

Weisung 30

9. September 2013
04.05.20



Privater Gestaltungsplan Reidbach Festsetzung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan Reidbach vom 25. Juli 2013 bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften wird festgesetzt.
 2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan und von den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 3 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Reidbach zu genehmigen und den privaten Gestaltungsplan Tuwag II vom 15. Juni 2001 aufzuheben.
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Reidbach in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Für das Areal der ehemaligen Tuchfabrik Wädenswil AG im Gebiet Reidbach besteht seit dem Jahre 2001 der rechtskräftige private Gestaltungsplan Tuwag II. Dieser hat zum Ziel, die seit der Einstellung der Produktion im Jahre 1978 entstandenen neuen Nutzungen planungsrechtlich zu regeln. Seither hat sich ein vielfältiger Nutzungsmix auf dem gesamten Areal entwickelt und etabliert. Da der rechtskräftige Gestaltungsplan vor allem Regelungen zu den bestehenden Bauten und kaum zu Neu- und Ersatzbauten beinhaltet, genügt er für die weitere Arealentwicklung nicht mehr. Die Grundeigentümerin Tuwag Immobilien AG hat den neuen privaten Gestaltungsplan Reidbach ausgearbeitet, der den bisherigen Gestaltungsplan Tuwag II ersetzen soll.

Das Ziel des Gestaltungsplans Reidbach ist weiterhin ein Quartier mit gemischter Nutzung, das auch lokalen Gewerbebetrieben und Start-up Unternehmen einen Standort in Wädenswil ermöglicht. Ein wichtiger Nutzer ist die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW, die den Campus Reidbach auf dem Areal betreibt. Der Gestaltungsplan Reidbach regelt auch den Spielraum für dessen Ausbau.

Die Grundeigentümerin, Tuwag Immobilien AG, Einsiedlerstrasse 25, 8820 Wädenswil, hat den privaten Gestaltungsplan Reidbach aufgestellt. Sie ist im Besitze von mehr als zwei Dritteln der einbezogenen Fläche (vgl. Planungs- und Baugesetz PBG § 85 Abs. 2). Der Gestaltungsplan wurde mit Datum vom 25. Juli 2013 eingereicht und die Grundeigentümerin ersucht um die Festsetzung durch den Gemeinderat.

2. Planinhalte

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Reidbach entspricht dem bisherigen Perimeter des privaten Gestaltungsplans Tuwag II. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Die Ausgangslage, die Ziele, die Richtprojekte und weitere Ausführungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) umschrieben. Da der Erschliessung des Areals eine hohe Bedeutung zukommt, wurde zusätzlich ein Verkehrsbericht erstellt. Dieser beinhaltet den Parkplatznachweis, eine Fahrtenberechnung, die Option für eine zukünftige SOB-Haltestelle und die Erschliessung des Areals mit dem Bus.

Der Gestaltungsplan Reidbach umfasst vier Baufelder (A bis D), in denen Neu- und Ersatzbauten in einem klar definierten Rahmen realisiert werden können. Die Baufelder wurden im Rahmen einer Testplanung sorgfältig eruiert, mit Richtprojekten hinterlegt und mit der Erschliessung und Freiraumplanung abgestimmt. Das zulässige Bauvolumen und damit die Ausnützung werden mit den Baufeldgrenzen und den Höhenbeschränkungen eindeutig definiert. Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Bei Neubauten ist der Minergiestandard einzuhalten. Auf dem gesamten Areal sind öffentliche Bauten (wie z.B. Schulnutzungen), Geschäftsbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe und maximal 1'000 m² Verkaufsfläche zulässig. Wohnnutzung ist nur im Baufeld A und in einzelnen bestehenden Gebäuden erlaubt. Im angrenzend an eine zukünftige SOB-Haltestelle gelegenen Baufeld B sind mindestens 400 m² anrechenbare Geschossfläche für gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen (Foyer, Empfang, Aufenthalt, Gastronomie, u. dgl.) vorzusehen.

Zusätzlich regelt der Gestaltungsplan Reidbach den Stellenwert der schutzwürdigen Bauten, die Erschliessung, die Parkierung (max. 485 Parkplätze) sowie die Umgebungsgestaltung. Die Durchlässigkeit des Areals wird mit öffentlichen Fusswegverbindungen sichergestellt.

3. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Akten des privaten Gestaltungsplans Reidbach sind in der Zeit vom 12. August bis am 11. Oktober 2011 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich und in der Zürichsee Zeitung. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage gingen 12 Schreiben von insgesamt 24 Einwendenden ein. Aufgrund der zahlreichen Einwendungen führten die Tuwag Immobilien AG und die Stadt Wädenswil am 8. Dezember 2011 und am 2. Oktober 2012 zwei Orientierungsveranstaltungen für die Nachbarschaft durch. Die Stellungnahme zu den Einwendungen ist dem erläuternden Bericht (Ziffer 6.2.2) nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) zum Gestaltungsplan Reidbach zu entnehmen.

Im Rahmen der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger nahm die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ im befürwortenden Sinne Stellung. Die Nachbargemeinden hatten nichts einzuwenden. Die Schweizerische Südostbahn AG hatte keine Einwendungen, sondern nur einige Hinweise anzubringen.

Die Ortsbildkommission der Stadt Wädenswil war bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans Reidbach involviert und nahm mit Bericht vom 10. Mai 2012 grundsätzlich positiv Stellung dazu.

Die Baudirektion nahm anlässlich einer 1. Vorprüfung am 28. November 2011 und einer 2. Vorprüfung am 4. Oktober 2012 umfassend Stellung. An der Schlussbesprechung vom 23. November 2012 mit dem Amt für Raumentwicklung wurde festgestellt, dass sämtliche Akten so bereinigt sind, dass die Genehmigungsfähigkeit des privaten Gestaltungsplans in Aussicht gestellt werden kann.

4. Gebietsplanung ZHAW

Die Bildungsdirektion nahm für den Standort der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW in Wädenswil eine umfassende Gebietsplanung vor, um die Möglichkeiten der Weiterentwicklung in Wädenswil zu erkunden. Für den Campus Reidbach wurde ergänzend dazu im Zeitraum vom Januar bis Juli 2013 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die Studie erbringt den Nachweis, dass die auf die Jahre 2020 und 2025 von der ZHAW angestrebten Nutzflächen in den Baufeldern und durch Umnutzungen in der Shedhalle realisierbar sind. Die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baufelder und deren Ausmasse ermöglichen eine Weiterentwicklung des Campus Reidbach und festigen somit den Standort der ZHAW in Wädenswil.

5. Ergänzung der Waldabstandslinien

Die im Gebiet Reidbach bestehenden und rechtskräftigen Waldabstandslinien (Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 874 vom 6. März 1985) weisen Lücken auf. Die Ergänzung der Waldabstandslinien kann nicht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen, sondern muss im ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt werden. Wegen der gegenseitigen Abhängigkeiten werden die beiden Verfahren parallel durchgeführt. Der Kanton weist darauf hin, dass die Genehmigung der Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach nur vorbehältlich der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans Reidbach erteilt werden kann.

6. Weitere Verfahrensschritte

Mit der planungsrechtlichen Publikation des Gemeinderatsbeschlusses beginnt die Frist von 30 Tagen, um einen Rekurs beim Baurekursgericht Zürich einzureichen. Während dieser Rekursfrist liegen die Akten öffentlich auf.

Nach Ablauf sämtlicher Fristen und nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats und des Baurekursgerichts kann der private Gestaltungsplan Reidbach zur Genehmigung der Baudirektion eingereicht werden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Gestaltungsplan in Rechtskraft. Gegen diese Genehmigung bestehen keine Rekursmöglichkeiten mehr.

7. Zusammenfassung und Antrag

Der private Gestaltungsplan Reidbach schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit das Tuwag-Areal weiter entwickelt werden kann. Er stellt eine sachgerechte, zweckmässige und angemessene Planung dar, die mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Wädenswil (z.B. Bildungsstandort) korrespondiert.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan Reidbach festzusetzen.

Wädenswil, 9. September 2013

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

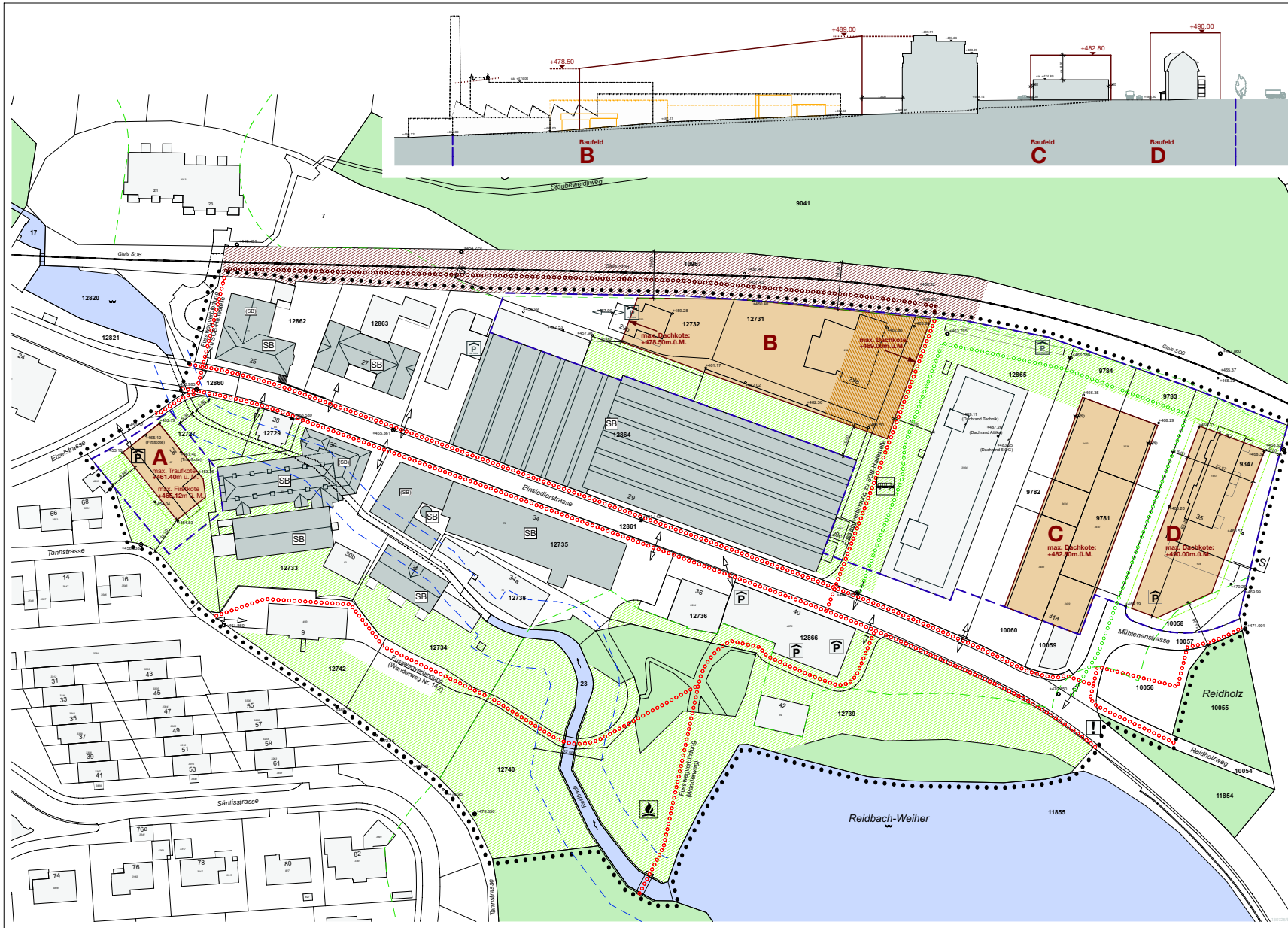
Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- Privater Gestaltungsplan Reidbach vom 25. Juli 2013 bestehend aus:
 - Situationsplan 1:500
 - Vorschriften
- Privater Gestaltungsplan Reidbach, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 23. November 2012 (inkl. Bericht zu den Einwendungen nach § 7 Abs. 3 PBG)
- Verkehrsbericht vom 28. November 2012



Privater Gestaltungsplan "Reidbach"

Situationsplan 1:500

Weiterer verbindlicher Bestandteil
des Gestaltungsplanes: Vorschriften

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 12. August 2011 bis 11. Oktober 2011
Vorprüfungsbericht vom: 4. Oktober 2012 (28. November 2011)

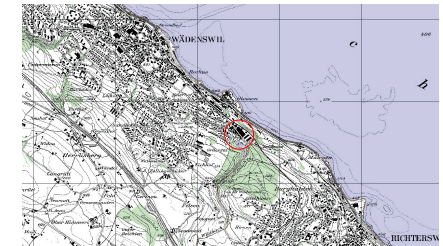
Aufgestellt durch den Grundeigentümer am:
Tuwag Immobilien AG:

Zustimmung des Gemeinderats am:
Der Präsident: Die Schreiberin:

Gestattung:
GRF Nr.:

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion:

Gestattung:
BDV Nr.:



Kartenskala 1:25'000

Gestaltungsinhalte	Orientierungsinhalte
- Perimeter Gestaltungsplan - Baufeld mit Höhenbegrenzung - Nutzungsbezeichnung gemäss Vorschrift 2.4 - Baubegrenzungslinie unterirdische Bauten - Auskragung von Balkonen bis 2m erlaubt - Von offenen PW-PP freizuhaltender Bereich (ausgenommen Warenanlieferung - umsatzig) - Ein-/Ausfahrt - Ausfahrt nur Bus-/Anlieferung - Ein- oder Ausfahrt (optional) 31/31a - Ein-/Ausfahrt Parkgarage (optional) 31/31a - Bereich Bushaltestelle - Bushaltestelle - Bushaltestelle - öffentliche Fusswegverbindung - öffentliche Gristalle - eingetragenes Element - Gewässerum	- Schutzwürdige Bauten - Bestand Hauptgebäude - Bestand Nebengebäude - Wald - Waldabstandslinien - Gewässer oberirdisch - Gewässer eingedocht - Bereich geplante SOB-Haltestelle (Driftprojekt) - öffentliche Fusswegverbindung (Driftprojekt)



0 5 10 20 30 50

Plan: 25. Juli 2013

Leutwyler Partner Architekten AG, Stauffacherstrasse 8, 8040 Zürich
Tel. 043 300 56 80, www.leutwylerarchitekten.ch

Privater Gestaltungsplan "Reidbach"

Vorschriften

Weiterer verbindlicher Bestandteil
des Gestaltungsplanes: Situationsplan (1:500)

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 12. August 2011 bis 11. Oktober 2011

Vorprüfungsbericht vom: 4. Oktober 2012 (28. November 2011)

Aufgestellt durch den Grundeigentümer am:

Tuwag Immobilien AG:

Zustimmung des Gemeinderats am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Genehmigung:

GRB Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Genehmigung:

BDV Nr.

Inhalt

1. Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung
2. Nutzweise
3. Baufelder für Neubauten
4. Schutzwürdige Bauten
5. Übrige bestehende Gebäude
6. Erschliessung und Parkierung Motorfahrzeuge
7. Gestaltung
8. Umgebungsgestaltung
9. Inkrafttreten

1. Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung

- 1.1 Für das im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG festgesetzt. Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Weiterentwicklung des ehemaligen Fabrikareals.
- 1.2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die übergeordneten Bestimmungen, im Besonderen die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (BZO) und das Planungs- und Baugesetz (PBG). Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
- 1.3 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan (M 1:500) und diese Vorschriften.

2. Nutzweise

- 2.1 Im Perimeter des Gestaltungsplans sind öffentliche Bauten (wie z.B. Schulnutzungen), Geschäftsbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Gastronomiebetriebe zugelassen, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.
- 2.2 Wohnnutzung ist in den folgenden Gebäuden und Baufeldern bis zum angegebenen Anteil möglich, soweit die wohngygienischen Anforderungen (Belichtung, Immissionen, Abstand zum Wald) dies gestatten:
 - Bis 100%: Einsiedlerstrasse 26 bzw. Baufeld A, Einsiedlerstrasse 27, Einsiedlerstrasse 28, Einsiedlerstrasse 30b, Einsiedlerstrasse 32, Bestand Einsiedlerstrasse 35/37, Tannstrasse 9
 - Bis 60%: Einsiedlerstrasse 25, Einsiedlerstrasse 30
 - Bis 40%: Einsiedlerstrasse 34
- 2.3 Nutzungsbeschränkungen:
 - In Baufeld A ist ausschliesslich Wohnnutzung erlaubt.
 - In Einsiedlerstrasse 40 ist ausschliesslich Parkierung erlaubt.
 - In Einsiedlerstrasse 42 ist keine Nutzung zum dauernden Aufenthalt von Personen erlaubt.
- 2.4 Der südöstliche Bereich von Baufeld B ist auf der Erdgeschossenebene und im Zugangsbereich zur geplanten SOB Haltestelle offen und durchlässig zu gestalten. Mindestens 400m² anrechenbare Geschossfläche sind für gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen (Foyer, Empfang, Aufenthalt, Gastronomie u. dgl.) vorzusehen.
- 2.5 Im ganzen Gebiet des Gestaltungsplanes sind max. 1'000m² Verkaufsflächen zulässig.
- 2.6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Für Neubauten oder Ersatzneubauten mit >80% Wohnnutzung sind die IGW der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss LSV einzuhalten.

3. Baufelder für Neubauten *(Im Situationsplan orange dargestellt)*

- 3.1 Innerhalb der 4 im Situationsplan bezeichneten Baufelder A-D sind Neubauten bis zur jeweils im Plan eingetragenen Höhe möglich. Die Geschosszahl ist frei, unterirdische Bauten sind generell zulässig.

Baufeld A: max. Traufkote: +461,40m ü. M.
 max. Firstkote: +465,12m ü. M.

Baufeld B: unterhalb Profillinie: +478,50m ü. M. bis +489,10m ü. M.

Baufeld C: max. Dachkote: +482,80m ü. M.

Baufeld D: max. Dachkote: +490,00m ü. M.

Die Baufeldgrenzen und Höhenbeschränkungen bestimmen das mögliche Volumen und die Ausnützung.

- 3.2 Bei Baufeld C dürfen kleinere, technisch bedingte Aufbauten und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum über die maximale Höhenkote bis zu einer Höhe von 1,50m hinausragen, sind aber um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.
- 3.3 Wo dies im Situationsplan verzeichnet ist, ist das Auskragen von Balkonen bis 2m über die Baufeldgrenze erlaubt.
- 3.4 Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubegrenzungsline für unterirdische Bauten sind solche generell zulässig.
- 3.5 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen oder zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht werden.
- 3.6 Bei Neubauten ist der Minergiestandard einzuhalten.

4. Schutzwürdige Bauten *(Im Situationsplan grau dargestellt und mit SB markiert)*

- 4.1 Die als schutzwürdig bezeichneten Bauten sind so weit als möglich im bestehenden Erscheinungsbild zu erhalten.
- 4.2 Die zulässigen baulichen Veränderungen und allfällige Schutzmassnahmen werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt und sind mit der örtlichen Denkmalpflege- und Naturschutzkommission abzustimmen.

5. Übrige bestehende Gebäude *(Im Situationsplan grauweiss dargestellt)*

- 5.1 An den weiss dargestellten Bestandsgebäuden sind Umbauten und Ersatzneubauten im Rahmen des bestehenden Bauvolumens möglich. Dieses darf um das Mass zusätzlicher Dämmung nach Aussen vergrössert werden, sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 2m auf max. 50% der Fassadenlänge bewilligt werden. Kleinere, technisch bedingte Aufbauten und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum sind ebenfalls bewilligbar. Eine gute Gesamtwirkung zusammen mit den bestehenden Bauten, insbesondere im Zusammenspiel mit den schutzwürdigen Bauten ist jeweils sicherzustellen.
- 5.2 Besondere Gebäude (gemäss § 273 PBG) können generell bewilligt werden, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere der Verkehrssicherheit, berührt werden.
- 5.3 Bei Ersatzneubauten ist der Minergiestandard einzuhalten.

6. Erschliessung und Parkierung Motorfahrzeuge

- 6.1 Im bezeichneten Trasse ist der Raum für eine Busdurchfahrt und Haltestelle offen zu halten.
- 6.2 Die im Situationsplan als generelle Linienführung dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als allgemein zugängliche Wege zu gestalten und dauernd offen zu halten.
- 6.3 Die notwendigen Flächen für Fusswegverbindungen zu einem SOB-Halt sind für eine Erstellung im Zuge mit diesem freizuhalten. Deren Ausbildung als Begegnungszone ist möglich.
- 6.4 Auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes sind insgesamt 485 Parkplätze zulässig. Diese stellen den maximal möglichen massgeblichen Bedarf für die im Rahmen des Gestaltungsplanes zulässigen Nutzungen auf dem Areal dar. Ein Pflichtbedarf wird nicht festgelegt.
- 6.5 In den im Situationsplan hellgrün schraffierten Bereichen ist keine offene PW-Parkierung erlaubt. In diesen Bereichen bestehende offene Parkfelder sind im Zuge von Bauvorhaben aufzuheben. Garagenstellplätze (unterirdische oder in Hauptgebäuden) können in diesen Bereichen bewilligt werden. Warenumsschlag und Warenanlieferung sind, insbesondere für bestehende Gewerbebetriebe, gestattet.
- 6.6 Bei Baufeld A dürfen max. 30 gedeckte PW-Parkfelder bewilligt werden. Im Zuge mit deren Erstellung sind die bestehenden 14 offenen Parkfelder im Bereich zwischen den Gebäuden Einsiedlerstrasse 26, 28 und 30 aufzuheben.
- 6.7 Für Kunden- und Besucherparkplätze ist eine Bewirtschaftung ab der ersten Minute vorzusehen. Insgesamt dürfen maximal 12 Parkfelder von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben kostenfrei angeboten werden.

7. Gestaltung

- 7.1 Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.
- 7.2 Insbesondere die gute Wirkung der Gebäude in den Baufeldern B, C und D vom See und ihre Einbindung in Ortsbild und Landschaft, sowie ihr Zusammenspiel mit den schutzwürdigen Bauten ist zu gewährleisten.
- 7.3 An der im Situationsplan in seiner generellen Lage dargestellten Position ist ein eingangstorähnliches Element als Auftakt zum Siedlungsgebiet sowie zum Brechen der Fahrgeschwindigkeit vorzusehen.

8. Umgebungsgestaltung

- 8.1 Die im Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23. November 2012 enthaltenen Freiraumkonzept (Kapitel 2.4) und Konzeptplan Freiraumgestaltung (Anhang 10) sind für die Umgebungsgestaltung richtungweisend.
- 8.2 Der im Situationsplan bezeichnete Gewässerraum ist von nicht standortgebundenen, nicht im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen frei zu halten. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Gewässerraumes geniessen Bestandesgarantie.

9. Inkrafttreten

- 9.1 Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.
- 9.2 Der Gestaltungsplan Tuwag II vom 15.06.2001 wird mit Rechtskraft dieses Gestaltungsplan aufgehoben.

Privater Gestaltungsplan „Reidbach“

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1 Ausgangslage und Gegebenheiten	4
1.2 Planerische Rahmenbedingungen	5
1.3 Ziele des Gestaltungsplanes	5
2 Planungsinhalt und Leitbild	6
2.1 Bebauungskonzept	6
2.2 Art der Nutzung	6
2.3 Städtebau	6
2.4 Freiraumkonzept	8
3 Planungsprozess	11
3.1 Testplanung	11
3.2 Richtprojekt	11
3.3 Projektierungsspielraum und Etappierbarkeit	13
4 Erläuterungen zum Planinhalt und den Vorschriften	14
4.1 Nutzung und Gestaltung	14
4.2 Freiraum und Erschliessung	18
4.3 Umwelt	20
6 Organisation und Ablauf	23
6.1 Grundeigentümer, Organisation und Beteiligte	23
6.2 Ablauf, Information und Mitwirkung	24
Anhänge	A1

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage und Gegebenheiten

1.1.1 Perimeter und Lage



Ausschnitt Zonenplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst 50'911m² entlang beider Seiten der oberen Einsiedlerstrasse und erstreckt sich zwischen der Bahnlinie der SOB und der Tannstrasse. Gegen Südosten reicht er bis an die Gemeindegrenze zu Richterswil und den Reidbachweiher. Während das Areal im Westen und Nordwesten an das Siedlungsgebiet Wädenswils angrenzt, wird es auf den übrigen Seiten von Wald gerahmt. Zu den Grundeigentümern siehe Kapitel 6.1

1.1.2 Bisherige Arealentwicklung

Ab dem Jahre 1822 entstand auf dem obengenannten Areal die Tuchfabrik Wädenswil AG, welche in ihrer über 150 Jahre dauernden Produktionsgeschichte die bauliche Struktur des Areals zunehmend verdichtete und das Plateau besetzte. War die Tuchfabrik anfangs vom Siedlungsraum abgelegen, wurde Sie im Laufe der Zeit von diesem eingeholt und liegt nun an dessen Rand. Nachdem im Jahr 1978 die Produktion eingestellt worden war entwickelte sich das Areal hin zu einem lebendigen Standort für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die vorhandenen für die Arbeiter errichteten Wohnungen wurden beibehalten, was positiv zur Durchmischung beitrug.

1.1.3 Wesentlich geänderte Verhältnisse (gemäss Art. 21 RPG)



Luftbild Tuwag Areal

Der im Jahr 2001 festgesetzte private Gestaltungsplan „Tuwag II“ hatte zum Ziel das Areal, welches sich seit der Einstellung des Betriebs der Tuchfabrik zunehmend zum Quartier mit gemischter Nutzung wandelte, rechtlich nachzuvollziehen und diese Entwicklung weiterhin zu ermöglichen. In der Zwischenzeit hat sich diese gemischte Nutzung im gesamten Areal mit grossem Erfolg etabliert, die bestehenden und teilweise neuen Nutzflächen sind mit einem breiten Nutzungsmix belegt. Da der Gestaltungsplan „Tuwag II“ auf dem bestehenden Zustand aufbaute, wurden Regelungen zu Neubauten nur am Rande getroffen. Um die kontinuierliche Entwicklung auf dem Areal fortsetzen zu können, soll den geänderten Rahmenbedingungen mit einem neuen Gestaltungsplan Rechnung getragen werden. In diesem neuen Gestaltungsplan, dem eine Gesamtplanung des Areals zugrundeliegt, werden nun zusätzlich die Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung gezielt geregelt.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Kommunale Entwicklungsziele



Mikrolage

Die Stadt Wädenswil entwickelt sich zunehmend zu einem Wohn- und Bildungsstandort. Besonders die Umwandlung der ehemaligen Industrieareale in Gebiete mit gemischter Nutzung bieten dabei grosses Potenzial neben Wohnraum auch entsprechende Flächen für lokale Handwerksbetriebe und z.B. Schulnutzungen und damit in Verbindung stehende Dienstleistungen bereitzustellen.

Der Siedlungsdruck in Wädenswil ist gross. Dem raumplanerischen Gebot nach dem häuslicher Umgang mit dem Boden entsprechend bietet sich eine Verdichtung an ausgewählten Orten an. Eine möglichst nachhaltige Entwicklung findet dort statt, wo kein Kulturlandverlust entsteht, kein Verlust eines wertvollen Gebäudeensembles oder Strassenzusammenhangs und dort, wo die baulichen Strukturen genügend Robust sind (z.B. wo die Massstäblichkeit genügend robust für eine Verdichtung ist).

1.2.2 Übergeordnete Richtplanung



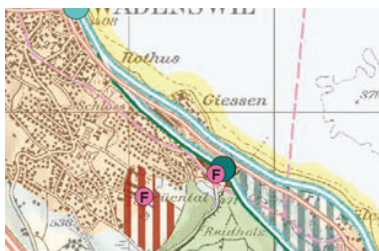
Mischgebiet
Auszug Regionaler Richtplan Zimmerberg,
Siedlung- und Landschaft

Im kantonalen Richtplanentwurf 2012 (Stand Antrag des Regierungsrates/ Vorlage 4882) ist auf dem Gestaltungsplanperimeter ein Fachhochschulstandort (ZHAW) vorgesehen, teilweise ist der Gestaltungsplanperimeter im Bereich der Gebietsplanung Hochschulstandort Wädenswil enthalten. Angrenzend an das Areal ist langfristig eine Bahnhoftestelle geplant. Der regionale Richtplan Zimmerberg sieht für den Perimeter des Gestaltungsplanes ein Gebiet mit gemischter Nutzung vor.

1.3 Ziele des Gestaltungsplanes

Das Ziel des Gestaltungsplanes besteht darin die planerischen Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Areals „Reidbach“ sicher zu stellen. Dies erfolgt in einer Gesamtbetrachtung des Areals. Im Vordergrund stehen folgende Ziele:

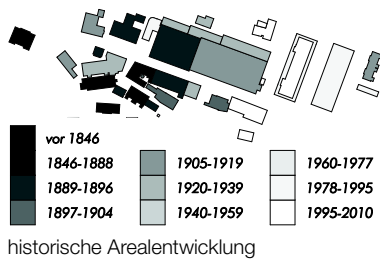
- Weiterentwicklung als Areal mit gemischter Nutzung und hoher Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung des Bestands
- Sicherung des Nutzungsmix zur weiteren Belebung des Quartiers
- Sicherung Gewerbe- und Dienstleistungsflächen für lokale Betriebe
- Standortsicherung der ZHAW
- Aufwertung der Freiräume und deren Aufenthaltsqualität
- Erfüllung des wachsenden Raumbedarfs durch innere Verdichtung
- Sicherung des Ensembles schutzwürdiger Bauten und deren Einbindung in die weitere Entwicklung des Areals
- Zugänglichkeit zum geplanten neuen SOB Halt



Auszug kantonalen Richtplan
Stand 28.03.2012

2 Planungsinhalt und Leitbild

2.1 Bebauungskonzept



Die bestehende, gewachsene Baustruktur, die sich von einem Nukleus oberhalb des Reidbaches in Richtung der Ränder des Geländeplateaus ausgebreitet hat, wird weitergeführt. Die Charakteristika der bestehenden Bebauung werden dabei weiterverfolgt und deren Qualitäten gestärkt. Neue Bauten fügen sich in die vorhandenen Gebäude- und Aussenraumstrukturen ein und erweitern diese.

Der Gestaltungsplan setzt so die Bebauung des Geländeplateaus im Sinne des Gewerbeareals fort und schützt das bestehende historisch wertvolle Ensemble.

Die gesamtheitliche Betrachtung des Areals sichert dessen städtebauliche Qualität und klärt bisher vernachlässigte, undefinierte Situationen. Gerade dadurch, dass eine gewisse Innovationsfreude und stetige Auseinandersetzung mit dem Bestand in der Tuchfabrik von Anfang an gepflegt wurde, konnte ein derart abwechslungsreiches, typologisch spannendes Areal erst entstehen. Diese Haltung soll auch in Zukunft beibehalten werden.

2.2 Art der Nutzung

Es soll auf dem Gebiet des Gestaltungsplanes Reidbach ein lebendiges, attraktives Quartier mit gemischter Nutzung bewahrt und weiterentwickelt werden, welches auch weiterhin lokalen Gewerbebetrieben und Start-up Unternehmen einen Standort in Wädenswil garantiert.

Einen zunehmend wichtigen Nutzer stellt die Züricher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) dar, welche bereits seit 1997 (damals noch als Hochschule Wädenswil) auf dem Areal eingemietet ist. Auch in Zukunft sollen deren Flächenbedürfnisse im Campus Reidbach abgedeckt werden können.

Der Wohnanteil sorgt für eine Belebung im Areal. Die bestehenden, an die Öffentlichkeit gerichteten Nutzungen (z.B. Fabrikrestaurant, Antikgalerie, öffentl. Grillplatz, ...) sollen erhalten bleiben.

2.3 Städtebau

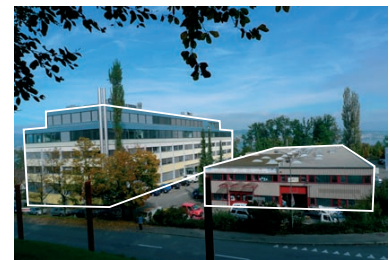
Das Bebauungskonzept klärt das Verhältnis der bestehenden Strukturen auf dem Areal: Das kleinteiligere, gewachsene Ensemble rund um die Keimzelle im unteren Plateaubereich bleibt erhalten. Die zentrale Shedhalle wird freigespielt und vermittelt zu den grossformatigeren Zeilenbauten im oberen Plateaubereich. Hier wird das Areal zu den Rändern hin durch präzise gesetzte Bauvolumen verdichtet. Es entsteht ein kompakter, als Einheit erkennbarer zweiter Fokus, dessen innere Dichte vom umgebenden Wald und der flachen Shedhalle kontrastiert wird.



I. Kleinformatigere Clusterstruktur



II. Zentrale Shedhalle



III. Grossmassstäbliche Zeilenbebauung

2.3.1 Erhalt des historischen Ensembles

Im unteren, älteren Teil der Anlage, der im Randbereich zum Siedlungsgebiet liegt, dominiert eine kleinformatigere Baustuktur mit engen, hofartigen Zwischenräumen auf verschiedenen Niveaustufen. Der neue Baukörper A gliedert sich in diese Struktur ein und orientiert sich in Volumen und Lage daran. Dieser Arealteil mit allen schützenswerten Bauten wird so sowohl in seiner Struktur als auch seinem Erscheinungsbild erhalten.

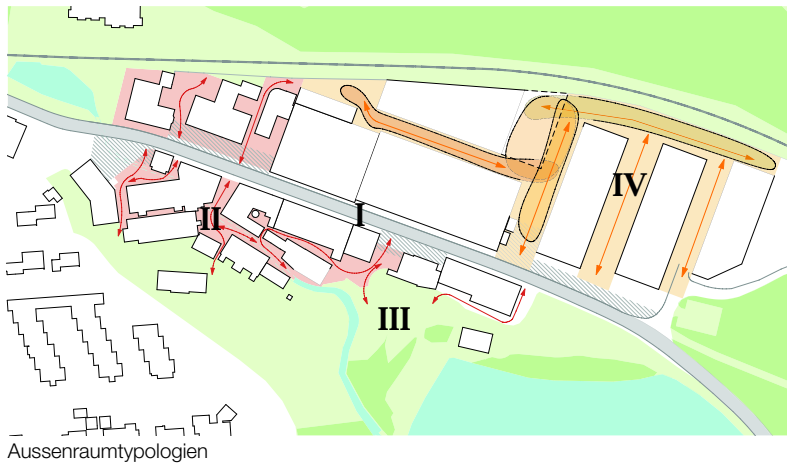
2.3.2 ordnende Baukörper schaffen Campus

Im südöstlichen Perimeterbereich wird die bisher nur gering genutzte Fläche durch Bauten verdichtet, welche der bestehenden größeren Körnung entsprechen.

Die Baukörper stärken die vorhandene, geometrisch klar geordnete Struktur, indem das Volumen des Gebäudes Einsiedlerstrasse 31a aufgestockt und die Abfolge von Zeilenbauten gegen Richterswil um das Baufeld D erweitert wird.

Am Gelenkpunkt zwischen den verschiedenen Aussenräumen am oberen Ende der Shedhalle und der Plateaukante entsteht ein Baukörper, der das Zentrum des für die Hochschule geplanten Campus im oberen Bereich des Geländeplateaus bildet.

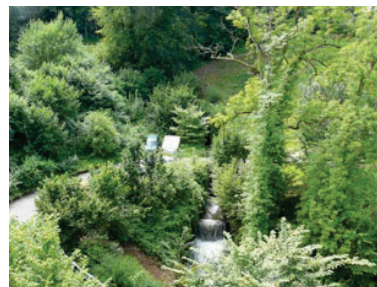
Von der Bahnseite her wird der Auftakt des Areals markiert und ein Anschlusspunkt zum geplanten SOB-Halt erstellt.



I. Strassenraum mit Ankunftsorten



II. industrielle Erschliessungsräume



III. Landschaftssaum



IV. Campus

2.4 Freiraumkonzept

2.4.1 Leitgedanken

Das Reidbachareal wird durch unterschiedliche Freiraumbereiche strukturiert und als abgeschlossene Einheit weiterentwickelt. Diese gliedern sich in vier kommunizierende Einheiten:

- I** Strassenraum
- II** Industrielle Erschliessungsräume
- III** Landschaftssaum
- IV** Campus

Die bestehenden Freiräume sind stark geprägt von den historischen Industriebauten und der umgebenden Landschaft mit starker topographischer Modellierung. Die verschiedenen Aussenräume dienen der Erschliessung und Aneignung der jeweiligen Nutzergruppen und bieten unterschiedliche Qualitäten für den Aufenthalt. Der Schwerpunkt der Aussenraumnutzung der einzelnen Arealteile steht in starker Beziehung zur jeweiligen Nutzung.

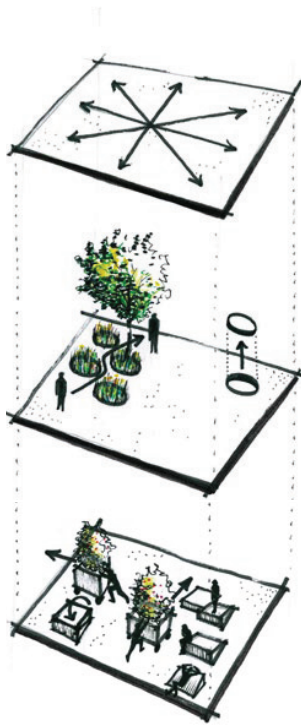
Die industrielle Prägung der Freiräume soll erhalten werden und bei der Gestaltung des Hochschulcampus thematisch aufgegriffen werden und damit auch weiterhin die Koexistenz von gewerblicher und schulischer Nutzung langfristig ermöglichen.

Konzeptplan Umgebungsgestaltung siehe Anhang 8

Für die Weiterentwicklung einer übergeordneten Einheit sind die Aussenräume möglichst zusammenhängend und in Material- und Pflanzenwahl adäquat zu gestalten.

2.4.2 Freiraumkonzept

Die Ansprüche der vorhandenen Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, Hochschule, Wohnen) an den Aussenraum sind sehr unterschiedlich. Die Koexistenz dieser heterogenen Nutzergruppen soll gewährleistet und gefördert werden und mit einer zusammenhängenden Gestaltung der urbanen Freiräume (Industrielle Erschliessungsräume, Campus) soll das Areal vernetzt werden und eine Gesamtidentität geschaffen werden. Der landschaftlich geprägte Grünraum ist zu stärken und steht den Nutzern des Areals sowie der Öffentlichkeit gleichermassen als Naherholungsraum zur Verfügung.



Konzeptskizze Aussenraumgestaltung

I Strassenraum

Der Strassenraum liegt im Hoheitsgebiet des Kantons. Zudem sind die vorhandenen räumlichen Verhältnisse sehr begrenzt und lassen keinen gestalterischen Spielraum. Er bildet jedoch das Rückgrat für die Erschliessung des Areals und ist zentrales Element für die öffentliche Wahrnehmung und Identität. Die angrenzenden Freiräume übernehmen dabei eine wichtige Rolle im Bezug auf Orientierung, Adressbildung und Identitätsbildung.

II/ IV Industrielle Erschliessungsräume/ Campus

Die Freiräume der historischen Industriebauten werden durch die Umnutzung mit Gewerbebetrieben heute noch stark von Hartflächen dominiert. Auch im Bereich des geplanten Campus ist Gewerbe ansässig. Die Freiräume im Bereich der historischen Industriebauten und im neuen Campus sollen gleichermassen von durchgehenden Hartbelägen dominiert werden. Damit bleibt der industrielle Charakter erhalten und die Ansprüche des Gewerbes berücksichtigt. Durch punktuelle Perforierungen der Belagsfläche und mit mobilen Sitz- und Pflanzgefässen wird dem erhöhten Bedürfnis des Aufenthalts und Aneignung der Hochschule Rechnung getragen.

III Landschaftssaum

Der landschaftlich geprägte Grünraum mit Reidbachweiher und -kanal soll aufgewertet und von oberirdischen Parkplätzen (Verlagerung in Einstellhallen) befreit werden und als öffentlicher Erholungsraum weiterhin zur Verfügung stehen.

Die Lesbarkeit der ehemaligen industriellen Wasserkraftnutzung von Reidbachweiher mit Kanal soll durch eine verbesserte Zugänglichkeit gesteigert werden.



Grillplatz am Reidbachweiher

Gestaltungsansatz Seeterrasse

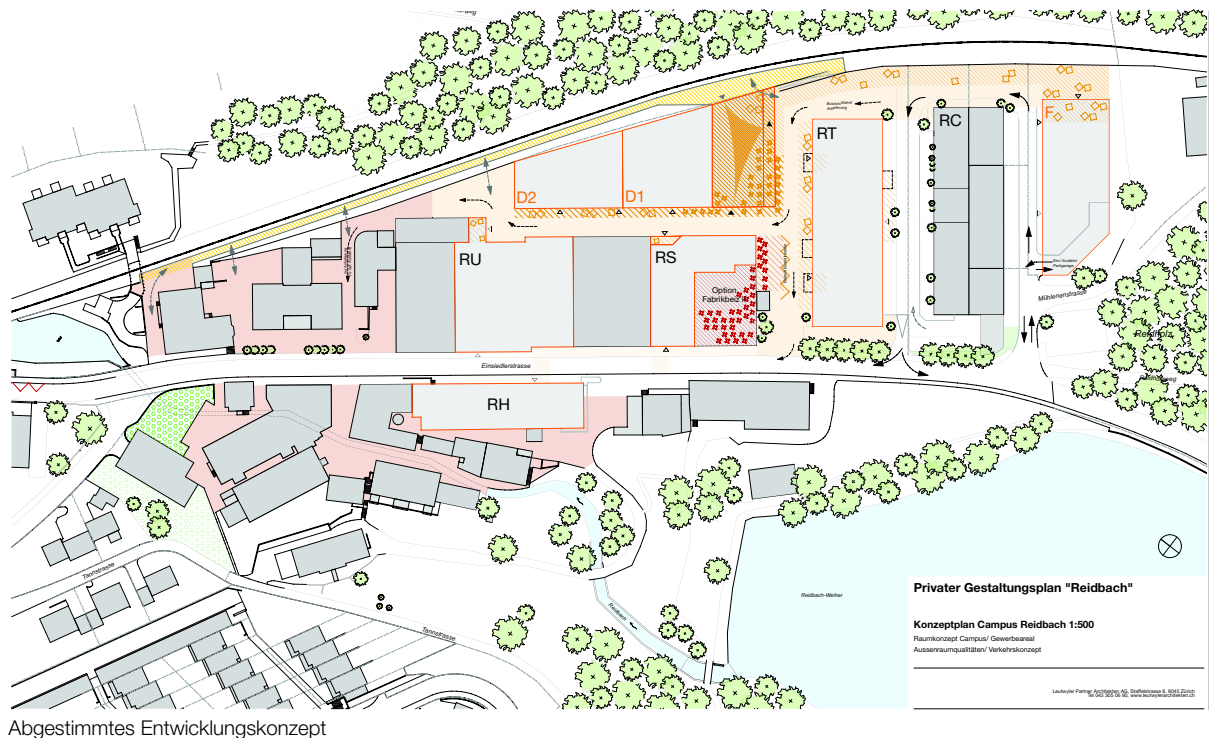


Gestaltungsansatz Gewerbegasse



Gestaltungsansatz Campuszentrum





3 Planungsprozess

3.1 Testplanung

Die vorgängig beschriebenen Konzepte und Planinhalte wurden im Zuge einer detaillierten Testplanung entwickelt. Ausgehend von sanierungsbedürftiger Substanz, akuten Raumbedürfnissen der ZHAW und anderen heutigen Nutzern, sowie problematischen Aussenraumsituationen (insbesondere Parkplatzbedarf/ Wildparkierung) wurde für das Gebiet des Gestaltungsplanes ein grundlegendes Entwicklungskonzept erarbeitet. In Variantenstudien wurden unterschiedliche Verdichtungsszenarien auf ihre Wirkung und Machbarkeit hin untersucht. Die Bewertung der einzelnen Ansätze im Hinblick auf ihre Einbettung ins Gesamtkonzept führte zu Richtprojekten anhand derer die für den jeweiligen Ort entscheidenden Rahmenbedingungen bestimmt und in einem „Masterplan“ festgehalten wurden. Dieser bildete die Arbeitsgrundlage anhand derer in Abstimmung mit der Stadt Wädenswil sowie den zuständigen Fachstellen des Kanton Zürich und diversen Fachplanern die Verfeinerung zum nun vorliegenden Gesamtkonzept erfolgte.

3.2 Richtprojekt

Nachfolgend werden die einzelnen Richtprojekte dargestellt. Dies dient einerseits der Illustration möglicher Bauvolumen, andererseits werden die räumlichen und gestalterischen Abhängigkeiten an den einzelnen Standorten erläutert.

- Einsiedlerstrasse 26 (Baufeld A)

Der Ersatzneubau an Stelle des bisherigen Kosthauses bietet Wohnraum mit zeitgemäßem Standard, der im Bestand nicht einzurichten ist. Das Volumen gliedert sich zurückhaltend in die vorhandene Umgebung ein und respektiert den bestehenden Garten als Auftakt zum Areal. Die Lage der beiden strassenseitigen Fassaden, sowie die Trauf- und Firsthöhe werden vom Bestand übernommen. Ausdruck und Charakter orientieren sich an ortstypischen Merkmalen (Satteldach, Putzfassade, Fensterläden). Zur Süd- und Westseite dürfen Balkone das Baufeld bis zu einer Tiefe von 2m überragen. Eine geplante Einstellhalle wird direkt von der Etzelstrasse her erschlossen.

- Einsiedlerstrasse 29a (Baufeld B)

Zwischen der Shedhalle und der Bahnlinie entsteht das neue Zentrum des Campus Reidbach. Der neue Baukörper ordnet den bisher undefinierten Randbereich des Areals und schafft klare Raumbezüge. Das Gebäude orientiert sich mit Eingangsfassaden nach verschiedenen Seiten und wird auf verschiedenen Ebenen erschlossen.

Es bildet den Verknüpfungspunkt der linearen Freiräume entlang derer sich der Campus entwickelt. So ist vorgesehen, dass insbesondere im südlichen EG mit Nutzungen wie Mensa, Foyer, Empfang, Bistro, Aufenthaltsbereich, usw. ein durchlässiger, offener Raum entsteht, dessen Belegung auf die Plätze rund um den Baukörper abstrahlt.

Zur Bahnlinie hin bildet der Baukörper einen Auftakt, der in Verbindung mit einer Haltestelle die Adresse der ZHAW bildet.

Der Baukörper folgt in seiner Höhe dem Terrainverlauf und orientiert sich dabei an den Bestandsbauten. Die Höhenentwicklung wurde auf ihre Wirkung vom See und Stadtzentrum, sowie ihre Einbettung in die Umgebung mit der Ortsbildkommission Wädenswil abgestimmt und von dieser so empfohlen.

Eine Erstellung des Baukörpers in zwei Etappen ist denkbar.

- Einsiedlerstrasse 31a (Baufeld C)

Das Baufeld C ermöglicht eine Aufstockung des bestehenden Gewerbehouses auf gleicher Grundfläche. Lediglich entlang der Längsseiten wurde das Baufeld um 80cm verbreitert, um eine aufgeständerte, aussenliegende Konstruktion umsetzen zu können. Bei diesem Baufeld sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5m (Analog zu §292 PBG) erlaubt um technische Probleme bei einem Umbau zu vermeiden.

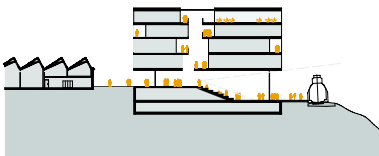
- Einsiedlerstrasse 35/ 37 (Baufeld D)

Gegen den südlichen Perimeter des Gestaltungsplanes ist auf Baufeld D ein weiterer Baukörper mit Schulnutzungen der ZHAW vorgesehen, der die bestehende, parallel ausgerichtete Zeilenbebauung fortsetzt.

Das Gebäude ist an die Freiraumstruktur des Hochschulcampus über die „Seeterrasse“ angebunden, die sich an der östlichen Stirnseite bis vor den Baukörper schiebt und eine Ankunftssituation schafft. Die Stellung zur Hangkante gegen die SOB-Linie orientiert sich an der Staffelung der bestehenden Gebäude Einsiedlerstrasse 31 und 31a.

Die durchschnittliche Gebäudehöhe ist geringer als beim Gebäude Einsiedlerstrasse 31, die maximale Dachkote liegt aufgrund der topographie wenig darüber.

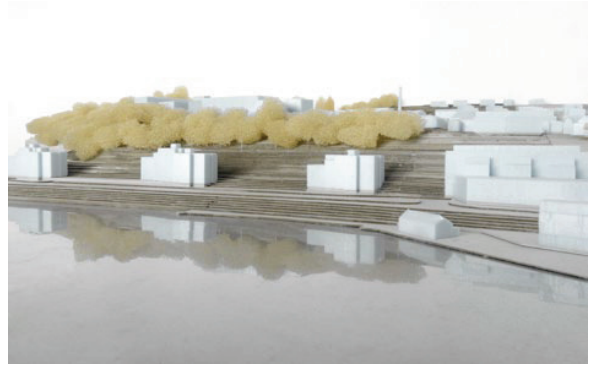
In diesem Baukörper ist die Ein- und Ausfahrt für die gemeinsame Einstellhalle der Gebäude der Fachhochschule vorgesehen. Durch die direkte Nähe zum Abzweig von der Einsiedlerstrasse wird so der areal-interne Verkehr minimiert.



Schnittidee Baukörper „B“ (Hauptgebäude)



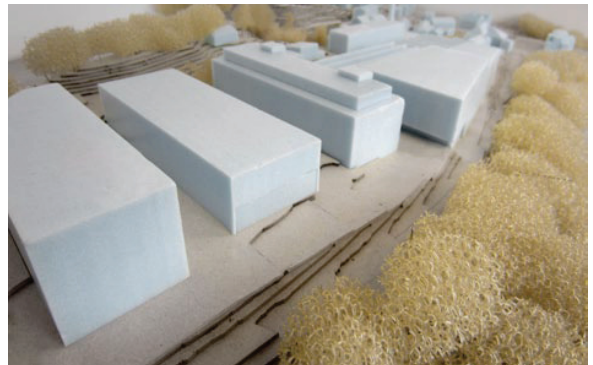
Übersicht Arbeitsmodell



Modellstudie Wirkung vom See



Modellstudie Campus



Modellstudie Seeterrasse

3.3 Projektierungsspielraum und Etappierbarkeit

Der Gestaltungsplan setzt präzise Randbedingungen, unter denen der weitere Ausbau möglich ist. Es wird somit die Grundlage formuliert auf der sich das Areal mittelfristig entwickeln kann.

Die Einteilung der bestehenden Substanz und geplanten Projekte in drei Kategorien sichert zusammen mit den weiteren Planinhalten und Vorschriften die Umsetzung des Gesamtkonzeptes auf dem Perimeter durch den Gestaltungsplan.

Die Baufelder garantieren dem jeweiligen Standort angemessene Bauvolumen. Einerseits wird damit eine Entwicklung ähnlich der Richtprojekte sichergestellt, andererseits der Projektierungsspielraum soweit offen gehalten, dass eine angemessene, den jeweils aktuellen Randbedingungen entsprechende Planung einzelner Bauprojekte möglich ist. Die Baufelder sind voneinander weitestgehend unabhängig. Etappierungen und dem Bedarf angepasste Umsetzung sind somit jederzeit gewährleistet.

Zusätzlich wird damit der bestehenden Nutzungen Rechnung getragen und der Fortbestand der Gewerbebetriebe ermöglicht.

4 Erläuterungen zum Planinhalt und den Vorschriften

Im Situationsplan wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen rein zur Information dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Verhältnisse und davon unabhängige, bereits rechtsverbindliche Angaben, mögliche Projektentwicklungen sowie geplante Drittprojekte.

4.1 Nutzung und Gestaltung

4.1.1 Art der Nutzung

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass auf dem Areal ein breiter Nutzungsmix möglich und sinnvoll ist, der auch weiterhin bestehen bleiben soll. Im unteren Arealteil mit der kleinformatigen Clusterstruktur und angrenzend an das weitere Siedlungsgebiet soll neben Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung auch Wohnnutzung möglich bleiben. Die Gebäude in denen Wohnnutzung möglich ist, sind in den Vorschriften mit dem jeweils maximalen Wohnanteil angegeben. Es sind dies ausschliesslich Gebäude mit bereits bestehender Wohnnutzung oder deren Ersatzbauten.

Die Schulnutzung wird im oberen Arealbereich konzentriert, wo ein zusammenhängender Campus entsteht. Dieser hat sein Zentrum beim südöstlichen Ende des Baufeldes B, verzahnt sich aber offen mit der Baustruktur des Areals und anderen Nutzungen. Mit einer durchlässigen Gestaltung und der Beschränkung auf gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss des Baukörpers B wird dieser zentralen Position entsprochen.

Durch Nutzungsbeschränkungen in den Vorschriften wird aufgrund verschiedener Randbedingungen für manche Baukörper die Art der Nutzung genauer definiert.

4.1.2 Aufteilung der Gebäude in Kategorien

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden unterschiedlichste Verdichtungszenarien durchgespielt. Stets stand dabei der Umgang mit und das Verhältnis zur bestehenden Bausubstanz auf dem Areal im Mittelpunkt. Die Umsetzung des Planungskonzepts in den Gestaltungsplan Reidbach erfolgt daher durch die Festlegung drei verschiedener Kategorien um die baulichen Möglichkeiten präziser festschreiben zu können:

- *schützenswerte Bauten* sind alle im kommunalen Inventar aufgeführte Gebäude. Diese sollen in ihrer Struktur und Wirkung bestmöglich erhalten werden.

- für die *übrigen Bestandsgebäude* gilt grundsätzlich Bestandesgarantie. Diese Gebäude sollen auch zukünftig an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst werden können, allerdings liegt bei ihnen kein baulicher Fokus.
- *Baufelder für Neubauten* wurden zur Verdichtung des Areals in das Gesamtkonzept integriert. Die Bauprojekte sollen kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

4.1.3 schutzwürdige Bauten

Die im Situationsplan grau dargestellten und mit SB gekennzeichneten Gebäude sind im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte (mit Einstufung erhaltenswert oder bedeutend) enthalten. Teilweise sind Anbauten oder Nebenbauten vom Schutz ausgenommen bzw. als störend bezeichnet. Umbauten an diesen Gebäuden bzw. Bauvorhaben im direkten Umfeld dieser sind mit der kommunalen Denkmalpflege- und Naturschutzkommission abzustimmen.

Die Gebäude sollen in ihrer Struktur und Wirkung bestmöglich erhalten werden, wenn möglich sollen störende An- und Nebenbauten rückgebaut oder durch besser integrierte ersetzt werden.

Wichtiger Grund für den Schutz der einzelnen Bauten stellt die Einbettung in die erlebbare Baugruppe von Fabrikbauten aus verschiedenen Epochen dar. Durch den direkten Bezug der Einzelgebäude zueinander ist die Entwicklung der Industriekultur auf dem Areal heute gut ablesbar. Um einem musealen Charakter der Anlage vorzubeugen und auch weiterhin den Eindruck als Zeugen der Industriekultur vermitteln zu können, soll die Nutzbarkeit der Bauten auch in Zukunft gewährleistet bleiben.

Der Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz auf dem Areal wurde vorgängig mit der kommunalen Denkmal- und Heimatschutzkommission abgestimmt und von dieser positiv beurteilt.

4.1.4 übrige bestehende Gebäude



Balkone auf 50% der Fassadenlänge bei den Gebäuden Einsiedlerstrasse 32, sowie 35-37

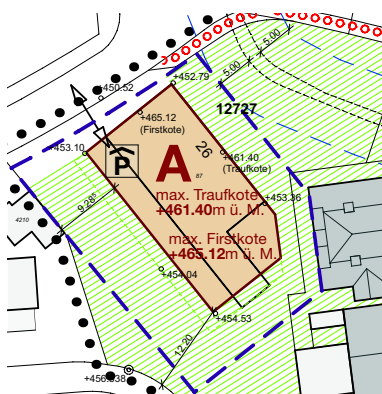
Bei allen nicht als schützenswert beurteilten, bestehenden Bauten (Im Situationsplan weiss dargestellt) sind, um auch zukünftig Anpassungen an geänderte Anforderungen vornehmen zu können, Umbauten und Ersatzbauten im Rahmen des bestehenden Bauvolumens gestattet. Das bestehende Bauvolumen darf zur energetischen Verbesserung um das Mass zusätzlicher Dämmung nach Aussen vergrössert werden, auf der Hälfte der jeweils massgebenden Fassadenlänge können Balkone bis zu einer Tiefe von 2m bewilligt werden. Weiterhin sind kleinere, technisch bedingte Aufbauten und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum möglich.

Die Bauten befinden sich vorwiegend im Kontext des Ensembles schützenswerter Bauten. Eine besonders gute Gesamtwirkung, insbesondere im Zusammenspiel mit diesen ist daher jeweils sicherzustellen.

Für die beiden verbleibenden, nördlichen Anbauten an der Shedhalle ist bei zukünftigem Sanierungs- oder Umbaubedarf die Möglichkeit des Rückbaus (unter Ersatz der Flächen für die Gewerbebetriebe) zu prüfen, um das Denkmalobjekt Shedhalle vollends freizustellen.

4.1.5 Baufelder für Neubauten

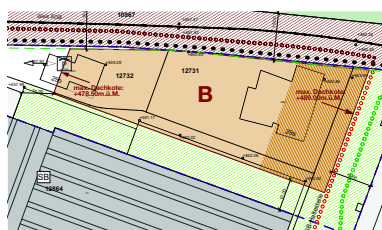
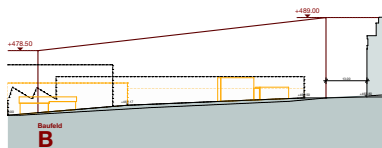
Neubauten dürfen die gesamte Grundfläche der Baufelder A-D überstellen. Die maximal möglichen Höhenkoten sind je Baufeld angegeben. Das daraus resultierende Volumen ergibt die mögliche Baumasse. Eine Geschosszahl wird aufgrund der unterschiedlichen Höhenanforderungen für unterschiedliche Nutzungen generell nicht vorgeschrieben. Die Baufeldgrenzen dürfen gemäss der Vorschriften 3.2 und 3.3 durch technisch notwendige Aufbauten (nur Baufeld C) und Balkone (gemäss Planeintrag) bis auf eine Tiefe von 2m durchstossen werden.



Planausschnitt Baufeld A

- Baufeld A (Einsiedlerstrasse 26)

Die nördliche und östliche Baufeldbegrenzung, sowie Trauf- und Firstkote entsprechen dem bestehenden Baukörper. Der Abstand zum angrenzenden Nachbargrundstück (Parzelle 10094) beträgt im Minimum 9,28m. An der Süd- und Westseite des Baufeldes sind über die Baufeldgrenze hinausragende Balkone gemäss der Vorschrift 3.3 gestattet. Unter dem Baufeld ist eine Parkgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Etzelstrasse geplant. Das dafür vorgesehene Baufeld für unterirdische Bauten hält einen Abstand von 2m zur Etzelstrasse, sowie einen Gewässerabstand von 5m zum Reidbachkanal ein. Um die erlaubten 30PP in diesem Baufeld auszuschöpfen, müssen die zur Zeit oberirdisch angeordneten 14PP im Hofraum zwischen den Gebäuden Einsiedlerstrasse 26, 28 und 30 aufgehoben werden. In Baufeld A ist ausschliesslich Wohnnutzung erlaubt.



Ausschnitte Plan und Schnitt Baufeld B

- Baufeld B (Einsiedlerstrasse 29a-b)

Zwischen SOB-Linie und Shedhalle liegt Baufeld B. Dieses hält einen Abstand von 10m zum schützenswerten Bestand der Shedhalle und ihrem nordöstlichen Anbau, sowie 13m zum bestehenden Gebäude Einsiedlerstrasse 31 ein. Gegen die Gleisanlage der SOB wird das Baufeld durch den Waldabstand von 15m begrenzt.

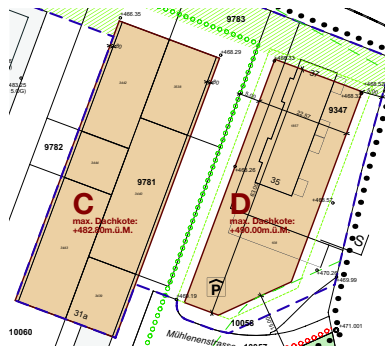
Die Höhenentwicklung des Baufeldes folgt dem Hangverlauf: Für Baufeld B gilt als maximal mögliche Höhe die Verbindungsebene zwischen den Koten +478,50 am nördlichen Baufeldrand und +489,00 am südlichen Baufeldrand (siehe Schnittdarstellung).

Das Baufeld stösst unmittelbar an den Perronbereich der geplanten SOB-Haltestelle an. Mit deren Realisierung ist ein direkter, ebenerdiger Zugang zum Gebäude möglich. Im schraffiert dargestellten Bereich sollen sich die Zugangsgeschosse mit dem umgebenden Aussenraum verzahnen und diesen ins Gebäude erweitern. Gemäss Vorschrift 2.4 ist dieser Bereich daher offen und durchlässig zu gestalten und min. 400m² für gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

- Baufeld C (Einsiedlerstrasse 31a)

Das Baufeld ermöglicht eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes Einsiedlerstrasse 31a um ca. 8m bzw. einen Ersatzneubau bis zu entsprechender Höhe. Um eine Aufstockung über den existierenden Baukörper realisieren zu können ist das Baufeld an den Längsseiten gegenüber der bestehenden Fassade für die Aufnahme einer entsprechenden Tragstruktur um 80cm vergrössert. Ebenso sind kleinere, technisch bedingte Aufbauten und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum erlaubt.

- Baufeld D (Einsiedlerstrasse 35/37)



Planausschnitt Baufelder C und D

Das Baufeld hält einen Strassenraum von 13,50m Breite zur bestehenden Gewerbehalle frei (5,00m zur internen Parzellengrenze) und erstreckt sich über eine Breite von 22,57m bis auf eine minimale Distanz von 5m an die Perimeterlinie des Gestaltungsplanes (Gemeindegrenze). Die nordöstliche Baufeldgrenze springt um über 10m von der Hangkante (Perimeterlinie) zurück, während die südwestliche Baufeldgrenze einen Waldabstand von 15m zum Reidholz einhält. Der Abstand zur Mühlentstrasse beträgt mindestens 3,50m. Gemäss Planeintrag sind Balkone (z.B. zur aussenliegenden Entfluchtung) erlaubt. Auf Baufeld D sind Gebäude bis zu einer maximalen Dachkote von +490.00m ü.M. möglich.

- Baubereich für unterirdische Bauten B-D

Es werden zwei Baufelder für unterirdische Bauten -ausserhalb der Baufelder insbesondere für Parkbauten- ausgewiesen (siehe dazu auch Baufeld A). Im Bereich Baufeld B-D wird für unterirdische Bauten das Bauen bis auf 10m Abstand zum Wald in den übrigen Bereichen das Bauen bis auf die Perimeter-, bzw. Strassengrenze gestattet. Im Bereich der Baufelder B bis D soll im Zuge der Projektierung eine zusammenhängende Einstellhalle möglich bleiben und durch eine gemeinsame Einfahrt nahe der Einsiedlerstrasse (bei Baufeld D) der interne Verkehr im Areal minimiert werden. Eine mögliche Einstellhalle in Baufeld C soll ebenfalls unterirdisch angeschlossen werden können. Um den nötigen Projektierungsspielraum offen zu halten werden 3 weitere Positionen für mögliche Tiefgaragenerschliessungen angegeben: Beim nördlichen Anbau an der Shedhalle oder am nördlichen Ende von Baufeld B wird mit einer Ein- bzw. Ausfahrt die Möglichkeit einer Ringerschliessung durch die zusammenhängende Einstellhalle mit Anschluss nördlich der Shedhalle auf die Einsiedlerstrasse gewährt. Südlich von Baufeld B ist eine provisorische Ein-/ Ausfahrt für allfällige Ettappierungen beim Ausbau des Campus notwendig. Die genaue Lage und Ausbildung der Erschliessungen ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

4.1.6 Festlegung der Höhenbegrenzungen und Mass der Nutzung in den Baufeldern

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurde durch Modellstudien nachgewiesen, dass die durch die Baufelder ermöglichte Baumasse angemessen und gut verträglich umsetzbar ist. Sowohl die Sichtbarkeit von Stadtzentrum und See, als auch die Einbettung ins Landschaftsbild wurden untersucht und als gut verträglich bewertet. Die städtebauliche Qualität wurde mit der Ortsbildkommission Wädenswil abgestimmt und von dieser für gut befunden.

4.1.7 Gestaltung

Die Verdichtung auf dem Areal soll nicht zu Lasten des bestehenden, qualitätsvollen Charakters umgesetzt werden, sondern diesen weiterentwickeln und stärken. Die Vorschriften 7.1 und 7.2 schreiben daher eine besonders gute Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen für sich und mit den bestehen Bauten sowie im Zusammenspiel mit der Umgebung vor. Insbesondere wird auf die Wirkung vom See, die Einbindung in Ortsbild und Landschaft, sowie das Zusammenspiel mit den schutzwürdigen Bauten verwiesen.

4.2 Freiraum und Erschliessung

4.2.1 Freiraumkonzept

Auf das vorliegende Freiraumkonzept (siehe Kapitel 2.4) wird in der Vorschrift 8.1 explizit als Grundlage verwiesen. Auf weitere quantifizierende Vorschriften wird allerdings verzichtet.

Die im Konzept beschriebenen Raumqualitäten sind damit fixiert, ohne dass durch vorausseilende Festlegungen im Gestaltungsplan Möglichkeiten in der konkreten Umsetzung verbaut würden. In der Projektierung der einzelnen Bauprojekte soll das Freiraumkonzept in Abstimmung mit den jeweiligen Randbedingungen angepasst und umgesetzt werden.

4.2.2 Mobilität und Erschliessung

Das Areal wird durch den Individualverkehr von der Einsiedlerstrasse erschlossen, die Ein-/ Ausfahrten werden wo möglich zusammengefasst. Im unteren Arealbereich um die schützenswerten Bauten bleibt die stichförmige Erschliessung über die Hofstrukturen grundsätzlich bestehen. Für das Wohngebäude auf Baufeld A ist eine direkte Erschliessung ab der Etzelstrasse vorgesehen. Die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Tannstrasse bleibt erhalten.

Im oberen Arealbereich (Campus) soll der MIV soweit möglich auf Anlieferung, Zufahrt zu Gewerbebetrieben und die Busdurchfahrt reduziert werden. Die genaue Lage, Gestaltung und Rechtsverhältnisse der internen Erschliessung wird im Zusammenhang mit Bauprojekten für die einzelnen Teilbereiche festgelegt und umgesetzt.

Zu den möglichen Verkehrsführungen siehe die Aktennotiz in Anhang 9. Massgebliche Punkte für die Wahl des Verkehrsregime sind Verkehrssicherheit, Übersichtlichkeit, Entlastung der Freiflächen des Campus, Auftritt der ZHAW und die Zweckmässigkeit für die Gewerbetreibenden.

Die bestehende, charakteristische Parallelität von Fahrgasse und Fussgängerbereich (Prinzip Begegnungszone) soll bei der inneren Arealerschliessung beibehalten und durch Geschwindigkeitsbegrenzungen und geeignete Gestaltungsmittel unterstützt werden.

Als Auftakt zum Siedlungsgebiet und zum Brechen der Fahrgeschwindigkeit ist am oberen Arealende bei der Einsiedlerstrasse im Bereich der Einmündung Mühlenstrasse ein eingangstorähnliches Element angedacht. Die Ausgestaltung des Elements (z.B. als Insel, Stele, Tor, ...) soll in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr und der Gemeinde erfolgen.

4.2.3 Parkierung PW

Zur Steigerung der Aussenraumqualität und Sicherung bestehender Raumqualitäten werden Bereiche ausgezeichnet, die von offener PW-Parkierung freizuhalten sind. Dies betrifft insbesondere die Räume zwischen Shedhalle und Einsiedlerstrasse 31, die Gasse zwischen Shedhalle und Bau Feld B und die obere Hangkante entlang der SOB-Linie (Campusterrasse). Weiterhin werden die Gärten im unteren Perimeterbereich und der Naturraum bei Reidbachweiher und Reidbach von Parkfeldern freigehalten. Die heute in diesen Bereichen liegenden, offenen Parkfelder sind im Zuge von Neubauten aufzuheben und in Parkgaragen zu verlegen (ca. 80PP).

Unabhängig davon sind Warenumsschlag und -anlieferung, insbeson-

erläuternder Verkehrsbericht
siehe separate Beilage



bestehendes Nebeneinander von
Fussgängern und Verkehr

dere für die bestehenden Gewerbebetriebe, auch weiterhin in diesen Bereichen möglich. Die Abstelldauer der Fahrzeuge soll dabei auf die notwendige Zeit reduziert werden.

Insgesamt entfallen durch Neubauten und freigehaltene Bereiche ca. 150 offene Parkfelder. Zusätzliche auf dem Areal notwendige Parkplätze sind grundsätzlich in Garagenbauten vorzusehen. Zur Vermeidung von Verkehrsemissionen und im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel ist für Kunden- und Besucherparkplätze eine Bewirtschaftung ab der ersten Minute vorzusehen. Insgesamt dürfen im Areal 12 Parkfelder von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben kostenfrei angeboten werden.

Insgesamt sind auf dem Areal 485 Parkplätze möglich. Vergleiche zu dieser Festlegung den erläuternden Verkehrsbericht (separate Beilage).

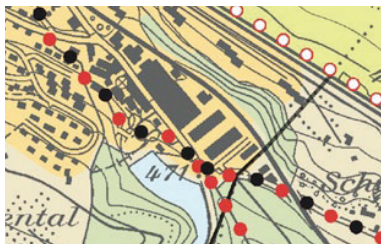
4.2.4 Haltestelle SOB/ Erschliessung ÖV

Auf dem angrenzenden Grundstück der schweizerischen Südostbahn AG soll mittel- bis langfristig im Bereich zwischen Einsiedlerstrasse 25 und 31 eine neue Haltestelle erstellt werden. Die technische Machbarkeit wurde 2011 anhand einer Studie nachgewiesen, der Halt ist im kantonalen Richtplan 2012 verzeichnet.

Die Erschliessung des Haltes erfolgt durch zwei über den Perimeter des Gestaltungsplans führende Fusswegverbindungen. (Siehe auch 4.2.6.) Bis zur Umsetzung der Bahnhaltestelle wird das Areal mit Bussen erschlossen. Vergleiche auch hierzu den beiliegenden Verkehrsbericht, sowie das Betriebskonzept zur Buserschliessung in Anhang 8.

4.2.5 Parkierung Velo

Die verwinkelten Hofstrukturen mit ihrer Vielzahl von Gebäudezugängen bieten sich für eine dezentrale Ausweisung von Veloparkplätzen an. Die jeweils notwendige Anzahl muss im Zuge der Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.



Auszug Regionaler Richtplan Zimmerberg
Verkehr - Fuss- und Wanderwege

4.2.6 Fuss- und Wanderwege

Grundsätzlich sind alle Hofflächen zur Fussgängererschliessung auf dem Areal geeignet (Prinzip Begegnungszone). Die im Situationsplan eingetragenen übergeordneten Fussgängerverbindungen sind jedoch ständig für die Öffentlichkeit offen zu halten. Ihre Lage ist schematisch und kann entsprechend angepasst werden.

Die als solche bezeichneten Verbindungen zu einem möglichen SOB Halt werden im Zuge mit diesem eingerichtet, mindestens einer davon ist behindertengerecht auszubilden.

Über das Areal verläuft der regionale Wanderweg Nr. 142, der im regionalen Richtplan als Fuss-/ Wanderweg mit Hartbelag eingetragen ist. Im Zuge von Baubewilligungsverfahren kann dessen genauer Verlauf angepasst werden.



4.2.7 Zugänglichkeit Reidbach, Weiher und öffentliche Grillstelle

Mit der Umsetzung des Gestaltungsplanes soll der Naturraum bei Weiher und Reidbach noch besser als bisher der Allgemeinheit zur Erholung zugänglich gemacht werden. Die öffentliche Grillstelle wird auch weiterhin zur Verfügung gestellt.

4.3 Umwelt

4.3.1 Denkmalschutz

Für die im Perimeter liegenden kommunalen Schutzobjekte ist der im Inventar festgesetzte Schutzzumfang massgebend. Renovationen und Umbauten an diesen sind mit der kommunalen Denkmalpflege- und Naturschutzkommission (DNK) abzustimmen.

4.3.2 Energie und Nachhaltigkeit

Erzeugung/ regenerierbare Energien:

Auf dem Areal besteht ein mit Gas und Öl betriebener Wärmeverbund mit zentraler Wärmeerzeugung. Die bestehende Photovoltaikanlage mit 600m² wird noch im Jahr 2012 auf eine Fläche von fast 2000m² ausgebaut, was einer Nennleistung von 289kW_p entspricht.

Hülle/ Standards/ Bestandsbauten:

Neubauten werden kompakt und mit einer gut gedämmten Gebäudehülle konzipiert. Sie müssen dem Minergiestandard entsprechen. Bereits in der Vergangenheit wurde auf dem Areal ein Grossteil der Bauten energetisch saniert. Das über 100 Jahre alte Gebäude Einsiedlerstrasse 34 entspricht nach der Sanierung dem Minergiestandard. Die energetische Sanierung der nordöstlichen Anbauten an der Shedhalle wurde 2011 durchgeführt.

4.3.3 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind auf dem Areal des Gestaltungsplanes noch 4 Orte als „Untersuchungsbedürftig bei Zustandsänderung“ markiert. Mehrere weitere aus der Industriezeit bekannte Standorte wurden in der Vergangenheit bereits saniert. Die verbleibenden befinden sich unter denkmalgeschützter Bausubstanz. Zwei weitere Standorte ausserhalb von Baufeldern und Bestand wurden untersucht, einer als „nicht schädlich oder lästig“, der andere als „überwachungsbedürftig“ ohne weitere Anordnung eingestuft. Bei Bodenverschiebungen in diesen Bereichen ist ein kantonales Altlastenverfahren vorzusehen. Einträge im Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) existieren nicht.

In den im Anhang 2 (Auszug Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, PBV) bezeichneten Bereichen sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren resp. vor Baubeginn kommunale Bodenverschiebungsverfahren durchzuführen.

Auszug Kataster der belasteten Standorte (KbS) und Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) siehe Anhang 1

4.3.4 Wald

Der Wald innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist gemäss Eintrag im Waldentwicklungsplan des Kt. Zürich multifunktional ohne Vorrang. In den angrenzenden Waldarealen sind teilweise Schutz und Holznutzung als vorrangig bezeichnet. Die Waldareale auf und am Rande des Gestaltungsplanperimeters sind häufig begangen (E1) und können als Erholungswälder bezeichnet werden. Auch in Zukunft soll dieser Wald der Öffentlichkeit zur Erholungsnutzung unentgeltlich zur Verfügung stehen.

Die Walderhaltung und -bewirtschaftung ist in allen betroffenen Waldarealen sichergestellt.

Auszug Waldentwicklungsplan Kanton Zürich (2010) siehe Anhang 2

Teilweise bestehen im Gestaltungsplanperimeter rechtskräftige Waldabstandslinien, diese sind jedoch bruchstückhaft. Die bisher fehlenden Teile werden in einem parallel durgeführten, ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren vollständig festgelegt.

Die Ausscheidung der neuen Waldabstandslinien erfolgte in Abstimmung mit dem für die Festlegung zuständigen Bauamt der Stadt Wädenswil und dem ALN.

4.3.5 Gewässerschutz und Grundwasser

Reidbachweiher, das Wasserleitungssystem des Reidbaches, sowie der eingedohlte untere Teil des Reidbaches wurden noch bis in die 1910er Jahre zur Energiegewinnung bzw. zum Antrieb genutzt. Sie stellen somit wichtige Bestandteile des Betriebsareal dar, eine Renaturierung oder Ausdohlung ist daher nicht vorgesehen.

Im Gestaltungsplan wird in Absprache mit dem AWEL/ ARE ein Gewässerraum ausgewiesen. Dieser beträgt im Bereich des offenen Reidbaches eine Gesamtbreite von 22m. Im Bereich des eingedohnten Reidbachkanals 5m zu beiden Seiten des Kanals. Die in diesem Bereich gelegenen bestehenden Gebäude geniessen Bestandesgarantie.

Einige Parzellen/ Teilparzellen des Perimeters liegen im Gewässerschutzbereich A_U (Parz. 10058, 10059, 10060, 12866 mit Baufeld innerhalb Bereich A_U). Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels (HW) benötigen hier eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Kantons. Es ist von einer höchsten Kote HW im gesamten Perimeter von max. 454m auszugehen. Nach heutigem Planungsstand liegt die tiefste Kote von Neubauprojekten im Bereich A_U bei ca. 457m. Hangwasserschichten sind im Zuge der Baubewilligungsverfahren abzuklären.

Das Areal liegt komplett im Gewässerschutzbereich A_O. Damit in Verbindungs stehende Beschränkungen (bei besonderen Nutzungen, ...) sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren abzuklären.

Auszug Grundwasserkarten (Mittelwasserstand/ Hochwasserstand) und Gewässerschutzkarte siehe Anhänge 3 und 4

4.3.6 Lärmschutz

Dem Gestaltungsplanperimeter wird gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) weiterhin grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Dies entspricht der Einordnung für Mischzonen. Der Gestaltungsplanperimeter ist bereits eingezont und vollständig erschlossen, es gelten daher die Immissionsgrenzwerte (IGW).

Nutzungsspezifisch wird für einzelne Baufelder bzw. Ersatzneubauten die Einstufung nach ES angepasst. So gilt für alle Gebäude mit reiner Wohnnutzung (Wohnen > 80%) die ES II.

Lärmsituation: Das Gebiet ist von der Einsiedlerstrasse her teilweise mit Lärm belastet. Die SOB-Linie die am Perimeter entlangführt stellt bezüglich Lärmbelastung kein Problem dar.

Der Nachweis der Einhaltung der IGW ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die einzelnen Projekte zu erbringen.

4.3.7 Diverses

- Naturgefahren

Der Perimeter liegt teilweise im Gefahrenbereich Hochwasser. Gemäss Gefahrenkartierung Naturgefahren ist in einigen Teilen eine geringe

Auszug Naturgefahrenkarte und Wassertiefenkarte siehe Anhang 6 und 7

Hochwassergefährdung vorhanden (Hinweiszone; bei HQ 300 <25cm, im Hof zwischen den schutzwürdigen Bauten bei Einsiedlerstrasse 30 <75cm bei HQ300), weitere Gefährdungen liegen nicht vor. Den Grundeigentümern ist diese Gefährdung bekannt, bei bisherigen Bauprojekten in den betroffenen Bereichen wurde die Projektierung mit der GVZ abgestimmt und Massnahmen je nach Risiko getroffen. In Absprache mit den zuständigen Stellen bei Gebäudeversicherung und AWEL sind im Gestaltungsplan keine weiteren Massnahmen notwendig. Bei der Umgebungsgestaltung werden Möglichkeiten zur übergeordneten Risikominimierung mit der GVZ abgeklärt und festgehalten.

- Störfallvorsorge

Der Gestaltungsplan berührt keinen Konsultationsbereich. (SOB Anlage ist nicht risikorelevant, ZHAW fällt nicht in den Geltungsbereich der Störfallverordnung). Es ist keine weitere Koordination nötig.

- Gewässernutzung

Die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Anlagen des Wasserrechts Nr. 282 Bezirk Horgen (Speisung von Laufbrunnen auf dem Areal) bleiben bestehen.

Inhaberin des Wasserrechts ist die Tuwag Immobilien AG. Allfällige Änderungen am Wasserecht oder den zugehörigen Anlagen sind mit dem AWEL abzustimmen.

- Siedlungsentwässerung

Die Siedlungsentwässerung erfolgt gemäss der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO), Wädenswil vom 1.10.2007. Im Generellen Entwässerungsplan (GEP) ist nur für einen Teil des Gestaltungsplangebiets das Trennsystem vorgesehen.

Die Einführung des Trennsystems wird im Rahmen der Projektierung von Neubauten und grösseren Umbauten geprüft und im Zuge des Bewilligungsverfahrens festgelegt. Die Versickerung von Dachwasser wird ebenfalls im Rahmen der einzelnen Bauprojekte geprüft (Vgl. Art. 7 SEVO, Wädenswil).

Auszug Wasserrechtskarte siehe Anhang 5

5 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Der Gestaltungsplan Reidbach schafft die planerische Voraussetzung für die Aufwertung des Areals und entspricht den kommunalen Entwicklungszielen Wädenswils als Wohn- und Bildungsstadt. Durch die gemischte Nutzung wird ein belebtes und attraktives Quartier gefördert.

In Vorbesprechungen mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Stellen wurden deren Anforderungen in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere wird durch die Nutzung von Potenzialen in der überbauten Bauzone die häushälterische Nutzung des Bodens gefördert. Gleichzeitig wird den kulturgeschichtlichen Objekten Sorge getragen sowie städtebauliche Qualitäten gefördert. Umliegende Landschaften und Lebensräume werden erhalten und gezielt aufgewertet.

Der Gestaltungsplan entspricht in seiner vorliegenden Form sowohl den rechtskräftig bestehenden kantonalen und regionalen Richtplänen als auch dem in der Gesamtüberprüfung befindlichen kantonalen Richtplan 2012. Planungen und Konzepte des Bundes werden nicht berührt.

6 Organisation und Ablauf

6.1 Grundeigentümer, Organisation und Beteiligte

Für alle betroffenen Grundeigentümer wurde eine gesonderte Informationsveranstaltung durchgeführt, bei der diese über die Absichten unterrichtet wurden und die Inhalte des Gestaltungsplans vorgestellt wurden. Dieser wurde dabei grossmehrheitlich gutgeheissen.

Zu den Grundeigentümern siehe nachfolgende Tabelle.

Parzelle Nr.	Fläche in m ²	Eigentümer
23	549	Tuwag Immobilien AG
9347	1'270	Tuwag Immobilien AG
10056	632	Tuwag Immobilien AG
10058	1'349	Tuwag Immobilien AG
12727	1'842	Tuwag Immobilien AG
12729	195	Tuwag Immobilien AG
12731	1'631	Tuwag Immobilien AG
12732	949	Tuwag Immobilien AG
12733	2'527	Tuwag Immobilien AG
12734	2'430	Tuwag Immobilien AG
12735	2'337	Tuwag Immobilien AG
12736	620	Tuwag Immobilien AG
12738	806	Tuwag Immobilien AG
12739	6'697	Tuwag Immobilien AG
12740	2'153	Tuwag Immobilien AG
12742	1'185	Tuwag Immobilien AG

Parzelle Nr.	Fläche in m ²	Eigentümer
12862 (teilw.)	1'213	Tuwag Immobilien AG
12863	1'398	Tuwag Immobilien AG
12864	7'590	Tuwag Immobilien AG
12865	4'889	Tuwag Immobilien AG
12866	1'012	Tuwag Immobilien AG
9781	745	Lufttechnik AG
9782	254	SA Cavaliere Microtool
9783	730	Spezial AG
9784	910	Branislav Vidakovic
10059	541	Rolf Fässler
10060	997	Guido Bucher
10054 (teilw.)	106	Gemeinde Wädenswil
10057	533	Gemeinde Wädenswil
12860 (teilw.)	155	Kanton Zürich
12861 (teilw.)	2'669	Kanton Zürich

Total	50'911	
davon	43'272	Tuwag Immobilien AG

Der Gestaltungsplan wurde erarbeitet im Auftrag von:

Tuwag Immobilien AG
Einsiedlerstrasse 25
8820 Wädenswil

durch:
Leutwyler Partner Architekten AG, Staffelstrasse 8, 8045 Zürich

Fachbereich Landschaft:
Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Räfelfstrasse 11, 8045 Zürich

Fachbereich Verkehr:
Teamverkehr Zug AG, Zugerstrasse 45, 6330 Cham

Beratung und Vorabklärungen zum Lärmschutz:
Grolimund + Partner AG, Limmatstrasse 31, 8005 Zürich

Mit folgenden Stellen/ Personen wurden im Vorfeld Abklärungen durchgeführt:

- Gemeinde Wädenswil: Planen und Bauen, K. Bachmann, A. Stoll
- Kanton Zürich/ kantonale Vorprüfung: Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Balthasar Thalmann
- Wald: Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, Dr. Theo Hegetschweiler
- kommunale Denkmalpflege- und Naturschutzkommission: Fredy Fischli
- Lärmschutz: Fachstelle Lärmschutz, Thomas Gastberger
- SOB Haltestelle: Stadtrat Werke, Ernst Brupbacher
- GVZ: Abteilung Naturgefahren, Claudio Hauser
- Amt für Verkehr: Urs Waldvogel

Von der Ortsbildkommission der Stadt Wädenswil wurde ein unabhängiges Gutachten zum GP Reidbach verfasst.

6.2 Ablauf, Information und Mitwirkung

6.2.1 Ablauf

Der private Gestaltungsplan wurde neben der öffentlichen Auflage (Mitwirkung; 12.8.11 - 11.10.11) gleichzeitig zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht (Bericht vom 28.11.11). In deren Anschluss wurde eine erste Informations- und Diskussionsveranstaltung für die Nachbarn und interessierte Bevölkerung durchgeführt.

In Absprache mit dem Bauamt Wädenswil wurden die Anliegen aus der Bevölkerung und die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung in den Gestaltungsplan übernommen. Der bereinigte Gestaltungsplan wurde danach zur abschliessenden Vorprüfung durch den Kanton eingereicht (Bericht vom 4.10.12).

Die schlussendliche Version des Gestaltungsplanes wurde in einer weiteren Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt und zu den nicht berücksichtigten Einwendungen im ergänzenden Bericht (siehe Kapitel 6.2.3) Stellung genommen.

Der private Gestaltungsplan Reidbach wird abschliessend dem Stadtrat vorgelegt und bedarf dann der Zustimmung des Gemeinderates. Die Festsetzung ist öffentlich bekannt zu machen. Nach einer 30-tägigen Rekursfrist und Erledigung allfälliger Einsprachen wird der Gestaltungsplan zur Genehmigung an die Baudirektion weitergeleitet. Mit der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion wird der private Gestaltungsplan in Kraft gesetzt.

Der Gestaltungsplan steckt lediglich den äusseren planungsrechtlichen Rahmen für die Weiterentwicklung des Areals ab. Er beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Diese folgen in separaten Baubewilligungsverfahren.

6.2.3 Ergebnis der abschliessenden Vorprüfung

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2012 hat die Baudirektion positiv zum vorliegenden privaten Gestaltungsplan Stellung genommen.

In diesem Schreiben wird die Durchführung eines parallelen Nutzungsverfahrens zur Festlegung der Waldabstandslinien gefordert, was in die Wege geleitet wurde.

Das Busverkehrsregime wurde in Absprache mit dem Amt für Verkehr präzisiert und der Nachweis der Erschliessung in einem betrieblich sinnvollen Konzept erbracht. Siehe dazu die Anhänge 8 und 9.

Die Wohnnutzung wurde wie gewünscht reduziert und gestalterische Qualität, sowie die EG Nutzung in Baufeld B in den Vorschriften verankert.

Alle inhaltlichen Anmerkungen aus der abschliessenden Vorprüfung wurden in der schlussendlichen Überarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt.

6.2.2 Bericht zu den Einwendungen

Vorbemerkung

Der private Gestaltungsplan Reidbach, bestehend aus Situationsplan, Vorschriften und Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, wurde gemäss §7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vom 12. August bis am 11. Oktober 2011 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde der Gestaltungsplan der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ (Regionalplanung), den Nachbargemeinden und der SOB zur Anhörung unterbreitet. Die Stellungnahmen liegen vor, sie enthalten keine Vorbehalte zur Vorlage. Die Empfehlungen der ZPZ wurden umgesetzt oder haben sich mit der Überarbeitung erübrigt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 PBG der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 12 Schreiben zur Vorlage ein. Es handelt sich dabei vorwiegend um Anwohner im direkt westlich angrenzenden Siedlungsgebiet (Säntisstrasse, Tannstrasse, Etzelstrasse), sowie einen Einwender vom ca. 400m entfernten Bollerweg. Weitere Einwender sind der südwestliche Anstösser auf Richterswiler Boden (Erweiterung Perimeter) sowie der Eigentümer der Parzelle 9781 (Berücksichtigung eigene Erweiterungspläne).

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur ersten Vorprüfung eingereicht. Die Hinweise aus der ersten Vorprüfung (Bericht vom 28.11.2011) wurden in den Gestaltungsplan eingearbeitet und der Gestaltungsplan zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 4.10.2012 nimmt das Amt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der Vorprüfung positiv Stellung. Letzte Vorbehalte wurde bis zum 23.11.2012 ausgeräumt und die vorliegende Fassung des Gestaltungsplanes vom ARE gutgeheissen.

Mehrheitlich wurden die Anregungen aus den Einwendungen aufgegriffen und in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Wesentliche Änderungen sind folgende:

- Baufeld A wurde in Höhe, Länge und Breite reduziert. Trauf- und Firstkoten wurden vom Bestand übernommen. Der Strassenabstand zur Tannstrasse wurde vergrössert und im Baufeld neu nur noch Wohnnutzung erlaubt.
- Auf Baufeld B wurde verzichtet.
- Baufelder C + D (Neu Baufeld B) wurden in ein Bauvolumen zusammengefasst und gegen Norden gekürzt.
- Baufeld E (Neu Baufeld C) wurde zur Ermöglichung einer Aufstockung über den Bestand an beiden Längsseiten um 80cm vergrössert.
- Baufeld F (Neu Baufeld D) wurde in der Gebäudehöhe reduziert, der Grenzabstand zu Richterswil und der Abstand zur Hangkante gegen den See vergrössert.
- Der Perimeter für unterirdische Bauten wurde so angepasst, dass eine gemeinsame Einstellhalle für die Baufelder B, C und D möglich ist.
- Das Erschliessungskonzept wurde überarbeitet und präzisiert. Dem Planungsbericht wurde ein separater Verkehrsbericht hinzugefügt.
- Der Anteil der Wohnnutzung im Areal wurde reduziert
- Das Freiraumkonzept wurde vertieft ausgearbeitet, ein Gutachten der Ortsbildkommission eingeholt.

Nachfolgend wird auf die einzelnen Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 des PBG eingegangen. Diese sind thematisch gruppiert, ähnliche wurden zusammengefasst. Eingaben, die sich nicht auf den Gegenstand der Vorlage beziehen und solche, die nicht als Antrag zu verstehen sind werden nicht betrachtet.

- generelle Einwendungen

^a *Jemand beantragt, es seien Baulinien im Plan einzutragen.*

Die Möglichkeiten für die bauliche Erweiterung auf dem Areal werden durch Baufelder definiert. Die im bisherigen Gestaltungsplan Tuwag II aufgestellte Baubegrenzungslinie wird damit hinfällig.

^b *Jemand beantragt, es seien die Höhenlinien im Plan einzutragen, bzw. die Höhenverhältnisse klar darzulegen.*

Im Gestaltungsplan wurden relevante Höhenkoten eingetragen und die Höhen der Baukörper per max. Dachkote definiert. Die Höhenverhältnisse sind somit klar ersichtlich. Weiterhin wurde dem Plan eine Schnittdarstellung zur Veranschaulichung des Höhenverlaufs hinzugefügt.

^c *Jemand beantragt, es sei eine Vorschrift für Reklametafeln einzuführen.*

In den Vorschriften wird explizit auf die Gültigkeit der übergeordneten Bestimmungen (namentlich genannt auch die BZO, Wädenswil) hingewiesen, wo der GP nichts Abweichendes definiert. Die BZO Wädenswil enthält hinreichende Bestimmungen zu Reklametafeln.

^d *Jemand beantragt, die Schulnutzung sei (im GP oder vertraglich) zu sichern.*

Der Standort Reidbach der ZHAW ist im kantonalen Richtplan, in der Raumentwicklungsstrategie Wädenswil sowie in den Ergebnissen der Gebietsplanung Hochschulstandort Wädenswil ausreichend verzeichnet.

^e *Zwei Einwender beantragen, es solle ein Gutachten der kantonalen NHK eingeholt werden.*

Dem Schutzwert der Gebäude auf dem Areal entsprechend, wurde der Gestaltungsplanentwurf mit der kommunalen Denkmalpflege- und Naturschutzkommission abgestimmt.

Weiterhin wurde in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH (ARE) festgelegt, dass bezüglich Umgang mit schutzwürdigen Bauten und Einbettung ins Landschaftsbild die Ortsbildkommission ein Gutachten erstellt. Dieses liegt mit Datum vom 10. Mai 2012 vor.

^f *Ein Einwender beantragt, dass der Perimeter des Gestaltungsplanes auf die Kat. Nrn. 4991/ 4992 (Gmde. Richterswil) erweitert werde.*

Der Perimeter soll vom bestehenden Gestaltungsplan Tuwag II unverändert übernommen werden. Ein gemeindeübergreifender Gestaltungsplan ist rechtlich nicht möglich, allenfalls könnte von den Grundeigentümern der Parzellen ein separater Gestaltungsplan angestrebt werden.

^g *Zwei Einwender beantragen, dass die Emissionen auf dem heutigen Niveau garantiert werden sollen.*

Die zulässigen Emissionen sind im übergeordneten Bau- und Umweltrecht geregelt. Auf diese wird in den Vorschriften explizit verwiesen.

^h *Zwei Einwender wenden ein, dass der Gestaltungsplan die Anforderungen des PBG nicht erfülle.*

Der Gestaltungsplan wurde vom Bauamt der Stadt Wädenswil und dem ARE, sowie den übrigen zuständigen kommunalen und kantonalen Stellen geprüft.

^k *Jemand beantragt, dass eine Informationsveranstaltung durchzuführen sei.*

Es wurden Informationsveranstaltungen am 8.12.2011 und am 2.10.2012 durchgeführt.

- **Baufeld A**

^a *mehrere Einwender beantragen, Baufeld A sei in Länge und Breite zu reduzieren und seine Höhe auf die des Bestandes zu beschränken.*

Dem Einwand wird entsprochen, die Masse entsprechend reduziert.

^b *mehrere Einwender beantragen, dass der Strassenabstand zur Tannstrasse (von 4m auf 6m) vergrössert werde.*

Dem Einwand wurde entsprochen, der Abstand beträgt jetzt 12.20m.

^c *Ein Einwender beantragt, dass in Baufeld A ausschliesslich Wohnnutzung erlaubt sei.*

Dem Einwand wurde entsprochen.

- **Baufeld B**

^a *Zu Baufeld B gingen von mehreren Einwendern diverse Anträge ein.*

Auf Baufeld B wurde verzichtet, alle Anträge haben sich damit erübrigt.

- **Baufelder C/ D (jetzt: Baufeld B)**

^a *Mehrere Einwender beantragen, dass die Gebäudehöhe reduziert werde.*

Die Lage der Profillinie zur Höhenbegrenzung wurde durch die Ortsbildkommission geprüft, die Koten wurden von dieser so vorgeschlagen.

- Baufeld E (jetzt: Baufeld C)

^a *Jemand beantragt, dass das Baufeld hinsichtlich einer zukünftigen Aufstockung um 80cm erweitert werde.*

Das Baufeld wurde entsprechend angepasst.

- Baufeld F (jetzt: Baufeld D)

^a *Mehrere Einwender beantragen, dass die Gebäudehöhe reduziert werde.*

Die maximale Dachkote wurde auf +490m ü.M. festgelegt. Dies entspricht einer Reduktion der Gebäudehöhe zwischen 3.30 und 5.00m, die Gebäudehöhe ist damit geringer als beim bestehenden Gebäude Einsiedlerstrasse 31.

^b *Ein Einwender beantragt, dass die Festlegung der Waldabstandlinie zu begründen sei.*

Die Waldabstandlinie wird in einem parallelen Nutzungsplanungsverfahren festgelegt. Dem Antrag liegt ein erläuternder Bericht bei.

^c *Ein Einwender beantragt, dass der Grenzabstand zu Richterswil zu vergrössern sei.*

Der Grenzabstand wurde in Absprache mit dem Einwender auf 5.00 - 10.40m vergrössert.

- Baubereich für unterirdische Bauten

^a *Jemand beantragt, dass der Perimeter für unterirdische Bauten angepasst werde.*

Der Perimeter wurde entsprechend der Wünsche des Einwenders angepasst.

- Erschliessung und Verkehr

^a *Jemand beantragt, dass eine geplante Bushaltestelle im Gestaltungsplan eingetragen werde.*

Die vorgesehene Bushaltestelle wurde im Situationsplan verzeichnet.

^b *Jemand beantragt, dem Gestaltungsplan sei ein vertieftes Verkehrskonzept beizufügen.*

Die Verkehrsführung, Erschliessung und Parkierung wurden bei der Überarbeitung vertieft bearbeitet. Ein Fachbericht zum Thema Verkehr liegt dem Gestaltungsplan separat bei.

Anhänge

Anhang 1 Auszug Prüferperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) und Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Prüferperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)

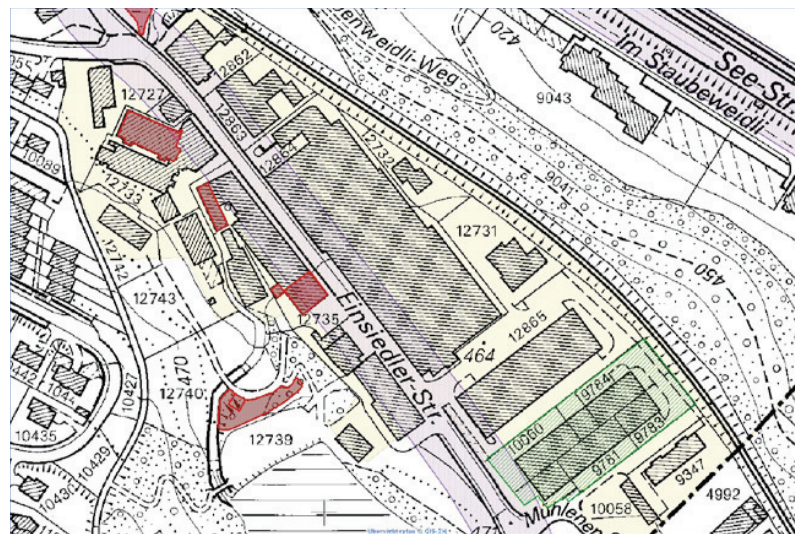
Stand der Nachführung: Mai 2011

-  Diverse Hinweise
-  Korrosionsschutzobjekte
-  Schiessanlagen
-  Waffenplätze
-  Gartenanlagen und Gärtnereien
-  Spezialkulturen
-  Verkehrsträger
-  Altbaugebiete (nur in Stadtkernen)
-  Ausgewählte Nutzungszonen (nur in Stadtkernen)

Kataster der belasteten Standorte (KbS) und Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK)

(Nachführungsstand: April 2012)

-  Altlastenverdachts-Punktobjekte
-  Altlastenverdachts-Linienobjekte
-  Belastete Standorte oder Altlastenverdachtsflächen



Anhang 2 Auszug Waldentwicklungsplan Kanton Zürich (2010): besondere Ziele

-  S1 Gravitative Naturgefahren
-  S3 Grund- und Trinkwasser
-  S4 Wald entlang Kantonsstrassen und Autobahnen
-  S5 Wald entlang Bahnen und unter Leitungen
-  H1 Holzproduktion
-  B1 Naturwaldreservate
-  B2 Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung WNB
-  B3 Dauernd Lichte Wälder (Status Dauernd Lichte Wälder)
-  B4 Eichenförderung (Status Eichenförderung)
-  B5 Eibenförderung (Status Eibenförderung)
-  B6 Waldrandförderung (Status Waldrandförderung)
-  B7 Wildnispark Zürich (Naturerlebnispark)
-  E1 Häufig begangene Wälder
-  E2 Wenig begangene Wildlebensräume
-  E3 Erholungswälder durch Gemeinden bezeichnet (Status Erholungswälder)
-  Waldareal



Anhang 3 Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) (Nov. 2010)

Quellfassung

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)
Abkürzungen Nutzungsarten

- Quellfassung
- Quellfassung ≤ 30 l/min
- Quellfassung 30 - 300 l/min
- Quellfassung 300 - 3000 l/min
- Quellfassung > 3000 l/min
- ungefasste Quelle
- stillgelegte Quellfassung

Grundwasserfassung

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)
Abkürzungen Nutzungsarten

- Grundwasseranreicherungsanlage/Rückgabebrunnen
- Grundwasserweiher
- Grundwasserfassung
- Grundwasserfassung ≤ 30 l/min
- Grundwasserfassung 30 - 300 l/min
- Grundwasserfassung 300 - 3000 l/min
- Grundwasserfassung > 3000 l/min
- stillgelegte Grundwasserfassung

Quellhorizont

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:100001)
Quellhorizont

Isohypsen Mittelwasserstand

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)
—401— Isohypsen der Grundwasseroberfläche
---503--- Isohypsen der Grundwasseroberfläche in Randgebieten

Grundwassermächtigkeit

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)
---30--- Linien gleicher nutzbarer Grundwassermächtigkeit [m]

Grundwasserbegrenzung See

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:100001)
—+— ungefähre Grundwasserbegrenzung im See

Fliessrichtung

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)
→ nachgewiesen
... vermutet

Bedeckung Grundwasserleiter

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:100001)
Bedeckung von Grundwasserleitern:

- Schlecht durchlässige Deckschichten von meist mehr als 5 m Mächtigkeit (Moränen, Seebodenlehm, Schwemmlerne)

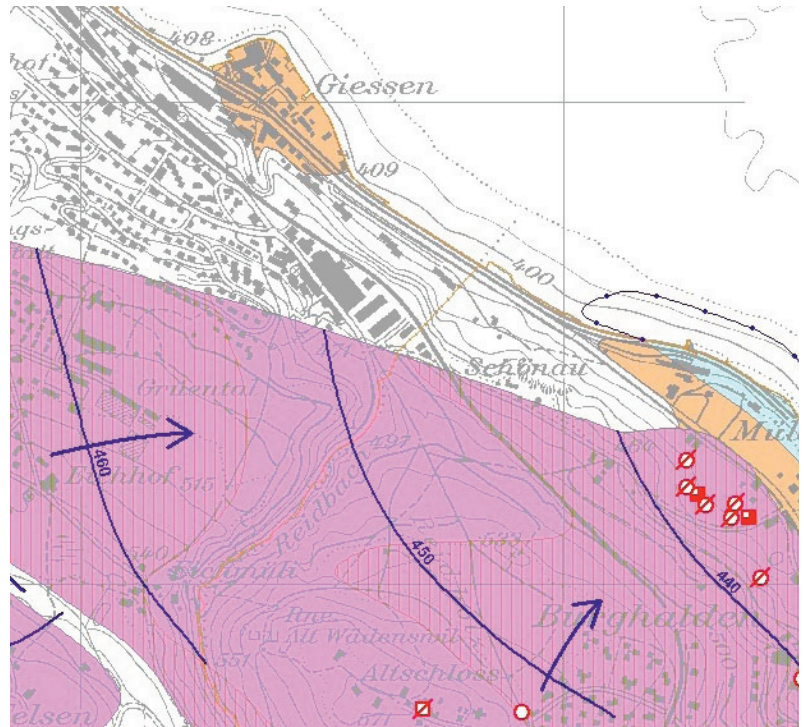
Schotter-Grundwasserleiter

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:50001)
Schotter-Grundwasserleiter in Tälern:

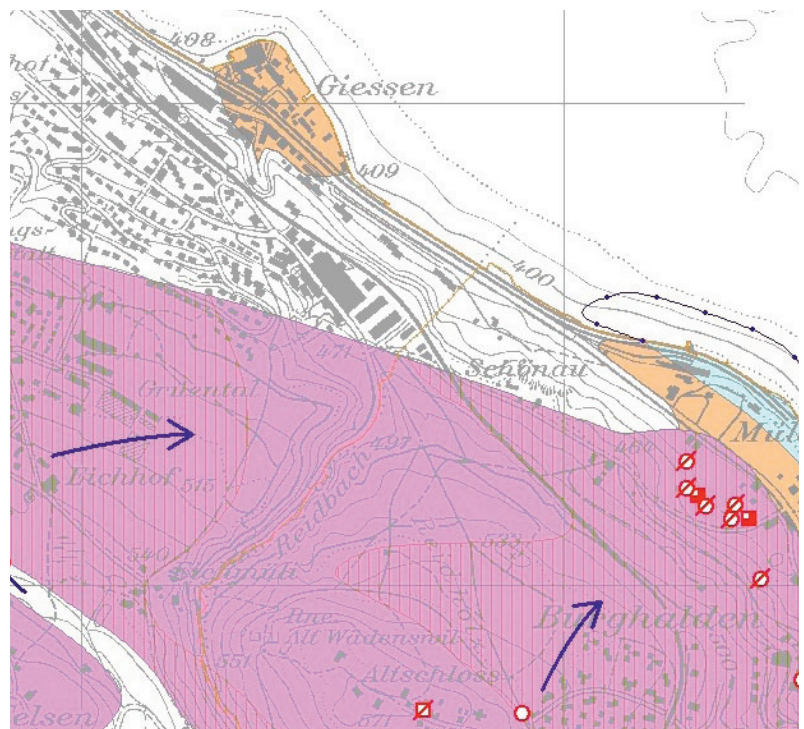
- Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
- Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
- Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)
- Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20m)
- Grundwasser-Vorkommen vermutet

Schotter-Grundwasserleiter über den Tälern:

- Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Quellbänder an Talhängen oder auf Hochplateaux, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
- Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
- Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 10m)
- Grundwasser-Vorkommen vermutet



(Hochwasserstand) (Nov. 2010)

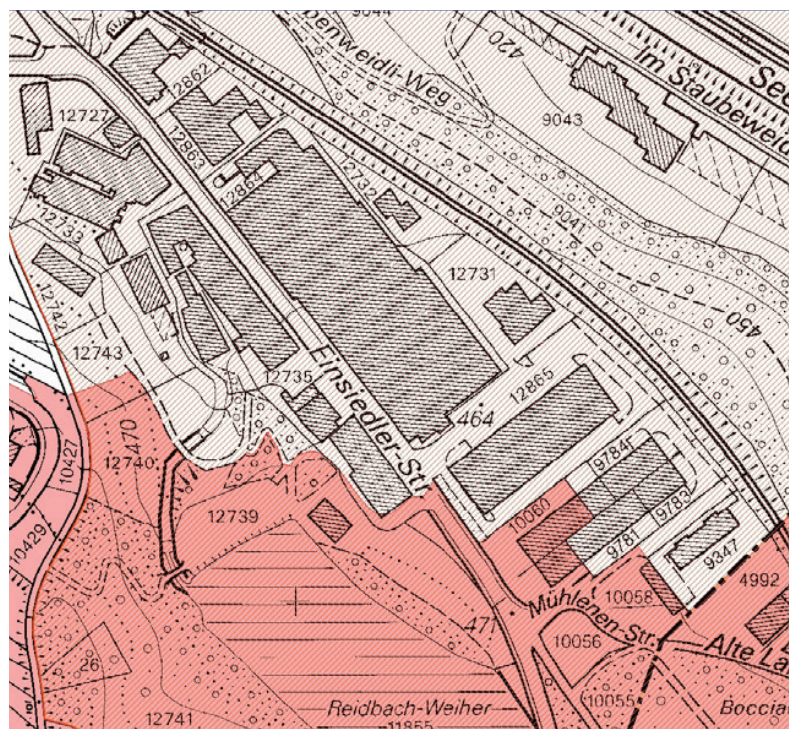


Anhang 4

Auszug Gewässerschutzkarte (Juli 2011)

Gewässerschutzbereiche

-  Gewässerschutzbereich Ao
-  Gewässerschutzbereich Au
-  Zustrombereich Zu
-  Übrige Gewässerschutzbereiche üB



Anhang 5

Oberflächengewässer und Wasserrechte

Öffentliche Oberflächengewässer

Gewässerausprägung:

-  Klasse 1 - offen mit eigener Parzelle
-  Klasse 2 - offen ohne eigene Parzelle
-  Klasse 3 - eingedolt mit eigener Parzelle
-  Klasse 4 - eingedolt ohne eigene Parzelle

Gewässerbezeichnung:

-  Gewässerbezeichnung

Seen:

-  Seeufer

Wasserrechte

Aktive Wasserrechtsfassungen und Rückgaben:

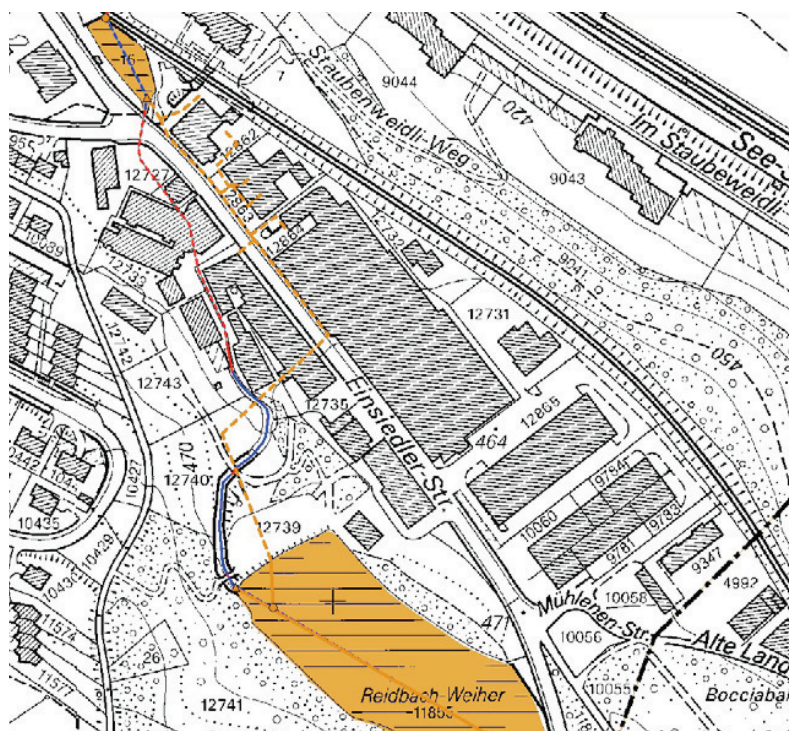
-  Fassungsorte
-  Rückgabeorte

Aktive Wasserrechtskanäle und -leitungen:

-  Wasserrechtskanäle (Gewässertyp offen)
-  Wasserrechtskanäle (Gewässertyp eingedolt)

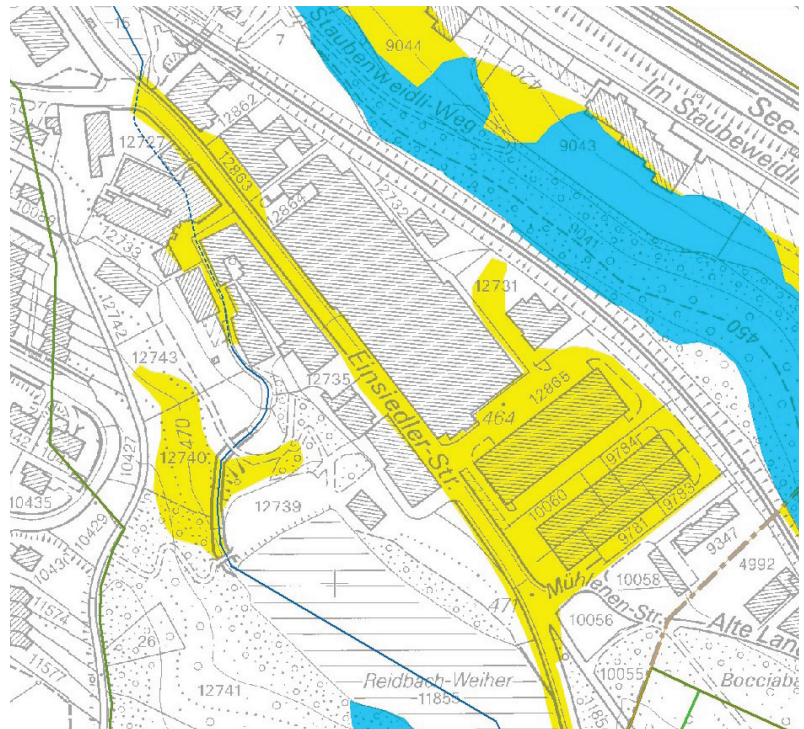
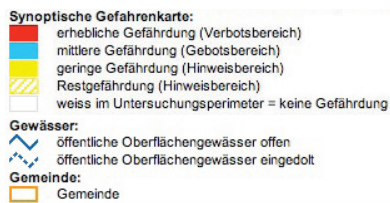
Aktive Wasserrechtsweiher

-  Wasserrechtsweiher



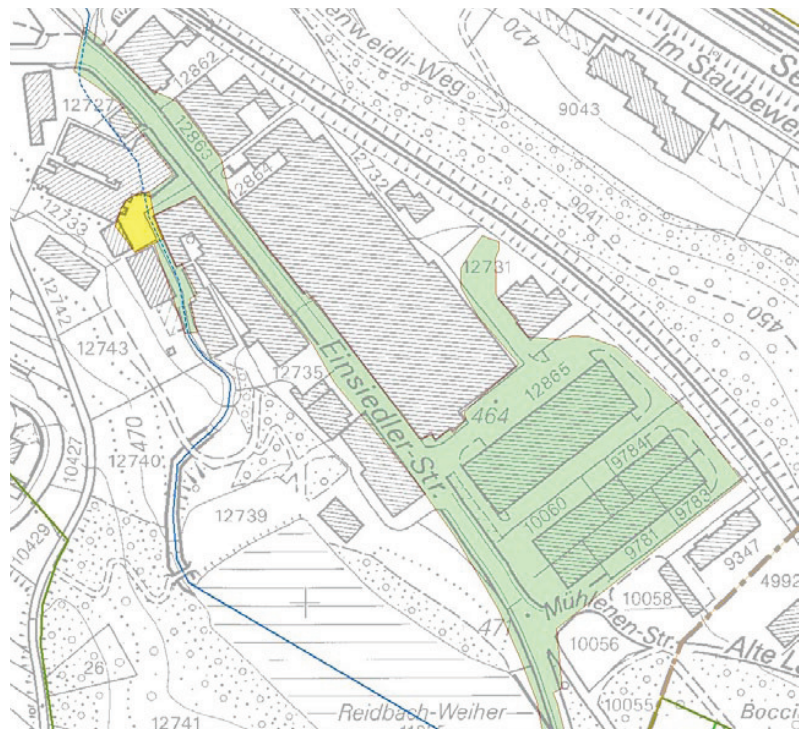
Anhang 6

Naturgefahrenkarte (synoptische Gefahrenkarte)



Anhang 7

Wassertiefenkarte HQ300



Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG
Zimmerberg
Marcel Geser
Binzstrasse 19
8045 Zürich

Direktwahl +41 44 206 45 90
Zentrale +41 44 206 45 11
Fax +41 44 206 45 10
marcel.geser@szu.ch
www.szu.ch



Zürich, 1. November 2012

Betriebskonzept Buserschliessung Reidbach

Sehr geehrter Herr Kostelezky

Aus dem 2. Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons zum Gestaltungsplan Reidbach geht hervor, dass der Nachweis erbracht werden muss, wie "die Zunahme der Fahrgäste mit einem betrieblich sinnvollen ÖV-Konzept abgedeckt werden kann". Mit ihrer Email vom 19. Oktober 2012 wünschen sie eine Aussage resp. ein Konzept zur künftigen Erschliessung des Hochschulcampus Reidbach. Die SZU ist als marktverantwortliches Unternehmen im ZVV für die Angebotsplanung und die Sicherstellung eines qualitativ hochstehenden Busangebots im Gebiet Zimmerberg und somit in der Stadt Wädenswil verantwortlich.

Heutige Situation

Die heutige ÖV-Erschliessung des Gebiets Reidbach funktioniert, nicht aber in allen Bereichen zur vollsten Zufriedenheit. Insbesondere die Kapazitäten sind heute sehr knapp und teilweise ungenügend. Es ist unbestritten, dass das heutige Konzept mit den regulären Kursen der Linie 125 und den vereinzelt Studentenkursen nicht zukunftssträchtig ist und in absehbarer Zeit durch ein neues Konzept ersetzt werden muss.

Neues Konzept ab Juni 2014

Mit der Eröffnung der neuen Durchmesserlinie in Zürich verkehren ab Mitte Juni 2014 sämtliche S-Bahnen am linken Zürichseeufer zu anderen Zeiten. Um die Umsteigebeziehungen zwischen Bahn und Bus attraktiv zu belassen, müssen alle Buslinien im Gebiet Zimmerberg an die neuen Zugfahrpläne angepasst werden. Dieser komplette Konzeptwechsel wird genutzt, um auch die Erschliessung des Hochschulareals Reidbach in Wädenswil zu verändern und den künftigen Anforderungen anzupassen.

Das neue Konzept sieht eine mehrheitliche Entkopplung der Erschliessung des Quartiers und des Campus vor. Konkret hat dies folgende Auswirkungen.

Linie 125:

Die Linie 125 dient künftig vorwiegend der Quartiererschliessung. Der Konflikt zwischen Studenten- und Quartierbenutzer soll vermindert werden. Die Linienführung bleibt unverändert, die Verdichtungskurse zum 15'-Takt während der Hauptverkehrszeit fallen weg.

Linie E (Studentenkurse):

Das Angebot der Linie E wird stark ausgebaut. Die Linie E verkehrt gemäss heutigem Planungsstand in den Zeitfenstern 7.15 – 9.45 / 11.30 – 13.45 / 15.30 – 18.00 viermal pro Stunde mit Anschlüssen von und zu den Zügen IR, RX (Glarnersprinter, neu) und S2. Diese Buskurse werden stets mit einem Gelenkbus betrieben. Während des Spitzenansturms am Morgen werden weiterhin ergänzende Zusatzbusse im Einsatz stehen. Zwischen den angegebenen Zeitfenstern und während den Sommersemesterferien ist das Angebot der Linie 125 zu nutzen.

Wir sind überzeugt, dass mit diesem Ausbau und der Linienentflechtung die heutige Transportsituation für die Studenten und für die Quartierbewohner stark aufgewertet wird. Da wir noch nicht am Ende der Planung sind, können in den nächsten Monaten noch Änderungen und Anpassungen zur weiteren Optimierung erfolgen.

Entwicklungsperspektive Hochschulstandort Wädenswil

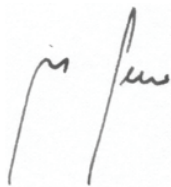
Die SZU ist in die Planung „Entwicklungsperspektive Hochschulstandort Wädenswil“ (Lead Kanton Zürich, ARE) eingebunden. Aus dieser Studie wurden einige Folgeprojekte und -aufträge abgeleitet. Darunter befindet sich die Prüfung der ÖV-Erschliessung Reidbach. In naher Zukunft muss die Erschliessungsqualität der Ausbildungsorte in Wädenswil beurteilt und überarbeitet werden. Dabei ist auch eine fachliche Abwägung in Bezug auf eine allfällige SOB-Haltestelle notwendig. Der Lead für dieses Projekt liegt bei der Stadt Wädenswil.

In Absprache mit Balthasar Thalmann, ARE, sollten diese Ausführungen für die weitere Bearbeitung des Gestaltungsplans ausreichen.

Ich hoffe, ihnen mit den Angaben zu dienen und stehe bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG



Marcel Geser
Leiter Zimmerbergbus/Angebotsplanung

Aktennotiz Besprechung Verkehrsregime Gestaltungsplan Reidbach, Wädenswil

Objekt: 10-13 GP Reidbach

Datum, Ort: 18.10.12, 09.00-10.00 Uhr Planen und Bauen, Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 3

Teilnehmer:	Urs Waldvogel	Amt für Verkehr/ Infrastrukturplanung	AfV/ uw
	Gilbert Brossard	Stadt Wädenswil/ Planen und Bauen	PuB/ gb
	Andreas Stoll	Stadt Wädenswil/ Planen und Bauen	PuB/ as
	Cécile Dietschy	Teamverkehr.Zug	TVK/ cd
	Martin Kosteletzky	Leutwyler Partner Architekten AG	LPA/ km

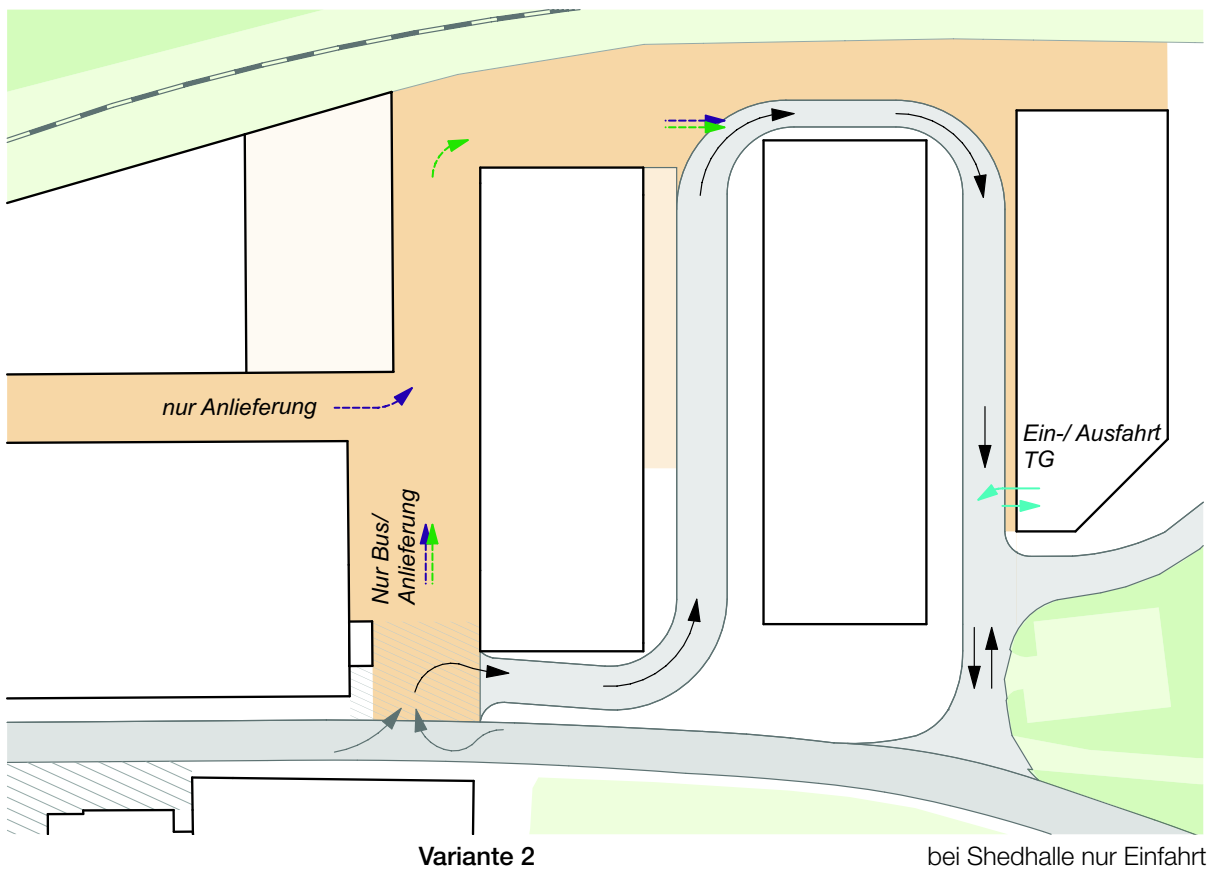
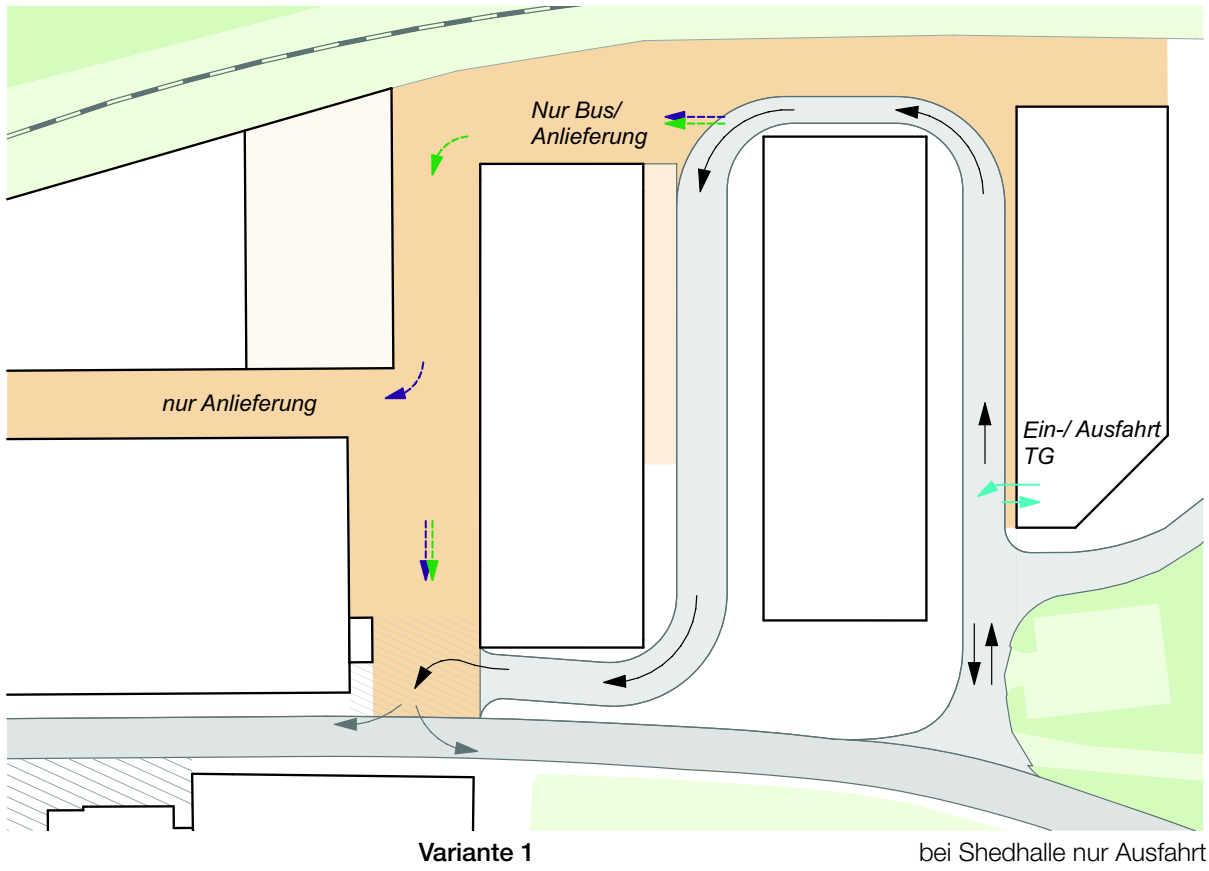
Verteiler:	Teilnehmer		
	Heiner Treichler	Tuwag Immobilien AG	TUW/ ht
	Balthasar Thalmann	Amt für Raumentwickl./Raumplanung	ARE/ bt
	Erich Leutwyler	Leutwyler Partner Architekten AG	LPA/ el

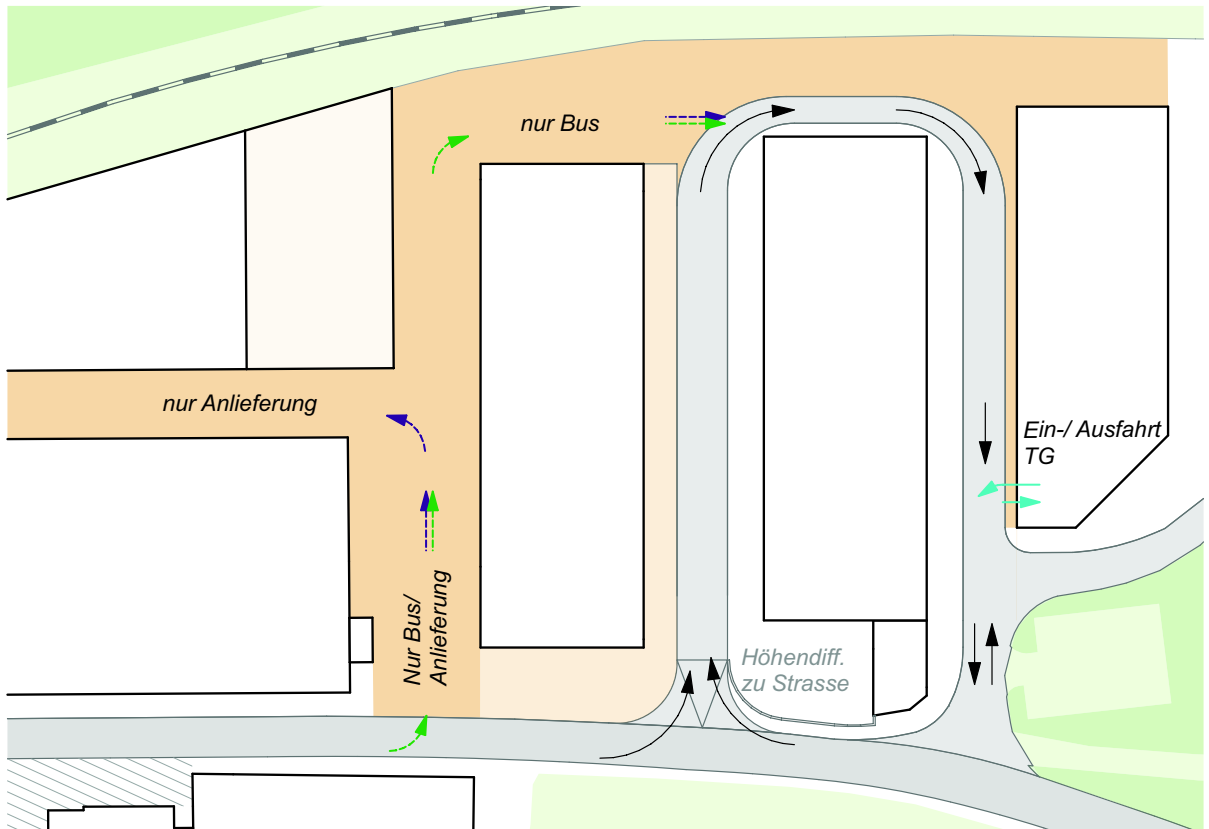
Beilagen: Planskizzen Verkehrsregime, Schleppkurvenpläne

	Traktanden
1	Ausgangslage - Im Bericht der zweiten Vorprüfung des privaten GP Reidbach werden Präzisierungen zur Buserschliessung verlangt. - Um die zahlreichen, damit in Verbindungen stehenden Randbedingungen (Erschliessung MIV und LV, Auftritt ZHAW, Praktikabilität Gewerbetreibende, Entlastung Campusfreiflächen) abwägen zu können, werden am runden Tisch Lösungsvarianten diskutiert. - Die in der Sitzung vorliegenden Erschliessungsvarianten sind im Anhang enthalten.
2	Randbedingungen Die wichtigsten mit der Buserschliessung in Verbindung stehenden Einflussbereiche sind nachfolgend aufgelistet: - Geometrische Machbarkeit, Übersichtlichkeit - Verkehrssicherheit - Erschliessung MIV (Einbahnbereiche für Bus und Autos) - Erschliessung Fussgänger/ Velos (Erfüllung Raumbedarf, möglichst kreuzungsfrei mit Bus/ MIV) - Entlastung der Freiflächen des Campus vom Verkehr - Zweckmässigkeit für Gewerbetreibende/ Umsetzbarkeit mit mehreren Grundeigentümern - Auftritt und Auffindbarkeit der ZHAW (Vorfahrt)
3	Varianten <u>Variante 1</u> (Vorschlag Verkehrsbericht): - geometrische Machbarkeit mit neuer Schleppkurve 15m-Bus möglich (kein Überschleppen Gegenspur). - Sichtweite auf Gegenspur (überholendes Töff) nur eingeschränkt möglich, da Busausfahrt nahe bei Shedhalle (wegen Koordination mit Ausfahrt MIV). - Busheck überschleppt teilweise Trottoir neben Shedhalle. - Ausfahrt MIV schwierig, Koordination Ausfahrt Bus/ MIV problematisch (Aufstellfläche). <u>Variante 2</u> (Vorschlag Vorprüfungsbericht):

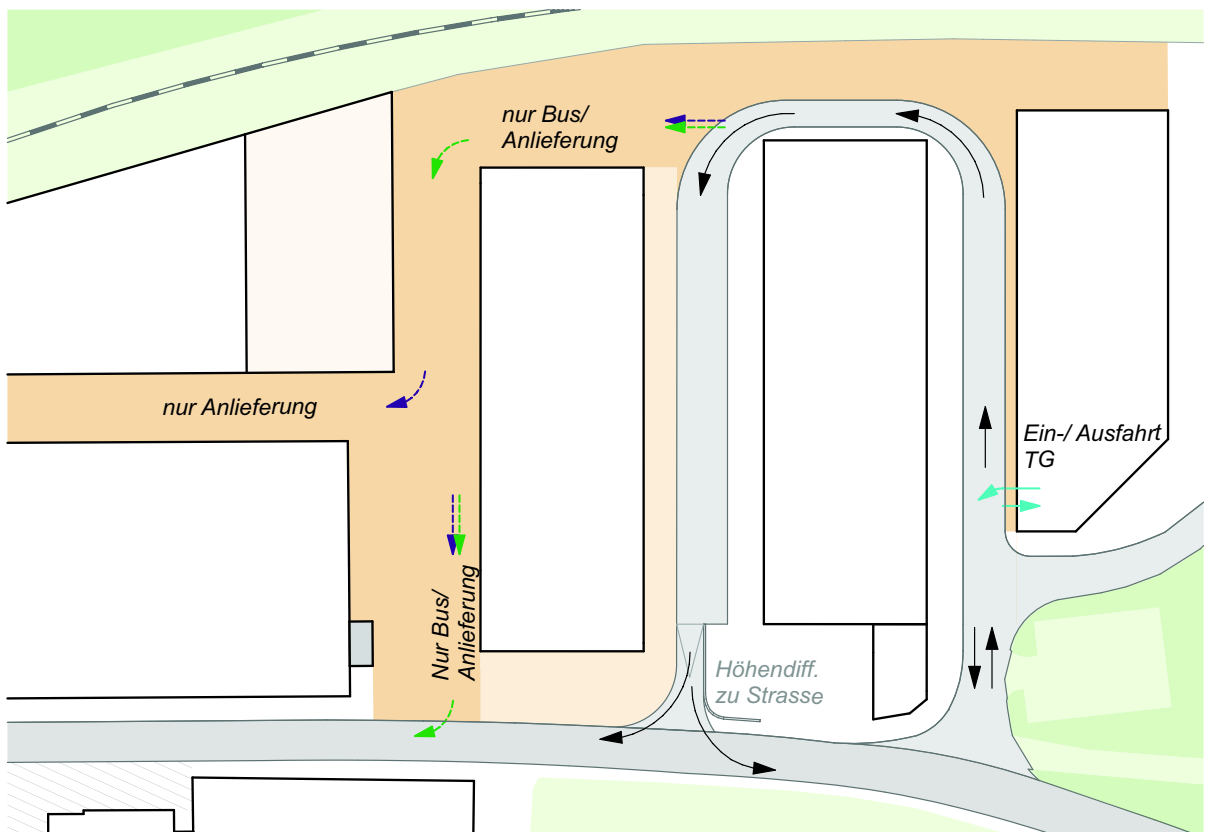
	- 15m-Bus muss bei Ausfahrt Mühlenenstrasse auch Gegenspur zum Ausholen benutzen. - Einfädelung Bus in Einsiedlerstrasse zusammen mit Autos aus TG dauert lange. - Separierung Bus/ Anlieferung <-> MIV an Einfahrt beinahe unmöglich. - Keine Haltemöglichkeit bis zum Entscheid der Durchfahrtsroute. - Rechtsabbiegen MIV in Quartier sehr ungünstig. - Busausstieg auf der „falschen“ Seite. • <u>Variante 3:</u> - gute Trennung ÖV/ MIV. - Zweckmässig für Gewerbetreibende (Auftritt Gewerbehalle). - Platzbedarf bei weiteren Grundeigentümern. - 15m-Bus muss bei Ausfahrt Mühlenenstrasse auch Gegenspur zum Ausholen benutzen. - Einfädelung Bus in Einsiedlerstrasse zusammen mit Autos aus TG dauert lange. - Busausstieg auf der „falschen“ Seite. - Drei Einfahrten sind verwirrend. • <u>Variante 4:</u> - gute Trennung ÖV/ MIV. - Zweckmässig für Gewerbetreibende (Auftritt Gewerbehalle). - Platzbedarf bei weiteren Grundeigentümern (gering). - Ausfahrt Bus nahe bei Einsiedlerstrasse 31, dadurch gute Sichtverhältnisse und genug Platz für Fussgänger an Ecke Shedhalle. - lediglich eine Einfahrt für alle (bei Eingangstorelement) für gute Orientierung und Steigerung der Sicherheit für Langsamverkehr (Fahrgeschwindigkeit bei Ausfahrt geringer). - zügige Ableitung des Verkehrs von der Kantonsstrasse um sich dann in Ruhe zu orientieren. - <i>Wenn nötig Ausfahrten von Hoffläche Parz. 10059/ 10060 über Campusfläche gestatten.</i>
4	Erwägungen • Variante 4 stellt für alle Seiten am Tisch die anzustrebende Lösung dar. • Um Einschränkungen für Dritte (Gewerbetreibende) zu vermeiden sollen Alternativlösungen möglich bleiben. Denkbar wären Variante 3 mit Bus in Ggnrichtung, Variante 4 mit Wendeplatz statt mittlerer Ausfahrt oder Variante 2 mit Gegenverkehr bei MIV (Reduktion Campusfläche bei Seeterrasse). • Im Gestaltungsplan sollen im Bereich Campus folgende Ein-/ Ausfahrten eingetragen werden: - Ein- und Ausfahrt bei Mühlenenstrasse - Ein- und Ausfahrt zwischen Einsiedlerstrasse 31 und 31a - Ausfahrt nur Bus und einzelne LKW zwischen Shedhalle und Einsiedlerstrasse 31. Diese Ausfahrt ist für die Übersichtlichkeit so weit wie möglich von der Shedhalle abzurücken. • Diese Aktennotiz ist erläuternder Anhang des Planungsberichtes. Die wichtigsten Erwägungen sind direkt in den Bericht zu übernehmen.

Für die Schleppkurven- und Sichtweitenpläne siehe den separaten Verkehrsbericht





Variante 3 Einfahrt Bus bei Shedhalle, zusätzl. Einfahrt Gewerbehalle



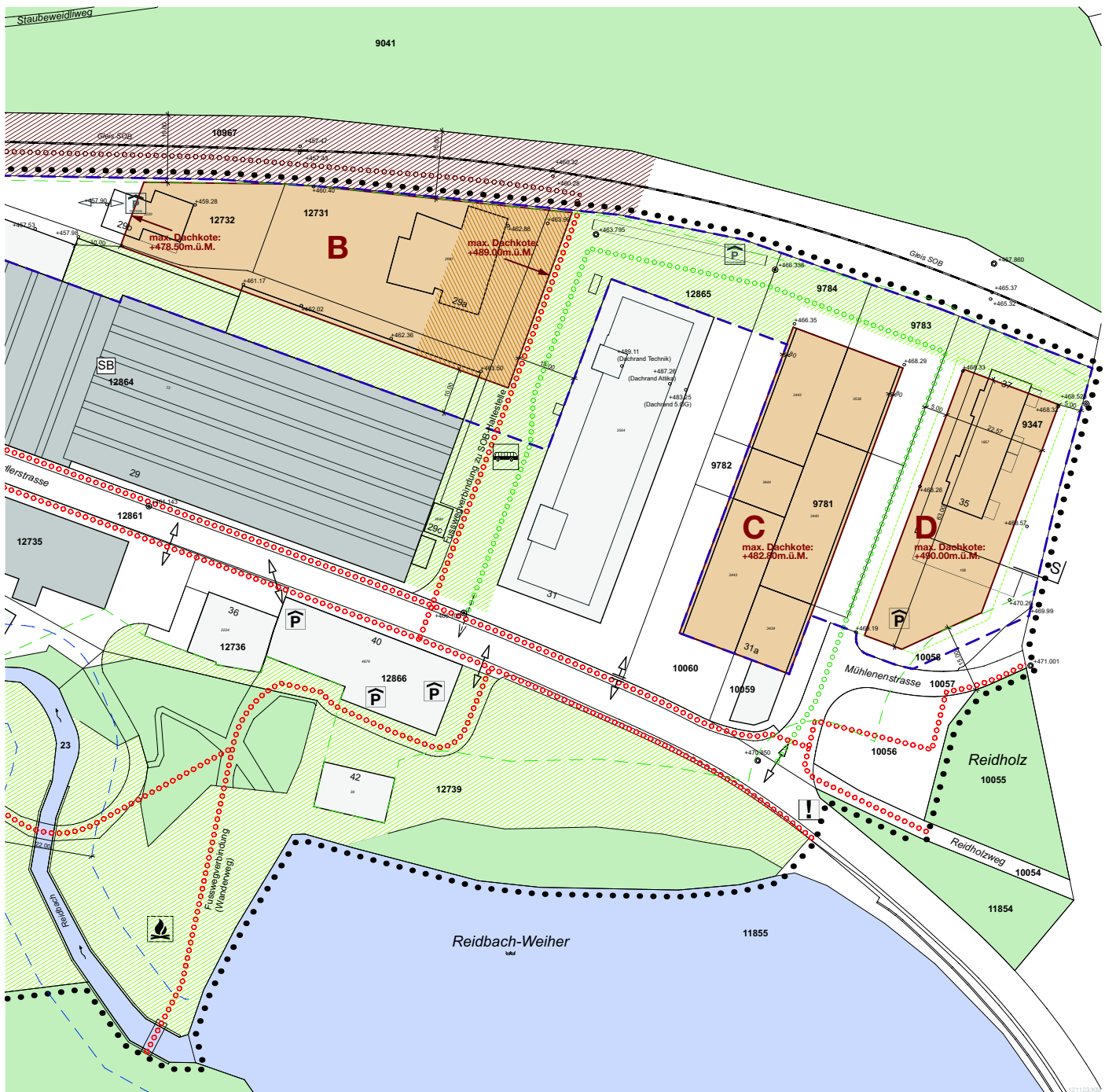
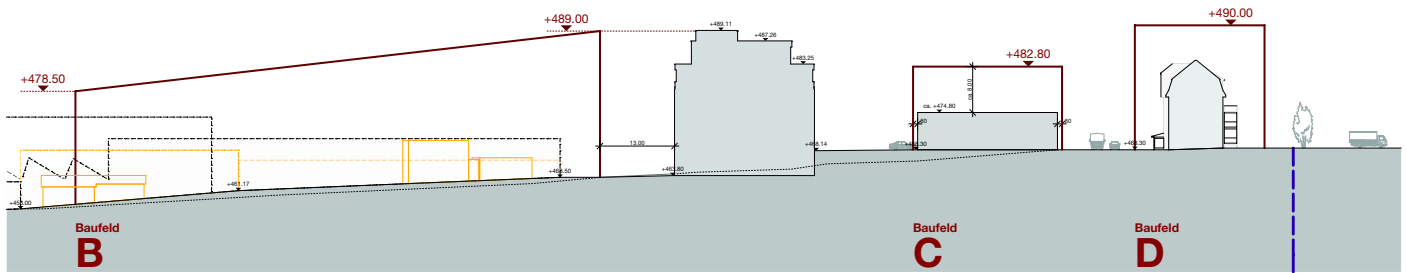
Variante 4 Ausfahrt Bus bei Shedhalle, zusätzl. Ausfahrt Gewerbehalle







A13



Stadt Wädenswil

Gestaltungsplan Reidbach

Verkehrsbericht

12.003 / 28. November 2012

Auftraggeber

Tuwag Immobilien AG
Einsiedlerstrasse 25
8820 Wädenswil

Verfasser

TEAMverkehr.zug ag
verkehrsingenieure eth/fh/svi/reg a
zugerstrasse 45, ch-6330 cham

fon 041 783 80 60
fax 041 783 80 61
box@teamverkehr.ch
www.teamverkehr.ch

Cécile Dietschy, dietschy@teamverkehr.ch
Dipl. Bauingenieurin ETH, Verkehrsingenieurin

Oscar Merlo, merlo@teamverkehr.ch
Dipl. Bauingenieur ETH/SVI/Reg A, Verkehrsingenieur

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage / Auftrag	1
2	Grundlagen	1
2.1	Grundlagedaten	1
2.2	Wichtigste Begriffe und Abkürzungen	1
3	Parkplatznachweis	2
3.1	Nutzflächen	2
3.2	Berechnung nach Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil	3
3.2.1	Grenzbedarf	3
3.2.2	Pflichtbedarf	4
3.3	Berechnung nach VSS SN 640 281, Parkieren	5
3.3.1	Grenzbedarf	5
3.3.2	Reduzierter Bedarf	6
3.5	Berechnung nach Wegleitung des Kantons Zürich	8
3.5.1	Grenzbedarf	8
3.5.2	Effektiver Bedarf	9
3.6	Vergleich Berechnungsmethoden	10
4	Szenario Ausblick mit Haltestelle SOB - Süd-Ost-Bahn	11
5	Fahrtenerzeugung	12
6	Bus	13
6.1	Buslinien	13
6.2	Frequenzen	14
6.3	Schleppkurve	14
7	Schemaplan	15
8	Sichtweiten	15
9	Fazit	17

1 Ausgangslage / Auftrag

Im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Gestaltungsplanes Reidbach in Wädenswil sind von Seiten der Bevölkerung und des Kantons einige Einwendungen eingegangen.

Für die definitive Eingabe wurde daher der vorliegende Verkehrsbericht erstellt, in welchem folgende Themen betrachtet werden:

- Parkierung (Berechnung der notwendigen Abstellplätze)
- Linienführung und Bushaltestelle Buslinie 125 (innerhalb Areal), weitere ÖV-Massnahmen
- Schema mit Übersicht aller Wege (MIV, ÖV, LV)

2 Grundlagen

2.1 Grundlagedaten

Die Berechnungen und Annahmen basieren auf den folgenden Grundlagen:

- Nutzungsspiegel von Leutwyler Partner Architekten AG, Stand 18.04.2012
- Mieterspiegel Parkplätze der Tuwag Immobilien AG, Stand 01.01.2012 bis 31.12.2012

2.2 Wichtigste Begriffe und Abkürzungen

DTV	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
SVP	Spezifisches Verkehrspotential
SOB	Süd-Ost-Bahn

3 Parkplatznachweis

Die Anzahl Parkfelder, die für das Gebiet Reidbach notwendig sind, wird mit den Werten des Parkplatzreglements¹ der Stadt Wädenswil und zum Vergleich mit der VSS –Norm SN 640 281 Parkieren² und der Wegleitung des Kantons Zürich³ berechnet.

3.1 Nutzflächen

Es sind noch nicht alle Nutzungen auf dem Gebiet Reidbach vollumfänglich festgelegt.

In folgender Tabelle sind die Nutzflächen⁴ im Stand vom 18. April 2012 aufgelistet. Diese dienen als Grundlage für die Berechnung der Anzahl Parkfelder.

Nutzungsspiegel⁵ Bestand 2011	Wohnen	Gewerbe	Verkauf / Gastro	ZHAW / Schule	Büro / Dienst- leistung	Archiv / Lager	Total
Einsiedlerstr. 25 - 28	1'444	473		97	777	204	2'995
Einsiedlerstr. 29 - 30b	576	5'385	34	2'828	587	501	9'911
Einsiedlerstr. 31 - 34	1'766	2'711	348	8'999	976	1'091	15'891
Einsiedlerstr. 34a		286		155	55	42	538
Einsiedlerstr. 35 - 42; Tannstrasse 9	1'515	330			113		1'958
Total	5'301	9'185	382	12'079	2'508	1'838	31'293

Tabelle 1: Nutzungsspiegel Bestand 2011

Nutzungsspiegel⁵ Vollausbau	Wohnen	Gewerbe	Verkauf / Gastro	ZHAW / Schule	Büro / Dienst- leistung	Archiv / Lager	Total
Einsiedlerstr. 25 - 28	943	473		97	777	204	2'494
Einsiedlerstr. 29 - 30b	576	4'552	34	2'367	587	501	8'617
Einsiedlerstr. 31 - 34	1'766	3'306		9'444	2'273	1'091	17'880
Einsiedlerstr. 34a		286		155	55	42	538
Einsiedlerstr. 35 - 42; Tannstrasse 9	561	330			113		1'004
Baufelder A, B, C, D	825		600	12'500			13'925
Total	4'671	8'947	634	24'563	3'804	1'838	44'457

Tabelle 2: Nutzungsspiegel Vollausbau Reidbach

¹ Abstellplatzverordnung Stadt Wädenswil, 5. September 2005

² VSS SN 640 281 Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, Februar 2006

³ Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997

⁴ Stand 18.04.2012, Leutwyler Partner Architekten AG

⁵ Mietflächenspiegel in m², Stand 18. April 2012

3.2 Berechnung nach Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil

Die Stadt Wädenswil verfügt über ein eigenes Parkplatzreglement⁶. Das Reglement ist besser auf die städtischen Verhältnisse ausgerichtet als die Berechnungsmethode der VSS-Norm, jedoch sind in ihm nicht für alle Nutzungen Richtwerte für die Parkfeldberechnung definiert. Es wird jedoch in der Verordnung erwähnt, dass bei nicht aufgeführten Nutzungen als Richtlinie die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) beigezogen werden könne. In der Abstellverordnung sind zur Nutzung Hochschule keine Werte vorhanden. Da heute bereits an diesem Standort eine Hochschule besteht, welche erweitert wird, soll mit den heute effektiv vorhandenen Werten für diese Nutzung gerechnet werden (95P bei 12'079 m² aGF und folglich 1P/127 m² aGF). Dieser Wert soll eher als unteres Minimum verstanden werden. Allenfalls sind VSS-Werte als Vergleich heranzuziehen.

3.2.1 Grenzbedarf

Nutzung	GRENZBEDARF Vollausbau				
	aGF (m2)	Studenten; Sitzplätze	Abstellplatzverord- nung Wädenswil	1P/aGF; 1P/Student; 1P/Sitzplatz	P
Wohnen					
Bewohner	4'671		1P/100m2 aGF	100	47
Besucher			1P/1000m2 aGF	1000	5
Gewerbe					
Personal	8'947		1P/100m2 aGF	100	89
Besucher			1P/500m2 aGF	500	18
Verkauf, Non-Food					
Personal	34		1P/60m2 VF	60	1
Besucher			1P/50m2 VF	50	1
Gastro***					
Personal / Gäste	0	0	1P/5 Sitzplätze	5	0
			-		
Verkauf / Gastro****					
Personal	600				23
Besucher					
Schule (ZHAW)*					
Personal / Studenten	24'563		-	127	193
Büro / Dienstleistung**					
Personal	3'805		1P/80m2 aGF	80	48
Besucher			1P/200m2 aGF	200	19
Lager / Archiv					
Personal	1'838		1P/1000m2 aGF	1000	2
Besucher			-		
TOTAL	44'458				445

* heute 95 P für 12'079 m² aGF → 127 aGF/P

** 50% publikumsorientierte Betriebe, 50% nicht publikumsorientierte Betriebe

*** Annahme: 5 m² / Sitzplatz

**** Annahme: Mittelwert aus Verkauf - Non-Food und Gastro

Tabelle 3: Grenzbedarf Parkfelder nach Abstellplatzverordnung Wädenswil, Vollausbau Reidbach

⁶ Abstellplatzverordnung Stadt Wädenswil, 5. September 2005

3.2.2 Pflichtbedarf

Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen ist der prozentuale Anteil am Grenzbedarf. Er richtet sich nach dem Mass der Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Stadt wurde aufgrund ihrer Erschliessungsgüte in 5 Güteklassen eingeteilt. Das Gebiet Reidbach wurde dabei der Güteklasse D⁷ zugeteilt. Für die Güteklasse D liegt Pflichtbedarf für Bewohner und Beschäftigte zwischen 90% und 100% des Grenzbedarfes. Bei den Kunden und Besuchern kann bis auf 60% reduziert werden.

Bei der Schule wurde für den Grenzbedarf jener Wert verwendet, welcher mit der heutigen Nutzfläche und den heutigen Anzahl Parkfeldern berechnet wurde. Dieser Wert wurde für den Pflichtbedarf nicht weiter abgemindert. Der so berechnete Wert wurde als Minimum angenommen. Für den Maximalwert wurde die VSS-Norm herangezogen.

Nutzung	P	Standort Typ	REDUZIERTER BEDARF Klasse D			
			Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
			min.	max. möglich	min.	max. möglich
Wohnen						
Bewohner	47	D	90	100	42	47
Besucher	5	D	60	100	3	5
Gewerbe						
Personal	89	D	90	100	81	89
Besucher	18	D	60	100	11	18
Verkauf, Non-Food						
Personal	1	D	90	100	1	1
Besucher	1	D	60	100	0	1
Gastro						
Personal / Gäste	0	D	60	100	0	0
Verkauf / Gastro						
Personal	23	D			15	23
Besucher						
Schule (ZHAW)						
Personal / Studenten	193	D	100	100	193	289
Büro / Dienstleistung						
Personal	48	D	90	100	43	48
Besucher	19	D	60	100	11	19
Lager / Archiv						
Personal	2	D	60	100	1	2
Besucher						
TOTAL	445				401	541

Tabelle 4: Pflichtbedarf Parkfelder nach Abstellplatzverordnung Wädenswil, Vollausbau Reidbach

Mit der Berechnungsmethode nach Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil sind für den Vollausbau Reidbach total zwischen 401 und 541 Parkfelder zu erstellen.

⁷ Anhang zur Abstellplatzverordnung Stadt Wädenswil, 5. September 2005

3.3 Berechnung nach VSS SN 640 281, Parkieren

3.3.1 Grenzbedarf

Basierend auf den Richtwerten⁸ für das spezifische Parkfeld-Angebot werden die zu erstellenden Parkfelder nutzungsspezifisch aufgelistet. Der Grenzbedarf geht dabei von einer theoretischen MIV-Erschliessung von 100% aus.

Für die Nutzung Schule sind die Anzahl Studenten massgebend. Im Jahr 2009 betrug die Anzahl Studenten in etwa 530. Die Nutzfläche lag zu diesem Zeitpunkt bei etwa 9'000 m². Dies ergibt einen Faktor von 0.059 Studenten/m². Mit diesem Faktor und der jeweiligen Nutzfläche wurden die heutige und die zukünftigen Anzahl Studenten abgeschätzt.

Nutzung	GRENZBEDARF Vollausbau				
	BGF (m2)	Studenten; Sitzplätze	VSS-Norm	1P/aGF; 1P/Student; 1P/Sitzplatz	P
Wohnen					
Bewohner	4'671		1P/100m2 BGF	100	47
Besucher			1P/1000m2 BGF	1000	5
Gewerbe					
Personal	8'947		1P/100m2 BGF	100	89
Besucher			0.2P/100m2 BGF	500	18
Verkauf, Non-Food					
Personal	34		1.5P/100m2 VF	67	1
Besucher			3.5P/100m2 VF	29	1
Gastro***					
Personal / Gäste	0	0	0.2P/ Sitzplatz	5	0
			-		
Verkauf / Gastro****					
Personal	600				27
Besucher					
Schule (ZHAW)*					
Personal / Studenten	24'563	1'446	0.4P/Student	2.5	579
			-		
Büro /Dienstleistung**					
Personal	3'805		2P/100m2 BGF	50	76
Besucher			0.75P/100m2 BGF	133	29
Lager / Archiv					
Personal	1'838		0.1P/100m2 BGF	1000	2
Besucher			0.01P/100m2 BGF	10000	0
TOTAL	44'458				873

* 530 Studenten bei 9'000 m2 → 0.05889 Studenten / m2

** 50% publikumsorientierte Betriebe, 50% nicht publikumsorientierte Betriebe

*** Annahme: 5 m2 / Sitzplatz

**** Annahme: Mittelwert aus Verkauf - Non-Food und Gastro

Tabelle 5: Grenzbedarf Parkfelder nach VSS-Norm 640 281, Vollausbau Reidbach

⁸ SN VSS 640 281 Parkieren, Tab. 1 Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot, Februar 2006

3.3.2 Reduzierter Bedarf

Für die Berechnung des reduzierten Bedarfs wird über den Standort-Typ die Erschliessung durch den Langsamverkehr (Velo- und Fussgängerverkehr) und den öffentlichen Verkehr berücksichtigt.

ÖV

Die Bushaltestelle Reidbach ist in Fussdistanz von 100m bis 200m gelegen. Die Bushaltestelle wird in beide Richtungen zwischen 06.00 und 20.00 Uhr im Schnitt viermal pro Stunde bedient. Ausserdem gibt es Shuttlebusse direkt vom Bahnhof zur Hochschule. Diese verkehren lediglich in den Morgenspitzenstunden.

LV

Für das Gebiet Reidbach muss aufgrund der Geländetopographie und der Distanz zum Bahnhof von einem tiefen Anteil des Langsamverkehrs ausgegangen werden.

Deshalb ist ein Anteil des Langsamverkehrs am gesamten erzeugten Personenverkehr von unter 25% zu erwarten. Das Gebiet Reidbach wird dem Standort-Typ C zugeordnet.

Zuordnung der Standort-Typen			
Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr	Mit erschlossenen Einwohnern gewichtete Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs während der massgebenden Betriebszeit		
	≥ 4-mal pro Stunde	1...4-mal pro Stunde	Nicht mit dem ÖV erschlossen
> 50%	A	B	C
25...50%	B	C	D
< 25%	C	D	E

Tabelle 6: Zuordnung Standorttypen aus VSS-Norm SN 640 281, Parkieren

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte		
Standort-Typ	Minimum	Maximum
A	20%	40%
B	40%	60%
C	50%	80%
D	70%	90%
E	90%	100%

Tabelle 7: Abminderung der Richtwerte über Standorttypen aus VSS-Norm SN 640 281, Parkieren

Keine Abminderung des Grenzbedarfes wird gemäss Norm bei den Parkfeldern der Nutzung Wohnen vorgenommen.

Nutzung	P	Standort Typ	REDUZIERTER BEDARF Typ C			
			Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
			min.	max. möglich	min.	max. möglich
Wohnen						
Bewohner	47	C	100	100	47	47
Besucher	5	C	100	100	5	5
Gewerbe						
Personal	89	C	50	80	45	72
Besucher	18	C	50	80	9	14
Verkauf, Non-Food						
Personal	1	C	50	80	0	0
Besucher	1	C	50	80	1	1
Gastro						
Personal / Gäste	0	C	50	80	0	0
Verkauf / Gastro						
Personal	27	C			14	22
Besucher						
Schule (ZHAW)						
Personal / Studenten	579	C	50	80	289	463
Büro /Dienstleistung						
Personal	76	C	50	80	38	61
Besucher	29	C	50	80	14	23
Lager / Archiv						
Personal	2	C	50	80	1	1
Besucher	0	C	50	80	0	0
TOTAL	873				462	708

Tabelle 8: Effektiver Bedarf Parkfelder nach VSS-Norm 640 281, Vollausbau Reidbach

Mit der Berechnungsmethode nach VSS sind für das Gebiet Reidbach total zwischen 462 und 708 Parkfelder zu erstellen.

3.5 Berechnung nach Wegleitung des Kantons Zürich

3.5.1 Grenzbedarf

Die Baudirektion des Kantons Zürich verfügt über eine Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen⁹. Auch in dieser Wegleitung sind keine Richtwerte für die Nutzung Schule für die Parkfeldberechnung definiert.

Daher wurden für die Schulnutzung die Werte der VSS-Norm übernommen.

Nutzung	GRENZBEDARF Vollausbau				
	BGF (m2)	Studenten; Sitzplätze	VSS-Norm	1P/aGF; 1P/Student; 1P/Sitzplatz	P
Wohnen					
Bewohner	4'671		1P/80m2 BGF	80	58
Besucher			1P/800m2 BGF	800	6
Gewerbe					
Personal	8'947		1P/150m2 BGF	150	60
Besucher			1P/750m2 BGF	750	12
Verkauf, Non-Food					
Personal	34		1P/200m2 VF	200	0
Besucher			1P/70m2 VF	70	0
Gastro***					
Personal / Gäste	0	0	1P/ 40 Sitzplätze	40	0
			1P/ 6 Sitzplätze	6	0
Verkauf / Gastro****					
Personal	600				17
Besucher					
Schule (ZHAW)*					
Personal / Studenten	24'563	1'446	0.4P/Student	2.5	579
			-		
Büro /Dienstleistung**					
Personal	3'805		1P/80m2 BGF	80	48
Besucher			1P/200m2 BGF	200	19
Lager / Archiv					
Personal	1'838		1P/300m2 BGF	300	6
Besucher			-		
TOTAL	44'458				805

* 530 Studenten bei 9'000 m2 → 0.05889 Studenten / m2

** 50% publikumsorientierte Betriebe, 50% nicht publikumsorientierte Betriebe

*** Annahme: 5 m2 / Sitzplatz

**** Annahme: Mittelwert aus Verkauf - Non-Food und Gastro

Tabelle 9: Grenzbedarf Parkfelder nach Wegleitung des Kantons Zürich, Vollausbau Reidbach

⁹ Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997

3.5.2 Effektiver Bedarf

Der effektive Bedarf an Abstellplätzen ist der prozentuale Anteil am Grenzbedarf. Er richtet sich nach dem Mass der Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Abminderung erfolgt nach denselben Kriterien wie die Stadt Wädenswil in Ihrer Verordnung verwendet. Das Gebiet wird somit der Klasse D zugewiesen. Folgende prozentualen Anteile des Grenzbedarfes dürfen erstellt werden:

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfes	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Klasse D	85	110	60	90	70	100

Tabelle 10: Effektiver Bedarf in % gemäss Wegleitung des Kantons Zürich

Nutzung		REDUZIERTER BEDARF Klasse D					
		Standort Typ		Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
		P	D	min.	max. möglich	min.	max. möglich
Wohnen							
Bewohner	58	D		85	110	50	64
Besucher	6	D		70	100	4	6
Gewerbe							
Personal	60	D		60	90	36	54
Besucher	12	D		70	100	8	12
Verkauf, Non-Food							
Personal	0	D		60	90	0	0
Besucher	0	D		70	100	0	0
Gastro							
Personal / Gäste	0	D		60	90	0	0
	0	D		70	100	0	0
Verkauf / Gastro							
Personal	17	D				12	17
Besucher							
Schule (ZHAW)							
Personal / Studenten	579	C		50	80	289	463
Büro / Dienstleistung							
Personal	48	D		60	90	29	43
Besucher	19	D		70	100	13	19
Lager / Archiv							
Personal	6	D		60	90	4	6
Besucher							
TOTAL	805					445	684

Tabelle 11: Effektiver Bedarf Parkfelder nach Wegleitung des Kantons Zürich, Vollausbau Reidbach

Mit der Berechnungsmethode nach Wegleitung des Kantons Zürich sind für das Gebiet Reidbach total zwischen 445 und 684 Parkfelder zu erstellen.

3.6 Vergleich Berechnungsmethoden

In Tabelle 12 sind die minimalen und maximalen Anzahl Parkfelder der unterschiedlichen Berechnungsmethoden aufgelistet. Der grösste Unterschied besteht bei der Berechnung der Anzahl Parkfelder der Schule.

Bei der Stadt Wädenswil wurden Werte gemäss des heutigen Angebotes verwendet. Die rund 190 Parkfelder scheinen plausibler als die bis 463 Parkfelder, welche gemäss VSS-Norm maximal erstellt werden dürfen. Dadurch entsteht auch ein sehr grosser Unterschied der Gesamtzahl.

Anzahl Parkfelder für Vollausbau gemäss	Stadt Wädenswil		VSS-Norm		Wegleitung Kt. ZH	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wohnen	45	52	52	52	54	70
Gewerbe	92	107	54	86	44	66
Verkauf, Non-Food	8	13	8	12	7	8
Gastro	8	12	7	11	6	8
Schule (ZHAW)	193	289	289	463	289	463
Büro /Dienstleistung	54	67	52	84	42	62
Lager / Archiv	1	2	1	1	4	6
Total	401	541	462	708	445	684

Tabelle 12: Vergleich Parkfeldberechnung für das Gebiet Reidbach

Nach Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil dürfen bei Vollausbau zwischen 401 und 541 Parkfelder auf dem Gebiet Reidbach vorhanden sein, nach VSS-Norm sind es zwischen 462 und 708 Parkfelder. Nach der Weisung des Kantons Zürich sind zwischen 445 und 684 Parkfelder zulässig.

Die Anzahl Parkfelder wurden mit Hilfe der Nutzfläche ermittelt. Jede Art der Nutzung hat einen zugewiesenen Anteil an Parkfelder zur Folge. Das bedeutet, dass die Anzahl der Parkfelder sich zwischen 445 und 485 befinden soll. Somit werden alle Berechnungsvarianten eingehalten.

Die Berechnung für den heutigen Bedarf ergab 370 Parkfelder. Für die zusätzliche Nutzung sind somit maximal 115 Parkfelder mehr notwendig. Die Fahrtenberechnung wird mit 485 Parkfeldern (worst case) durchgeführt.

Aufgrund der Berechnungen wird diese Anzahl Parkfelder als zweck- und verhältnismässig erachtet.

4 Szenario Ausblick mit Haltestelle SOB - Süd-Ost-Bahn

Mit der Erstellung der SOB-Haltestelle wird der Standort gemäss Stadt Wädenswil vom Typ D voraussichtlich auf Standorttyp B hochgestuft. Dies hat zur Folge, dass der Pflichtbedarf stärker reduziert werden kann. Der minimale Bedarf an Parkplätzen wird von 401 auf 356 verringert. Der maximal mögliche Bedarf wird ebenfalls von 541 auf 529 reduziert.

5 Fahrtenerzeugung

Der Mehrverkehr durch die künftige Bebauung wurde aufgrund der Anzahl Parkfelder und des spezifischen Verkehrspotentials (SVP) ermittelt. Folgende Erfahrungswerte flossen in die Berechnung ein:

	ASP	DTV
Wohnen	0.5	4.0
Gewerbe / Verkauf / Lager	0.5	3.5
Schule (ZHAW)	0.5	2.5
Büro /Dienstleistung	0.6	4.0

Tabelle 13: Spezifisches Verkehrspotential SVP für den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) und die Abendspitzenstunde (ASP)

Bei Vollausbau sind gegenüber dem heutigen Bedarf 115 Parkfeldern mehr möglich, was einen Mehrverkehr von rund 280 Fahrten pro Tag und 60 Fahrten in der Abendspitzenstunde zur Folge hat.

Die Einsiedlerstrasse ist gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich als regionale Verbindungsstrasse klassiert. Die VSS-Norm 640 043¹⁰ besagt, dass Verbindungsstrassen innerhalb besiedelter Gebiete einen Ausbaustandard gemäss VSS-Norm 640 044¹¹ aufweisen sollen. Die Einsiedlerstrasse wird somit als Hauptsammelstrasse betrachtet.

Eine Sammelstrasse kann eine maximale stündliche Belastung von bis zu 800 Fahrzeugen pro Stunde verarbeiten.

Heute verkehrt auf der Einsiedlerstrasse ein DTV von 5'240 Fz/Tag (aus Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich, siehe Anhang). In der Spitzenstunde verkehren somit schätzungsweise 500 Fz/h (Annahme: 10% des DTV). Die Grenze von 800 Fz/h wird daher auch mit dem zusätzlichen Verkehr nicht überschritten.

Der Mehrverkehr durch die neue Bebauung auf dem Gebiet Reidbach ist gering und kann auf der Einsiedlerstrasse abgewickelt werden.

¹⁰ SN VSS 640 043 Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Verbindungsstrassen

¹¹ SN VSS 640 044 Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Sammelstrassen

6 Bus

6.1 Buslinien

Der Linienbus 125 der ZVV verkehrt heute über die Etzel- und Einsiedlerstrasse zum Bahnhof. Die Haltestelle Reidbach befindet sich am Rande des betrachteten Gebietes.

Zusätzlich gibt es 4 Direktkurse innerhalb von 2 Stunden am Morgen vom Bahnhof direkt zur Hochschule im Gebiet Reidbach während der Unterrichtszeit.

Es ist noch nicht klar, was in Zukunft mit der Linie 125 passieren wird. Allenfalls wird sie in 2 Linien aufgeteilt. Bei einer Änderung der Linienführung könnte die Bedienung einer zusätzlichen Haltestelle direkt vor der Hochschule, falls gewünscht, möglich werden (hellblaue Linie in Abbildung 1).

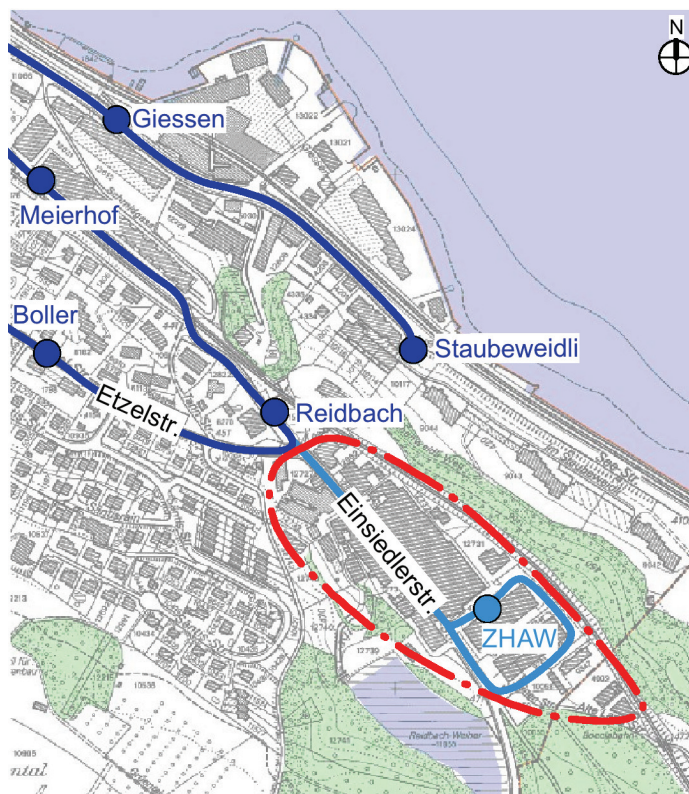


Abbildung 1: Buslinien im Gebiet Reidbach

Die Bedienung der Haltestelle ZHAW soll in jedem Fall problemlos möglich sein, da sicherlich die Direktbusse diese bedienen.

6.2 Frequenzen

Heute verkehren 4 Direktbusse am Morgen vom Bahnhof zur Hochschule.

Gemäss Anfrage ZHA Wädenswil waren 2009 in etwa 530 Studenten an der ZHAW am Standort Reidbach eingeschrieben. Die Anzahl Studenten soll bis auf maximal 1'300 erhöht werden. Bei diesen 1'300 Studenten muss am Morgen mit einer grossen Anzahl ÖV-Benutzer gerechnet werden. Um auch in Zukunft genügend Kapazität anbieten zu können, wäre es möglich, das Grundangebot durch eine Taktverdichtung zu stärken. Allenfalls muss dieses durch Direktbusse am Morgen ergänzt werden.

Die Rückfahrt zum Bahnhof geschieht etwas gestaffelter als die Ankunftszeiten am Morgen. Die Busse am Abend sind jedoch teilweise schon heute sehr stark ausgelastet. Eine Taktverdichtung müsste somit auch hier in Betracht gezogen werden.

6.3 Schleppkurve

Folgende Schleppkurve zeigt einen 15m – Solobus, welcher um die Hochschulgebäude eine Wendeschleife fährt und die Bushaltestelle vor dem ZHAW-Gebäude bedient. Insgesamt sind 3 Solobusse hintereinander an dieser Haltestelle möglich.

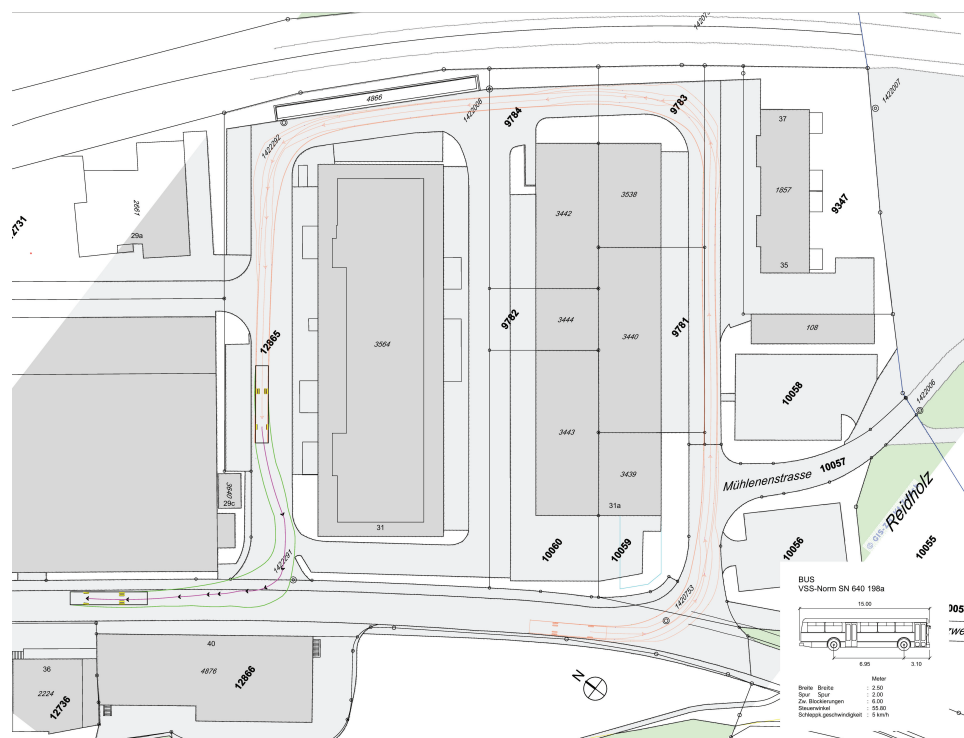


Abbildung 2: Schleppkurve Solobus um die ZHAW-Gebäude herum

7 Schemaplan

In Abbildung 3 (sowie im Anhang A) ist ein Schemaplan zu finden, auf welchem die Wege aller Verkehrsmittel zu sehen sind. Darauf ist zu sehen, dass die am stärksten belastete Strasse die Einsiedlerstrasse ist, da darauf sowohl der motorisierte Individualverkehr (MIV) wie auch der öffentliche Verkehr (ÖV) verkehren. Die übrigen Strassen dienen der Zufahrt zu den Gebäuden oder Parkplätzen.

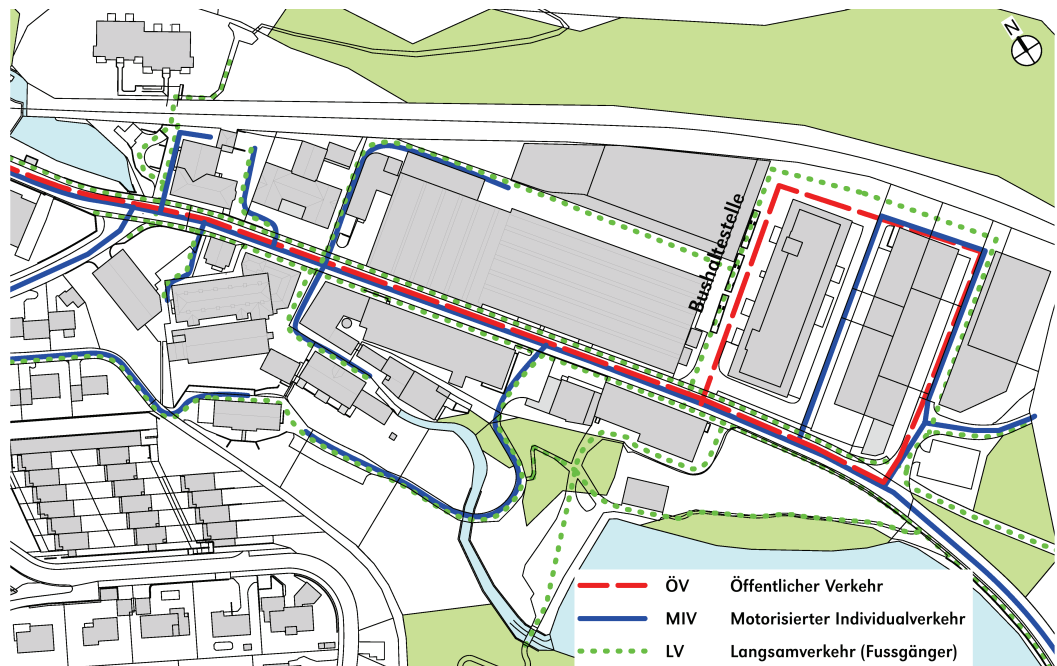
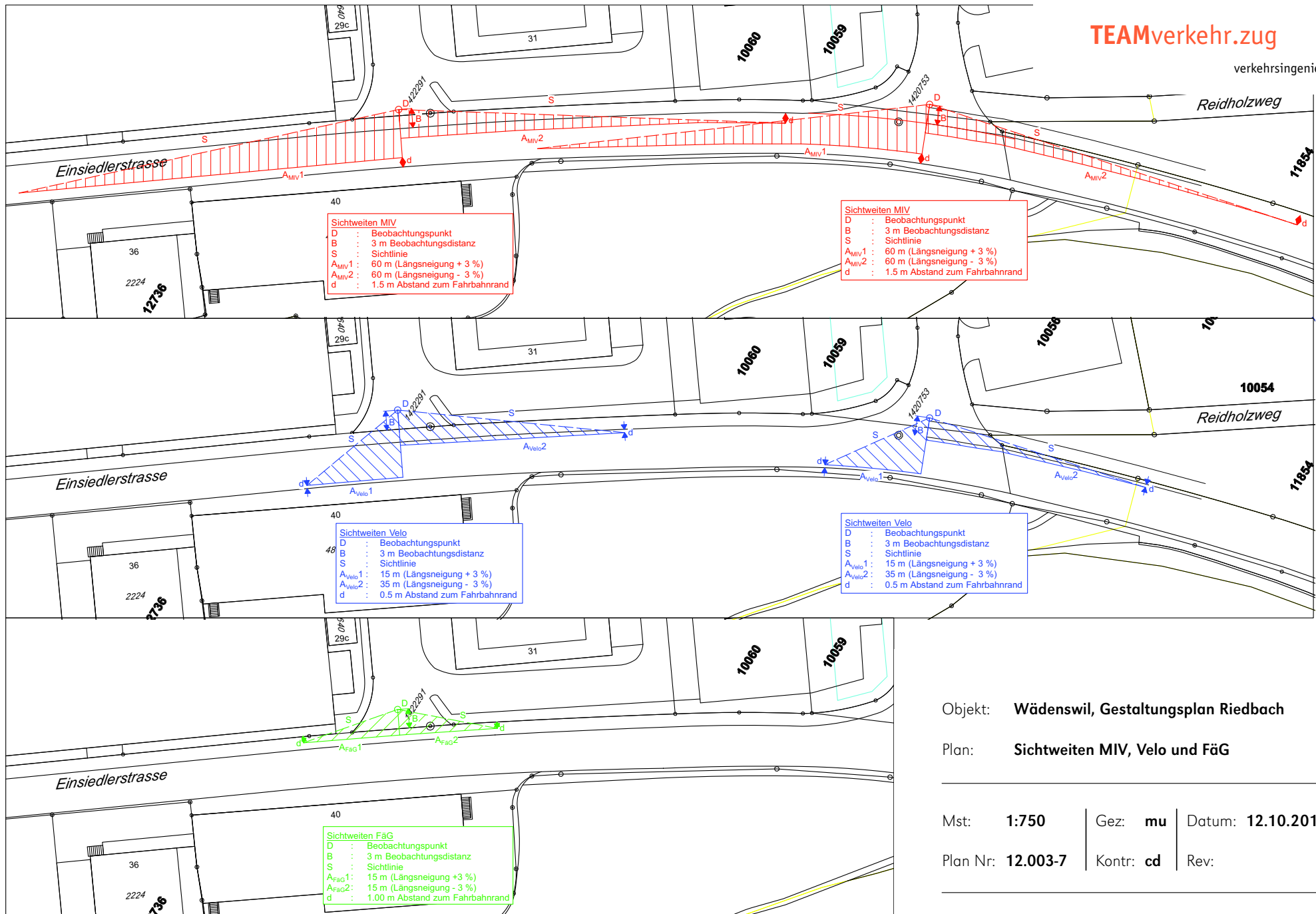


Abbildung 3: Schemaplan des Gebietes Reidbach

8 Sichtweiten

Die Sichtweiten auf den MIV, die Velofahrer und die FäG's der Einmündungen in die Einsiedlerstrasse sind auf dem folgenden Plan dargestellt.

Objekt: **Wädenswil, Gestaltungsplan Riedbach**Plan: **Sichtweiten MIV, Velo und F&G**Mst: **1:750** | Gez: **mu** | Datum: **12.10.2012**Plan Nr: **12.003-7** | Kontr: **cd** | Rev:

9 Fazit

Parkplatznachweis

Gemäss Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil dürfen bei Vollausbau zwischen 401 und 541 Parkfelder auf dem Gebiet Reidbach vorhanden sein.

Die Anzahl Parkfelder wurden mit Hilfe der Nutzfläche ermittelt. Jede Art der Nutzung hat einen zugewiesenen Anteil an Parkfelder zur Folge. Das bedeutet, dass die Anzahl der Parkfelder sich zwischen 445 und 485 befinden soll. Dies entspricht einer maximalen Zunahme von 115 Parkfeldern, gegenüber dem heutigen Bedarf von rund 370 Parkfeldern. Die Anzahl wird als zweck- und verhältnismässig erachtet.

Fahrtenerzeugung

Bei Vollausbau sind gegenüber dem heutigen Bedarf 115 Parkfeldern mehr möglich, was einen Mehrverkehr gegenüber dem Bestand von 2011 von rund 280 Fahrten pro Tag und 60 Fahrten in der Abendspitzenstunde zur Folge hat.

Eine Sammelstrasse kann eine maximale stündliche Belastung von bis zu 800 Fahrzeugen pro Stunde verarbeiten. Diese Grenze wird auch mit dem zusätzlichen Verkehr auf der Einsiedlerstrasse nicht überschritten.

Bus

Es ist noch nicht klar, was in Zukunft mit den vorhandenen Buslinien passiert. Bei der Hochschule soll jedoch eine Haltestelle für 3 Busse erstellt werden, damit sich die Direktbusse hintereinander aufstellen können.