die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Büelenhaus zu gegebener Zeit zur Verhandlung des Mitbenützungsrechtes kontaktiert werden. Dies ist aber im Gestaltungsplanverfahren noch nicht erforderlich, sondern wird erst im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Beschluss Grundeigentümer

Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Gespräche erfolgen im Rahmen der Detailprojektierung.

3 ANHÖRUNG

3.1 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)

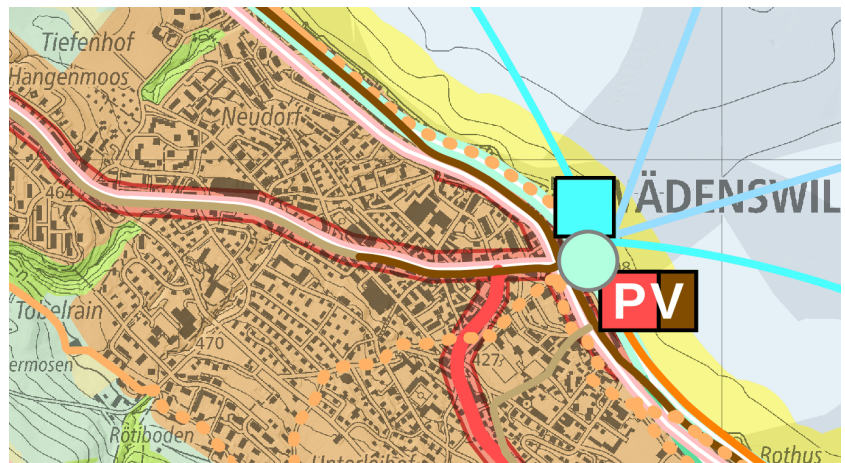
Antrag

Die Ausbildung der Zu- und Wegfahrten zum Areal sei mit der Veloverbindung entlang der Zugerstrasse im Rahmen der Baueingabe abzustimmen.

Begründung Antragstellerin

Gemäss dem regionalen Richtplan befindet sich entlang der Zugerstrasse eine Veloverbindung, kantonale Nebenverbindung, zudem ist für die Hauptverkehrsstrasse (Zugerstrasse) bis zum Siedlungsrand eine Strassenraum-Umgestaltung geplant.

Ausschnitt regionaler Richtplan Verkehr



Erwägungen Grundeigentümer

Die überkommunale Veloverbindung ist im Bereich des privaten Gestaltungsplans MEWA bereits bestehend. Beidseits der Zugerstrasse ist die Fahrbahn mit Radstreifen versehen. Der Radstreifen bergwärts kreuzt die Zufahrten und Wegfahrten für die oberirdischen Besucherparkplätze und die Anlieferung. Gemäss Richtprojekt Umgebung ist für den Bereich zwischen den Gebäuden und der Fahrbahn der Zugerstrasse (einschliesslich Trottoir) eine einladende Gestaltung mit Baumreihe und gegliederten Vorbereichen vorgesehen. Diese ist ein Beitrag an die angestrebte Aufwertung und Umgestaltung des Strassenraumes. Ein konkretes Projekt seitens des Kantons besteht aber noch nicht, weshalb zurzeit keine Abstimmung erfolgen kann. Die überkommunale Veloverbindung ist im Richtprojekt Umgebung nicht thematisiert, weil es sich dabei um eine übergeordnete Verkehrsanlage ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters handelt. Im Rahmen der Detailplanung im Baubewilligungsverfahren kann die Ausbildung der Zu- und Wegfahrten in Abstimmung auf die Veloverbindung nach den Anweisungen des Kantons berücksichtigt werden (z. B. Trottoirüberfahrten).

Beschluss Grundeigentümer

Die Hinweise der ZPZ werden zur Kenntnis genommen. Die Anliegen werden im Baubewilligungsverfahren verifiziert.

Empfehlung

Begründung Antragstellerin

Zu prüfen sei die Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept und zur Beschränkung des Parkfeldangebotes auf ein Minimum.

Die ZPZ empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigsten Inhalten mit der Baueingabe in den Bestimmungen zu ergänzen. Um den Leitsatz „Der Mehrverkehr ist hauptsächlich mit dem ÖV zu bewältigen“ gemäss regionalem Richtplan (Regio-ROK) zu erreichen, begrüsst die ZPZ ein auf ein notwendiges Minimum beschränktes Parkfeldangebot.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Empfehlung betrifft zwei Anliegen, die nach den Vorstellungen der Region in den Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden sollen. Die Grundeigentümer sehen diese Anliegen kritisch. Da der Nutzungsmix für die Mischnutzungen heute noch nicht feststeht und ohnehin konjunkturellen Veränderungen unterliegen wird, ist eine solche Vorgabe zu starr. Anstatt auf eine Verpflichtung soll auf freiwillige Massnahmen gesetzt werden. Auch dürfte die Wirkung eines Mobilitätskonzeptes relativ beschränkt sein, weil zahlreiche Postulate mit dem Richtprojekt ohnehin erfüllt werden.

Mit der Baueingabe wird ein Energiekonzept einzureichen sein, welches den Richtlinien der Stadt Wädenswil entspricht. Dort wird auch das Thema Mobilität abzuhandeln sein.

Die Bushaltestellen Büelen (Linie 127) und Krähbach (Linien 123, 128, 150) befinden sich in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplangebietes, wodurch sich die Benützung des öffentlichen Verkehrs optimal anbietet. In den Untergeschossen befinden sich mehrere grosszügige Veloräume. An acht Standorten sind oberirdische Veloabstellplätze vorgesehen. Auflademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge können bereits aus Eigeninteresse der privaten Initiative überlassen werden. Eine Parkplatzbewirtschaftung oder ein Monitoring kann bei Bedarf aufgebaut werden.

Gemäss Art. 2 Abs. 3 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 10. Juli 2017 massgebend. Diese verlangt kein Mobilitätskonzept. Ein Parkleitsystem gibt es in Wädenswil nicht. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Güteklasse C, in welchem der Grenzbedarf der Abstellplätze erheblich reduziert werden kann. Eine Beschränkung des Maximums besteht nicht. 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. Im Rahmen der Detailprojektierung, wenn sich die Art der Gewerbenutzungen klärt, besteht allenfalls Spielraum zur weiteren Reduktion der Anzahl Abstellplätze (z. B. Redimensionierung Tiefgarage 2. UG).

Beschluss Grundeigentümer

Die Hinweise der ZPZ werden zur Kenntnis genommen. Die Anliegen werden im Baubewilligungsverfahren verifiziert.

3.2 Energiekommission Stadt Wädenswil

Empfehlung 1

In Art. 8 der Bestimmungen sei zu prüfen, die beiden Absätze 1 (Wärmebedarf) und 2 (Energiesparende Bauweise) zu einem Artikel zusammenzufassen.

Begründung Antragstellerin

Eine nachhaltige Energielösung ist bei Baueingabe mit einem Energiekonzept nachzuweisen. Dazu soll die „Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte“ bei Gestaltungsplänen sowie der behördenverbindliche verabschiedete Gebäudestandard für die öffentlichen Bauten berücksichtigt werden.

Erwägungen Grundeigentümer

Auf eine Zusammenfassung der beiden Artikel wird im Interesse der Übersichtlichkeit verzichtet. Der erste Absatz betrifft den Wärmebedarf, der zweite die Gebäudehülle, was zwei verschiedene Aspekte sind. Bei den genannten Richtlinien handelt es sich nicht um eigentliche Vorschriften, sondern um Mindestinhalte eines nachhaltigen Energiekonzeptes sowie um Anforderungen an Baueingaben. Diese Ziele werden unterstützt. Die Berücksichtigung dieser Richtlinien wird nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans im Rahmen der Projektierung geprüft.

Beschluss Grundeigentümer

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wird ein entsprechendes Energiekonzept eingereicht.

Empfehlung 2

Im Baubereich B sei zu prüfen, genügend Raum für eine gemeinsame Heizzentrale vorzusehen.

Begründung Antragstellerin

Um im Arealperimeter gemäss Energieplanung der Stadt Wädenswil eine Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern zu fördern, sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für die Realisierung von gemeinsamen Heizzentralen oder die langfristige Integration der Energiezentrale des Energieverbunds in die Arealentwicklung. Im Baubereich B ist in Absprache mit den Werken Wädenswil genügend Raum für eine gemeinsame Energiezentrale vorzusehen.

Erwägungen Grundeigentümer

Der Sachverhalt betrifft nicht den Gestaltungsplan, sondern das Bauprojekt.

Beschluss Grundeigentümer

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wird eine gemeinsame Heizzentrale geprüft.

Empfehlung 3

Begründung Antragstellerin

Zu prüfen sei ein parzellenübergreifendes Energiekonzept.

Statt Einzellösungen für die Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität ist ein übergreifendes, smartes Konzept für den betroffenen Perimeter zu prüfen. Ebenso wird die Prüfung einer gemeinsamen Heizzentrale von mehreren, auf der gleichen oder auf benachbarten Parzellen liegenden Gebäuden gewünscht.

Erwägungen Grundeigentümer

Der Sachverhalt betrifft nicht den Gestaltungsplan, sondern das Bauprojekt.

Beschluss Grundeigentümer

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wird ein parzellenübergreifendes Energiekonzept geprüft.

Empfehlung 4

Begründung Antragstellerin

Zu prüfen sei eine Ausrichtung und Zertifizierung des Gestaltungsgebietes als 2000-Watt-Areal.

Das Areal eignet sich sehr gut für ein 2000-Watt-Areal. Ein ganzheitliches Energiekonzept (inkl. Mobilität) kann mit einer Zertifizierung des Areals als 2000-Watt-Areal übergreifend und koordiniert erfolgen. Dies hat den Vorteil, dass ein Ausgleich zwischen den Bereichen Erstellung (ECO), Betrieb und Mobilität möglich ist. So können die Leitsätze gemäss Bericht Leitbild zur Nachhaltigkeit vom 21.06.2019 auch optimal umgesetzt werden. Sollte das Areal als 2000-Watt Areal zertifiziert werden, sind separate Berechnungen resp. Nachweise der verschiedenen Bereiche nicht nötig. Das provisorische Zertifikat (2000-Watt-Areal) soll im Rahmen der Baubewilligungsverfahren eingereicht werden.

Erwägungen Grundeigentümer

Der Sachverhalt betrifft nicht den Gestaltungsplan, sondern das Bauprojekt.

Beschluss Grundeigentümer

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wird eine entsprechende Ausrichtung des Energiekonzeptes geprüft.