

Gemeinde-Abstimmung vom 17. November 2019

Privater Gestaltungsplan AuPark, Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

Privater Gestaltungsplan AuPark

Antrag	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Bericht	5
1. Ausgangslage	5
2. Inhalt Gestaltungsplan	7
3. Kantonsschule Zimmerberg	8
4. Ausgleich planungsbedingter Vorteile / öffentlich-rechtlicher Vertrag	8
5. Bezahlbarer Wohnraum	9
6. Privater Gestaltungsplan AuPark	10
7. Vorschriften vom 12. Oktober 2018	14
8. Gesamtbeurteilung Gestaltungsplan	24
Stellungnahme Referendumskomitee	25

Antrag

Gemeinde-Abstimmung vom 17. November 2019

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 7 Abs. 2 der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgenden Beschluss des Gemeinderats vom 8. Juli 2019 zur Abstimmung:

Privater Gestaltungsplan AuPark, Festsetzung

Der private Gestaltungsplan AuPark, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften vom 12. Oktober 2018, wird festgesetzt.

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 17. November 2019, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung des Antrags auf dem Stimmzettel mit «Ja» oder «Nein» brieflich oder an der Urne abzugeben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Esther Ramirez, Stadtschreiberin

Wädenswil, 9. September 2019

Das Wichtigste in Kürze

Auf dem ehemaligen Industrieareal AuCenter in Au-Wädenswil soll mit dem Projekt AuPark eine neue gemischte Nutzung etabliert werden. Geplant sind Wohnungen, Gewerberäume, ein oder mehrere Verkaufsgeschäfte, ein öffentlicher Park sowie die Kantonsschule Zimmerberg.

Der Stadtrat sowie der Gemeinderat befürworten das Projekt¹. Die geplante gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe ist quaterverträglich und gibt dem Orts- teil Au einen positiven Impuls. Mit der dazugehörigen Kantonsschule Zimmerberg wird zudem der Bildungsstandort Wädenswil weiter gestärkt.

Die neuen Gebäude werden so errichtet, dass grosse Freiflächen entstehen. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, von den erstellten Wohnungen einen Anteil von 20% preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum zu realisieren. Dies entspricht 50 bis 60 Wohnungen, deren Mietzinse unter dem marktüblichen Niveau liegen.

Der Ausgleich für den Mehrwert, der der Grundeigentümerin durch die neue Nutzung entsteht, ist bei 25% festgelegt worden, was einer Abgabe von CHF 5 Mio. entspricht. Davon sind CHF 4.5 Mio. für die Errichtung des bezahlbaren Wohnraums sowie CHF 0.5 Mio. als Beitrag an Infrastrukturen vorgesehen.

Dank der Kantonsschule ist der AuPark ein Gewinn für weite Teile des linken Zürich- seeufers. Das Bildungsangebot in der Region wird aufgewertet, die S-Bahn nach Zürich entlastet. Im Fall einer Ablehnung rückt die Kantonsschule in weite Ferne und wird allenfalls sogar grundsätzlich in Frage gestellt.

Die Bevölkerung von Wädenswil und Au profitiert zusätzlich von neuer Infrastruktur. So entstehen mit der Kantonsschule eine Aula, eine Mensa mit Cafeteria und zwei Turnhallen, die von der Öffentlichkeit und von den Vereinen mitbenutzt werden können. Geplant sind schliesslich ein öffentlich zugänglicher Park mit Spielplatz.

Mit dem Projekt AuPark entsteht also auch ein familienfreundlicher Wohnort und mit dem Park ein Begegnungsort für die Bevölkerung der Au und Wädenswils.

Für die Realisierung des Vorhabens ist mittels Teilrevision der Nutzungsplanung die Umzonung des Areals von der Industriezone in eine Mischzone Wohnen mit Gewerbe sowie ein Gestaltungsplan erforderlich. Der private Gestaltungsplan, der durch die Grundeigentümerin ausgearbeitet wurde, ermöglicht eine vom städtebaulichen sowie architektonischen Aspekt her optimale Überbauung.

Der Gemeinderat hat sowohl der Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal, als auch dem privaten Gestaltungsplan AuPark am 8. Juli 2019 mit 21:7 Stimmen zugestimmt.

Gegen den Beschluss über den privaten Gestaltungsplan AuPark wurde von 12 Mitgliedern des Gemeinderats das Referendum ergriffen, weshalb es zur Volksabstimmung kommt.

¹ Vgl. Gemeinderatssitzung vom 8. Juli 2019, Protokoll

1. Ausgangslage

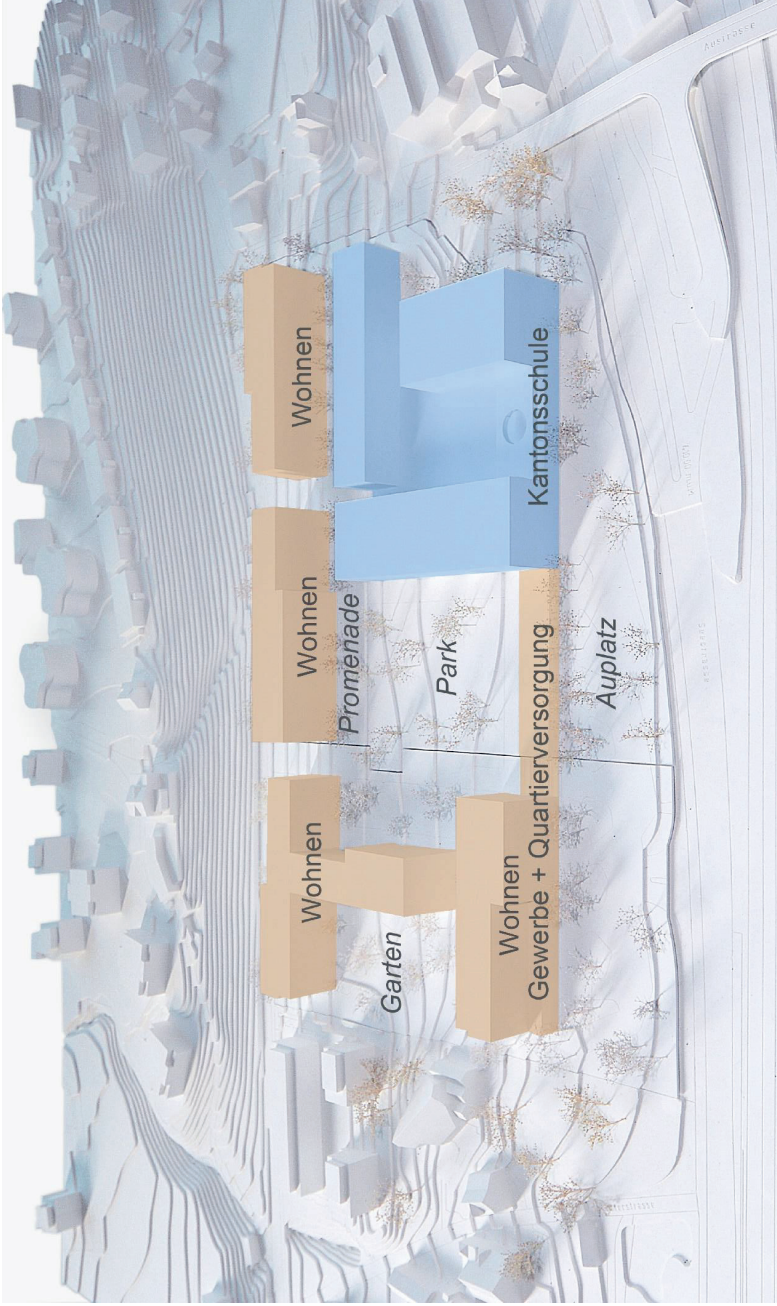
Auf dem ehemaligen Alcatel-Areal in Au-Wädenswil, im Eigentum der Intershop-Gruppe, befindet sich der Gebäudekomplex AuCenter. Das AuCenter wird heute als Büro-, Gewerbe- und Lagerfläche genutzt, weist jedoch einen erheblichen Leerstand auf. Die Grundeigentümerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnen und ergänzenden Nutzungen angestrebt.

Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Grundeigentümerin 2012/13 einen zweistufigen Architekturwettbewerb mit dem Ziel durch, ein qualitativvolles Bauungskonzept zu erarbeiten. Das Projekt AuPark von Meier Hug Architekten, Zürich, und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, ging als Siegerprojekt hervor. Das weiterentwickelte Projekt diente als Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans.

Von November 2017 bis Januar 2018 wurde der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen hat die Grundeigentümerin wesentliche Anpassungen vorgenommen. Insbesondere wurde die Gebäudehöhe auf maximal 25 Meter begrenzt, Hochhäuser sind auf dem Areal explizit ausgeschlossen. Gemessen ab dem gewachsenen Boden betragen die Gebäudehöhen des Richtprojekts aufgrund der Hanglage des Areals zwischen 13 und 23 Metern. Zudem wurde der Anteil bezahlbarer Wohnraum von 12.5% auf 20% erhöht. Dies entspricht 50 bis 60 Wohnungen, deren Mieten unter den marktüblichen Mietzinsen liegen werden. Überdies werden an die Energieversorgung höhere Anforderungen gestellt. Im Bericht zu den Einwendungen vom 12. Oktober 2018 wird zu allen eingegangenen Anliegen Stellung genommen.

Die Ausnutzungsziffer auf dem Areal beträgt 133%. Die gemäss Richtplanung geforderte hohe Dichte sowie die vorgegebene haushälterische Bodennutzung werden dadurch erfüllt. Dank hoher städtebaulicher Qualität und grosszügigem Freiraum ist die Wohnqualität gesichert.

Parallel zur Genehmigung des Gestaltungsplans ist die Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in die Mischzone Wohnen mit Gewerbe WG5/85% erforderlich. Dieser Umzonung bzw. der Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal, hat der Gemeinderat ebenfalls am 8. Juli 2019 zugestimmt. Die Festsetzung erfolgte jedoch unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung des privaten Gestaltungsplans AuPark.



2. Inhalt Gestaltungsplan

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans AuPark umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 12211. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Vorschriften vom 12. Oktober 2018. Die Ausgangslage, die Ziele, das Richtprojekt und die weiteren Ausführungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) umschrieben. Um die verkehrlichen Auswirkungen des Projekts auf das umliegende Strassennetz abzuschätzen, wurde zusätzlich ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Weiter wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens analysiert und in einer Umweltnotiz zusammengefasst sowie ein Lärmgutachten zur Beurteilung der durch das Projekt zu erwartenden zusätzlichen Lärmimmissionen erstellt. Des Weiteren wurde auch ein Gutachten betreffend Natur-, Moor- und Biodiversitätsaspekte erstellt mit dem Ziel zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des AuPark-Areals sowie auch einer Verbesserung und Förderung der Biodiversität im Gestaltungsplanperimeter gegenüber dem heutigen Zustand.

Bezüglich Gestaltungsqualität der Bauten, Anlagen und Aussenräume für sich und in ihrem Zusammenhang besteht die Anforderung, dass sie sich gut in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen und zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

Das Richtprojekt sieht anstelle des heutigen grossflächigen Gewerbekomplexes eine neue, durchlässige Siedlungsfigur mit sieben Hauptbaukörpern vor, deren Zentrum eine weiträumige Parkanlage bildet. Durch die Ausbildung eines Sockelbauwerks zum neuen Au-Platz an der Seestrasse stehen die Gebäude in erhöhter Lage zur Strasse und Bahnlinie, mit freier Sicht auf die Seelandschaft und den Rebhügel der Halbinsel Au. Während sich die Bebauungsstruktur an den Rändern und zum See hin öffnet, bilden drei Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse den südlichen Abschluss des Areals.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die übergeordnete Festlegung aus kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplanung und sichert einen Mindestanteil von 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten. Mit der Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in die zweckmässige Mischzone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht werden die übergeordneten Festlegungen an eine Zentrumszone mit hoher Dichte erfüllt. Die Mischzone WG5/85% ermöglicht mittels der Arealüberbauung eine maximale Ausnützung von 110%. Mittels Gestaltungsplan, welcher die Ziele von Art. 26a Abs. 2 Bau und Zonenordnung erfüllt, ist eine maximale Ausnützung von 133% möglich. In den Vorschriften des Gestaltungsplans wird eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 57'000 m² festgehalten, was einer Ausnützung von ca. 133% entspricht. Die maximale Gebäudehöhe wird in allen Baufeldern durch die Mantellinien begrenzt.

Sämtliche Unterlagen sind auf unserer Webseite www.waedenswil.ch/aupark zu finden und liegen bei der Abteilung Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, Wädenswil zur Einsichtnahme auf.

3. Kantonsschule Zimmerberg

Anpassungen im Richtprojekt ergaben sich aus der Tatsache, dass der Kanton Zürich in der Region Zimmerberg eine neue Kantonsschule ansiedeln will. Die Grundeigentümerin prüfte in einer Machbarkeitsstudie, ob eine Kantonsschule im AuPark möglich ist und kam zu einem positiven Ergebnis. Der Stadtrat unterstützte dieses Vorhaben von Beginn an und ist überzeugt, dass mit dem AuPark ein ideales Grundstück für die Kantonsschule Zimmerberg vorhanden ist. Das Areal befindet sich fünf Gehminuten vom Bahnhof Au entfernt und weist bereits heute eine gute Verkehrsanbindung auf.

Der Kantonsrat hat am 16. April 2018 dem Standort für die neue Kantonsschule am linken Seeufer im AuPark einstimmig zugestimmt. Sofern die Teilrevision der Nutzungsplanung sowie der Gestaltungsplan AuPark rechtskräftig werden, wird die Kantonsschule im AuPark realisiert. Der Kanton Zürich erwirbt hierzu von der Grundeigentümerin ca. 10'880 m² Land.

Von der zusätzlichen Infrastruktur, die mit der Kantonsschule entsteht, wird auch die Bevölkerung profitieren. Aula, Mensa mit Cafeteria und zwei Turnhallen können von der Öffentlichkeit sowie von Vereinen mitbenutzt werden.

Bereits im August 2020 wird die Kantonsschule Zimmerberg ihren Schulbetrieb mit rund 100 Schülerinnen und Schülern in vier Klassen im Provisorium an der Steinacherstrasse 101, Au, aufnehmen. Das Provisorium wird bereits nach wenigen Jahren voll ausgelastet sein und ist daher keine langfristige Standortoption.

Bei einem Nein zum Gestaltungsplans AuPark rückt der definitive Bau der Kantonsschule in weite Ferne und wird allenfalls grundsätzlich in Frage gestellt. Der Landkauf durch den Kanton ist mit dem Projekt AuPark gekoppelt. Im Fall einer Ablehnung wäre eine erneute Gesamtplanung notwendig, was Verzögerungen von fünf bis zehn Jahren, aber auch das Ende der Kantonsschule Zimmerberg bedeuten kann.

4. Ausgleich planungsbedingter Vorteile / öffentlich-rechtlicher Vertrag

Planungsvorteile (Mehrwert) und deren Ausgleich werden durch den Stadtrat parallel zur Beurteilung eines Gestaltungsplans geklärt. Die Berechnung des Bodenwerts vor und nach der Umzonung sowie die Berechnung des Mehrwerts infolge des Gestaltungsplans, erfolgt durch eine ausgewiesene Firma im Bereich Immobilienbewertung / Bauentwicklung. Der Auftrag für diese Berechnungen wurde gemeinsam von der Stadt Wädenswil und der Grundeigentümerin an Fahrländer Partner AG, Zürich, erteilt. Fahrländer Partner AG hat diverse Szenarien berechnet. Der Mehrwert des Durchschnittszenarios beträgt rund CHF 20 Mio. Im Laufe der Verhandlungen wurde der Grundeigentümerin mitgeteilt, dass die Stadt Wädenswil einen Ausgleich der Planungsvorteile von rund 20%-30% erwartet.

Nach intensiven Verhandlungen einigten sich die Grundeigentümerin und der Stadtrat auf eine Mehrwertabgabe in der Grössenordnung von CHF 5 Mio. Dies entspricht bei einem Mehrwert von ca. 20 Mio. einer Abgabe von 25%.

5. Bezahlbarer Wohnraum

In den weiteren Verhandlungen zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin konnte der Anteil an bezahlbaren Wohnungen auf 20% festgelegt werden, was gestützt auf das aktuelle Richtprojekt einer Fläche von ca. 5'700 m² entspricht. Damit verbunden ist eine zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgabe. Der Stadtrat hat sich mit folgenden Beiträgen der Mehrwertabgabe einverstanden erklärt:

- Ein Anteil von CHF 0.5 Mio. wird als Beitrag an Infrastrukturen verwendet. Damit sind der Minderwert sowie Mehraufwand zufolge Öffentlichkeit von AuPark und AuPromenade, etwa zusätzliche Ausstattung, Beleuchtung, Bänke und dergleichen pauschal abgegolten.
- Ein Anteil von CHF 4.5 Mio. (variabel) ist für die 20% bezahlbares Wohnen zu verwenden. Der Anteil ist von der Grundeigentümerin natural zu erbringen.

Der finanzielle Beitrag für bezahlbares Wohnen, und mit ihm der Gesamtbeitrag, ist abhängig von der realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) Wohnen des Gesamtprojekts. Die Leistung wird für 1 m² aGF bezahlbares Wohnen fix mit CHF 677.- angerechnet.

Unter dem Begriff bezahlbarer Wohnraum werden Mietwohnungen für die mittleren Einkommensschichten verstanden. Diese Umsetzung des bezahlbaren Wohnens soll, wenn möglich durch den Verkauf einer schlüsselfertigen Liegenschaft an einen gemeinnützigen Wohnbauträger erfolgen oder ist unter Auflagen durch die Grundeigentümerin zu erstellen. Dabei werden die durchschnittliche maximale zulässige Miete pro Quadratmeter (CHF 250.-) und die Wohnungsgrössen vorgegeben. Die Regelungen werden zudem im Grundbuch angemerkt und so gesichert. Die durchschnittlich maximal zulässige Nettomiete für eine 4.5 Zimmerwohnung beläuft sich, je nach Wohnungsgrösse, auf ca. CHF 1'880.- bis 2'297.-.

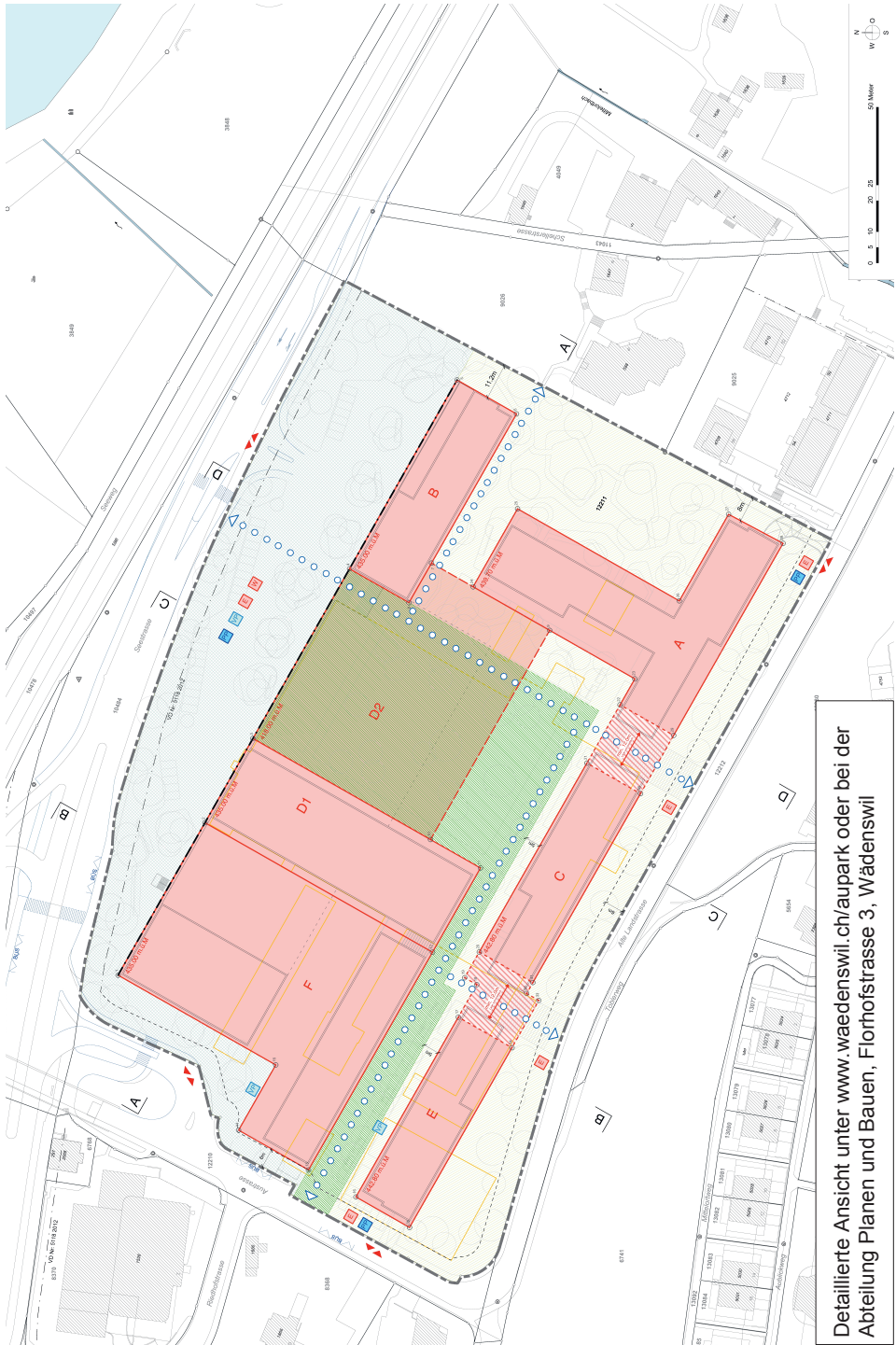
Weiter wurde ein Finanzierungsschlüssel zu den Investitionen und dem Unterhalt des öffentlichen Parks vereinbart. Gemäss diesem Schlüssel übernimmt die Stadt 40%, Kanton und Grundeigentümerin übernehmen je 30% der Kosten, wobei dies über eine Einmalzahlung in der Höhe von CHF 1.65 Mio. abgegolten wird.

Alle finanziellen Regelungen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der heutigen Eigentümerin und der Stadt geregelt. Dieser ist mit dem privaten Gestaltungsplan AuPark und der Teilrevision der Nutzungsplanung untrennbar verknüpft. Der Stadtrat hat diesem Vertrag zugestimmt.

6. Privater Gestaltungsplan «AuPark»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG)

(weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Vorschriften vom 12. Oktober 2018)


















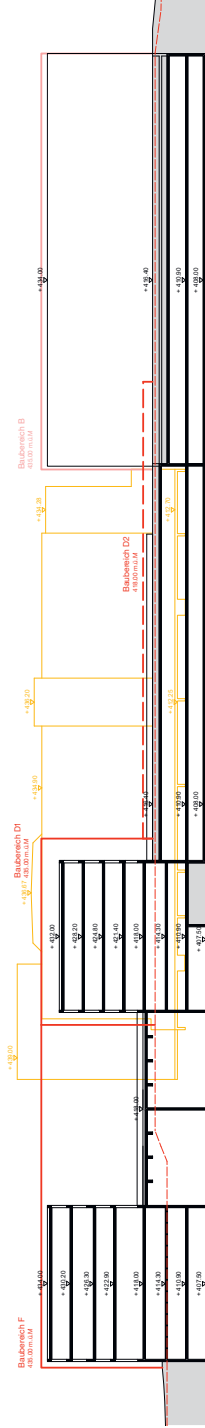
Detaillierte Ansicht unter www.waedenswil.ch/aupark oder bei der Abteilung Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, Wädenswil

Informationsinhalte:

	Gewässer
	Richtprojekt "Schule 1500" (10. August 2018)
	projektierter Verkehrsanschluss Seestrasse (Stand 16. Januar 2013)
	Abbruch bestehender Gebäude (Au-Center)
	Verkehrsbaulinie (Verfügung Nr. 5118 / 21. März 2012)
	Strassenabstand (6.0m)

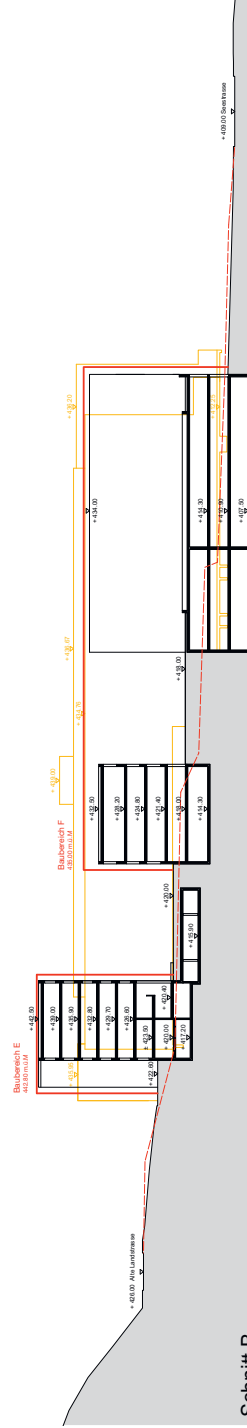
Festlegungen:

	Perimeter	Art. 3
	Gebäudemantellinie	Art. 4
	Baubereiche	Art. 4
	Baubereich D2 (unter gestaltetem Terrain)	
	Gliederung Baubereiche, Gebäudeabstand min. 12.0m (Lage schematisch)	Art. 5
	Pflichtbaulinie	Art. 6
	Vorzone	Art. 16
	Park / Promenade	Art. 16
	Gärten	Art. 16
	Ein-/ Ausfahrt MIV (Lage schematisch)	Art. 19
	Parkierung (Lage schematisch)	Art. 20
	zentrale Veloabstellplätze (Lage schematisch)	Art. 21
	Fusswegverbindung (Lage schematisch)	Art. 22
	Entsorgung (Lage schematisch)	Art. 27
	Wertstoff-Sammelstelle (Lage schematisch)	Art. 27

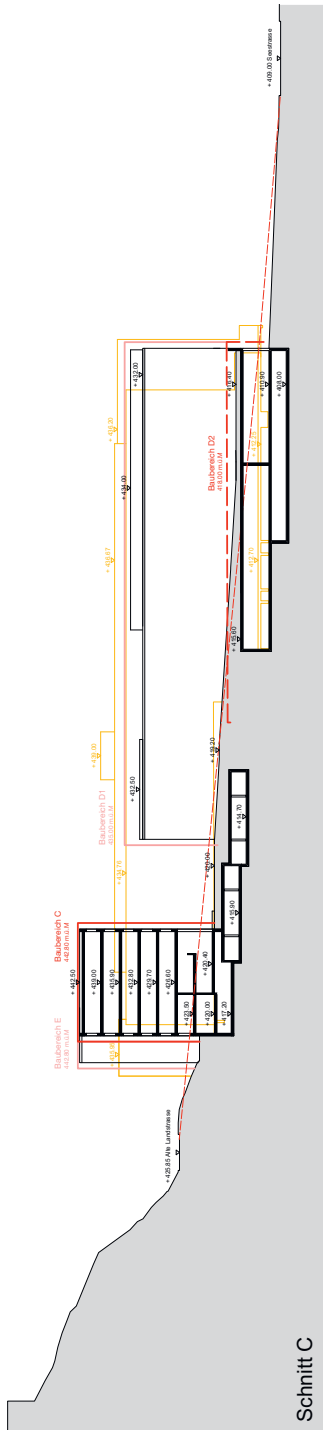


Schnitt A

Detaillierte Ansicht unter www.waedenswil.ch/aupark oder bei der Abteilung Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, Wädenswil

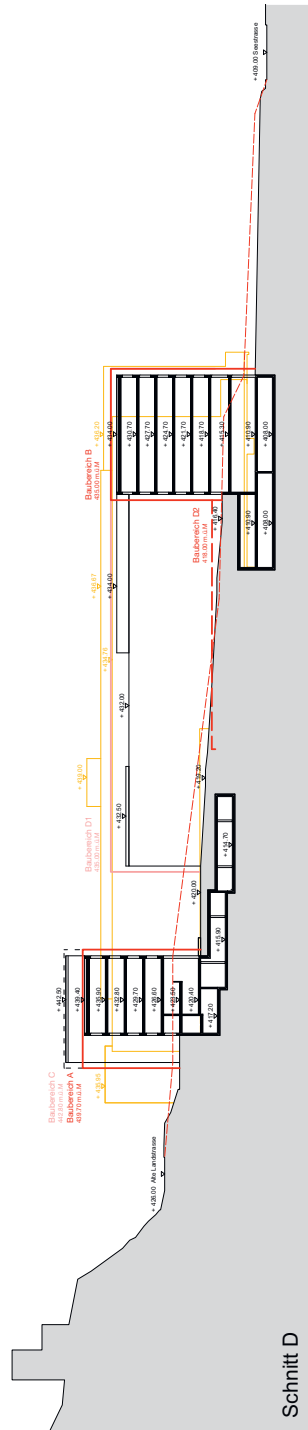


Schnitt B



Schnitt C

Detaillierte Ansicht unter www.waedenswil.ch/aupark oder bei der Abteilung Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, Wädenswil



Schnitt D

7. Vorschriften vom 12. Oktober 2018

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Ziele

Mit dem Gestaltungsplan werden die Ziele gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Art. 26a Abs. 2 umgesetzt.

Art. 2 Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
 - Vorschriften
 - Situationsplan 1:500
- ² Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:
 - Bericht nach Art. 47 RPV (Planungsbericht)
 - Überbauungs- und Aussenraumkonzept «AuPark» (Richtprojekt)

Art. 3 Geltungsbereich, geltendes Recht

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- ² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der BZO und der Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil in der Fassung, die bei Inkraftsetzung des Gestaltungsplans gilt.
- ³ Übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

2 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Baubereiche, Höhenkoten, Gebäudemantellinien

- ¹ Die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude und die minimalen Grenzabstände werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche und die nachstehenden maximalen Höhenkoten in m ü. M. bestimmt.
- ² Die äussere Begrenzung der Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Gebäudemantellinien. Gebäude und Gebäudeteile sind - mit Ausnahme von Art. 7 - nur innerhalb der Gebäudemantellinien zulässig.

Baubereich	max. Höhenkote [m ü. M.]
A	439.70
B	435.00
C	442.80
D1	435.00
D2	418.00
E	442.80
F	435.00

⁴ Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.

⁵ Innerhalb des Perimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern gesundheits- und feuerpolizeiliche Anforderungen gewahrt bleiben. Aus Grundstücksunterteilungen resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig.

⁶ Die geschlossene Bauweise ist - mit Ausnahme von Art. 5 Abs. 1 - zulässig. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Die Geschosszahl ist frei.

Art. 5 Gliederung Baubereiche

¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Bereiche gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 12.0 m.

² In den Baubereichen A und E sind die Gebäude auf der Seite zur Alten Landstrasse pro Baubereich mit je einem Gebäuderücksprung von mindestens 3.0 m zu gliedern.

Art. 6 Pflichtbaulinie

¹ Wo im Situationsplan 1:500 eine Pflichtbaulinie bezeichnet ist, muss der Gebäudesockel, resp. das unterste, freiliegende Geschoss auf diese gestellt werden. Der Gebäudesockel muss eine Geschosshöhe von mindestens 4.0 m aufweisen, um den Geländesprung zwischen Vorzone und Park zu überwinden.

² Es ist zulässig den Gebäudesockel parallel zur Pflichtbaulinie um maximal 3.0 m zurückzusetzen, wenn dies auf der ganzen Länge der Pflichtbaulinie erfolgt.

³ Untergeordnete Gebäuderücksprünge oder -vorsprünge (z.B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen und dgl.) sind zulässig. Vordächer dürfen bis 3.5 m über die Pflichtbaulinie hinausragen.

Art. 7 Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Gebäudemantellinien

Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen - vorbehältlich § 100 PBG (Baulinienbereich) - über die Gebäudemantellinien hinausragen oder ausserhalb der Gebäudemantellinien erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bzw. Klein- und Anbauten, diese aber mit insgesamt maximal 800 m² Grundfläche;
- Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrerschliessung (Zufahrten, Zugänge, Treppen, Rampen und dgl.), für die Ver- und Entsorgung sowie für die Energie- und Wärmeversorgung, auch innerhalb des Strassenabstands;
- Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG;
- Vordächer gemäss Art. 6 Abs. 3 entlang der Pflichtbaulinie;
- Kamine, Entlüftungsanlagen, technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Treppenausstiege und dgl.), Oberlichter, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung / Umwandlung von erneuerbarer Energie;
- Zweiradunterstände;
- Einrichtungen für Parknutzungen, Kinderspielplätze und dgl.

Art. 8 Nutzungen

¹ Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen / Alterswohnen
- Arbeiten wie bspw.:
 - Bildung und Kinderbetreuung
 - Dienstleistungen und Handel
 - Gewerbe
 - Pflegeeinrichtungen
 - Hotel und Gastronomie
 - Verkauf

² In folgenden Bereichen ist Wohnnutzung nicht zulässig:

- Im Sockelgeschoss der Baubereiche B, D1, D2 und F, angrenzend an die Vorzone gemäss Art. 16 Abs. 2

³ Mindestens 1/4 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen sind im Endausbau als Arbeitsnutzung vorzusehen. Es ist zulässig, einzelne Hauptetappen ohne oder mit zu geringem Arbeitsanteil zu realisieren, wenn gewährleistet ist, dass mit künftigen Hauptetappen der Arbeitsanteil im Gesamten erreicht wird. Die Gewährleistung erfolgt durch grundbuchrechtliche Sicherung im Rahmen der ersten Hauptbaustappe.

⁴ In der ersten Hauptetappe sind mindestens 2'500 m² anrechenbare Geschossflächen als Arbeitsnutzung vorzusehen.

⁵ Es sind insgesamt maximal 4'000 m² Netto-Verkaufsflächen zulässig.

Art. 9 Ausnutzung

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) innerhalb des Perimeters beträgt 57'000 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereiche	max. aGF
A	10'700 m ²
B	7'300 m ²
C	7'500 m ²
D1 + F	22'575 m ²
D2	2'525 m ²
E	6'400 m ²
Total	57'000 m²

² Ein Flächentransfer zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt, sofern in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um mehr als 10% erhöht wird.

Art. 10 Etappierung

¹ Eine etappenweise Ausführung der Überbauung in maximal fünf Hauptetappen ist zulässig (zwei davon für die Baubereiche D1 und F). Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung voraus.

² Im Zusammenhang mit einer zweckmässigen Erschliessung sind temporäre Erschliessungslösungen zulässig.

Art. 11 Bezahlbares Wohnen

Mindestens 20% der realisierten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen sind als bezahlbares Wohnen vorzusehen. Es ist zulässig, Hauptetappen ohne oder mit zu geringem Anteil bezahlbares Wohnen zu realisieren, wenn dabei der Nachweis erbracht wird, wo und wie der geforderte Anteil realisiert werden kann.

3 GESTALTUNG

Art. 12 Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

³ Gebädefassaden sind zur Minimierung des Kollisionsrisikos vogelverträglich auszugestalten.

Art. 13 Richtprojekt und Qualitätssicherung

¹ Hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussenräume gilt das Richtprojekt als wegleitend. Abweichungen sind zulässig, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 12 Abs. 1 erfüllt sind.

² Wesentliche Vorteile des Richtprojekts sind der Seebezug, das Vorsehen von Zentrumsfunktionen an der Seestrasse (wie z.B. publikumsintensive Einrichtungen, Läden, etc.), die verkehrsfreie Siedlung, die grosszügigen Freiräume, die Etappierbarkeit und die Flexibilität der Gesamtanlage. Diese Vorteile sind umzusetzen.

Art. 14 Wohnqualität

Es ist eine hohe Wohnqualität anzustreben. An Lagen mit erhöhtem Publikumsverkehr oder hohem Öffentlichkeitsgrad ist der Wohnqualität besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 15 Dachgestaltung

¹ Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig. Die äusseren Fassaden der Gebäude inklusive allfälliger vorgesetzter Fassadenschichten (z.B. Balkone) dürfen im obersten Geschoss gegenüber der Hauptfassade nicht zurückversetzt werden.

² Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten. Es ist eine ruhige, klare Dachlandschaft anzustreben. Dachaufbauten dürfen nicht kubusbildend wirken. Flächig in Erscheinung tretende Anlagen für die Nutzung / Umwandlung erneuerbarer Energien dürfen maximal 0.5 m über die Gebäudemantellinien hinausragen.

³ Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen (z.B. öffentlicher Freiraum über Baubereich D2), Dachflächen von Klein- und Anbauten und Vordächer.

4 AUSSENRAUM

Art. 16 Aussen- und Freiräume

¹ Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität, naturnah und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Auf die Förderung der Biodiversität wird spezielles Gewicht gelegt. Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Grün- und Freiraumkonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen, in dem die Aspekte «Materialisierung», «Förderung der Biodiversität», «Arten- und Lebensraumvielfalt», «Bepflanzung», «Pflege und Unterhalt», «Versickerung / Umgang mit Regenwasser», «Information / Kommunikation» behandelt werden. Dabei ist auch aufzuzeigen, wie die verschiedenen Themen umgesetzt werden.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Vorzone» ist als befestigter, platzartiger Bereich mit Bauminseln zu gestalten. Dieser Bereich dient der Erschliessung (für Autos, Velos und Fussgänger), der Parkierung und dem Aufenthalt. Bei dessen Gestaltung ist der Aufenthalts- und der Verkehrsfunktion gebührend Rechnung zu tragen. In der Vorzone entlang der Seestrasse ist eine Baumbepflanzung mit Strauchschicht zu pflanzen, sodass negative Auswirkungen auf geschützte Naturräume nördlich der Strasse wirksam minimiert werden.

³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Park» im Inneren des Areals ist ein naturnah begrünter Freiraum mit parkähnlichem Charakter. Dieser ist mit mittleren und grossen Bäumen zu bepflanzen und soll eine hohe Aufenthaltsqualität und einen öffentlichen Charakter aufweisen. Der Park ist mit der ersten Hauptetappe zu erstellen.

⁴ Die an den Park angrenzenden EG-Nutzungen sollen zur Belebung des Parks punktuell einen öffentlichen Charakter aufweisen (mindestens 400 m² anrechenbare Geschossflächen, davon 1 Kindergarten). Diese Nutzungen sind mit Bezug zum Park zu gestalten.

⁵ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Promenade» ist die Verbindung des Parks mit der Austrasse. Sie ist als grosszügiger, befestigter Fussweg mit Baumreihe zu gestalten.

⁶ Park und Promenade sind dauernd zugänglich und behindertengerecht zu gestalten. Die Übergänge zu angrenzenden Nutzungen im Erdgeschoss sind besonders sorgfältig zu gestalten.

⁷ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten «Gärten» an den Rändern des Areals sollen einen gartenähnlichen Charakter aufweisen. Diese Bereiche sind überwiegend zu begrünen und zu bepflanzen. Entlang der Alten Landstrasse sind Bäume zu pflanzen. Die Gärten dienen verschiedenen Funktionen, u.a. dem Aufenthalt und der Erholung, als Rückzugs- und Spielorte aber auch als gestaltete Vorgärten.

⁸ Im Baubereich F sind mindestens 1'200 m² von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und als Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

⁹ Für die Aussen- und Freiräume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bepflanzungskonzept zu erstellen, das sich nach der Zielsetzung «Förderung der Siedlungsökologie», «Arten- und Lebensraumvielfalt» ausrichtet. Es sind weitmöglichst standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive, gebietsfremde Pflanzen (invasive Neophyten) aus der «Schwarzen Liste» oder der «Beobachtungsliste» dürfen nicht gepflanzt werden und müssen bekämpft werden.

¹⁰ Die Planung und Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzepts erfolgt unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten.

Art. 17 Terraingestaltung

Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind zulässig. Hinsichtlich der Terraingestaltung gilt das Richtprojekt als wegleitend. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

5 VERKEHR

Art. 18 Mobilitätskonzept

Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Mobilitätskonzept vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, wie die Mobilität aller Nutzergruppen bewältigt wird. Ziel des Mobilitätskonzepts ist eine Stärkung des Langsamverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs. Es ist eine Beschränkung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder, ein bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot sowie die Schaffung von Anreizen zum Benützen des Langsamverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs zu prüfen.

Art. 19 Erschliessung motorisierter Verkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (MIV) ist an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 20 Parkierung Motorfahrzeuge, Motorräder

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder gilt die Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil.

² Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder ist grundsätzlich unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen.

³ Oberirdisch im Freien dürfen Motorfahrzeug-Abstellplätze nur für Kunden und Besucher erstellt werden. Diese oberirdischen Abstellplätze dürfen an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen in untergeordnetem Umfang sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs angeordnet werden.

⁴ Oberirdische Abstellplätze für Motorräder sind zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität nicht beeinträchtigen.

⁵ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind den Nutzungen zuzuordnen. Kunden- und Besucherparkplätze sind von jenen für Beschäftigte und Bewohner zu trennen.

⁶ Im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel und Langsamverkehr sind Kunden- und Besucherparkplätze der Verkaufseinrichtungen lenkungswirksam zu bewirtschaften: Gebührenpflicht degressiv, ab der 1. Minute, wirksame Gebühren, keine Gratisparkplätze.

Art. 21 Parkierung Velos

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos gilt die Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil.

² Die Abstellplätze für Velos sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen.

³ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind zentrale Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl anzuordnen. Weitere untergeordnete Veloabstellplätze sind zulässig.

Art. 22 Fusswege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind jeweils zusammen mit einer angrenzenden Hauptetappe zu erstellen. Die Fusswegverbindungen sind sicher und gut zu gestalten. Die minimale Wegbreite beträgt 2.0 m.

² Die Fusswegverbindungen sind dauernd als durchgehende Verbindungen frei zu halten und hindernisfrei zu gestalten.

6 UMWELT / VER- UND ENTSORGUNG

Art. 23 Versickerung / Umgang mit Regenwasser

Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Rückhaltung und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Die Versickerung und der Umgang mit Regenwasser sind Bestandteile des Grün- und Freiraumkonzepts gemäss Art. 16 Abs. 1.

Art. 24 Nachhaltigkeit, Energie

¹ Neubauten müssen

- mindestens den Energiewerten des Minergie-Standards entsprechen oder ökologisch oder energetisch gleichwertig sein
- oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich um mindestens 20% unterschreiten.

² Die Energieversorgung muss mehrheitlich mit erneuerbaren Energien erfolgen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist pro Hauptetappe mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 25 Lärmschutz

Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, welches die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 nachweist.

Art. 26 Lichtemissionen

Die Ausgestaltung und der Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum haben den Vollzugshilfen und Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton zu entsprechen. Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Beleuchtungskonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen. Ziel des Beleuchtungskonzepts ist die Minimierung von unnötigen und schädlichen Lichtemissionen.

Art. 27 Entsorgung

¹ Für die Entsorgung von Abfällen sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen an geeigneter Lage vorzusehen. Die Sammelstellen sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs zulässig.

² Für Kehricht von Haushalten sind Unterflurcontainer vorzusehen. Betriebsabfälle sind separat in geeigneter Weise zu entsorgen.

³ Für die Sammlung von Wertstoffabfällen wie bspw. Glas, Alu und Weissblech ist innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs eine Wertstoff-Sammelstelle vorzusehen.

⁴ Sammelstellen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Besitzstand

Bestehende Gebäude dürfen im Rahmen des zwingenden übergeordneten Rechts um- und ausgebaut, fortgenutzt sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Gestaltungsplanvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 29 Baubegriffe und Messweisen

Es gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

Art. 30 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «AuPark» wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich verbindlich. Der Stadtrat Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

8. Gesamtbeurteilung Gestaltungsplan

Der Stadtrat unterstützt die geplante Entwicklung, die mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal sowie dem dazugehörigen Gestaltungsplan ermöglicht wird. Die geplante gemischte Nutzung ist quartierverträglich und ein positiver Impuls für den Ortsteil Au. Sie stärkt den Bildungsstandort durch die Kantonsschule Zimmerberg und beinhaltet weitere Elemente, die von allgemeinem Interesse sind. Die Bevölkerung profitiert insbesondere von zusätzlicher Infrastruktur. So entstehen mit der Kantonsschule eine Aula, eine Mensa mit Cafeteria und zwei Turnhallen. All diese Einrichtungen können von der Öffentlichkeit mitbenutzt werden. Geplant sind weiter ein öffentlich zugänglicher Park mit Spielplatz sowie ein oder mehrere Verkaufsgeschäfte. Die Kantonsschule Zimmerberg wird zudem die geplante Sporthalle im Schulhaus Ort mitnutzen und dieses städtische Vorhaben über die Miete mitfinanzieren.

Stadt und Grundeigentümerin haben sich zudem auf einen Ausgleich der planungsbedingten Vorteile im Umfang von 25% bzw. auf einen Betrag in der Grössenordnung von CHF 5 Mio. geeinigt. Damit ist gesichert, dass die Allgemeinheit am Wertzuwachs aufgrund der Planungsbeschlüsse partizipiert. Der Mehrwertausgleich wird in erster Linie für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwendet. Damit kann einem grossen Bedürfnis in der Bevölkerung entsprochen werden. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, 20% der Wohnungen im bezahlbaren Segment zu erstellen. Darunter werden Mietwohnungen für die mittleren Einkommenschichten verstanden, welche unter dem marktüblichen Niveau liegen. Die durchschnittlich maximal zulässige Nettomiete für eine 4.5 Zimmerwohnung wird sich, abhängig von der Wohnungsgrösse, auf ca. CHF 1'880.- bis 2'297.- belaufen.

Der Stadtrat wie auch der Gemeinderat empfehlen den privaten Gestaltungsplan AuPark zur Annahme. Der Ortsteil Au wird damit gestärkt und an Ausstrahlung gewinnen.

Stellungnahme, verfasst durch das Referendatskomitee

Die bestehende Infrastruktur in der Au ist heute bereits überlastet. Die geplanten Wohnungen verlangen zusätzliche öffentliche Ausbauten – nur werden sie durch die vereinbarte Mehrwertabschöpfung nicht ausgeglichen. Und die Zeche bezahlt wer? Die Wädenswiler Steuerzahler!

Der Ortsteil Au ist in den vergangenen Jahren rasch gewachsen und hat sein Gesicht stark verändert. Viele Freiflächen wurden überbaut und bieten vielen unterschiedlichen Gruppen ein neues Zuhause. Nur hat die Infrastruktur mit dieser Verdichtung und dem Bevölkerungswachstum nicht mithalten können: Sie müsste daher schon jetzt weiter ausgebaut werden. Drei Beispiele: Primarschüler/innen und Kindergartenkinder werden seit Jahren in Provisorien und Containern unterrichtet – und das wird auch in Zukunft so bleiben. Der bestehende Verkehr überlastet die Strassen (z.B. Kreisli Lidl), und der öffentliche Verkehr nach Zürich stösst schon jetzt vielfach an seine Auslastungsgrenzen.

Wesentliche Gründe für das Referendum:

Mit dem geplanten Aus- und Umbau des Auparks wird das Infrastrukturproblem weiter verschärft, ohne dass ausreichende Kompensationen von den Investoren vorgesehen werden oder die Stadt Wädenswil entsprechende Massnahmen verlangt:

- Die vorgesehene Bebauungsdichte ist zu hoch; zu viele neue Wohnungen sind geplant, welche einen zusätzlichen Infrastrukturausbau notwendig machen. Diesen zusätzlichen Ausbau bezahlen alle Wädenswiler Steuerzahler.
- Durch den Gestaltungsplan erhält der Investor einen Mehrwert. Die Stadt kann einen Teil des Mehrwerts abschöpfen, um damit den Infrastrukturausbau zu finanzieren. Die vertraglichen Vereinbarungen ergeben aber einen zu tiefen Mehrwert, entsprechend entgehen der Stadt wesentliche Mittel für den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.
- Der Gestaltungsplan verfügt einen Pflichtanteil Gewerbeflächen im Aupark. Dieser Pflichtanteil wird vollständig durch die Kantonsschule belegt. Damit verliert das Gewerbe mögliche zentrumsnahe Flächen. Der Stadt entgehen dringend benötigte Gewerbesteuererinnahmen.
- Zudem steigt der Druck auf das umliegende Gewerbe durch die gesamte Aufwertung der Bauzonen im Ortskern von Au. Günstige Flächen gehen verloren, das Gewerbe wird gezwungen, auf andere Standorte auszuweichen.
- Auf dem Areal sind Genossenschaftswohnungen vorgesehen. Die vertraglich vereinbarten Landkosten für diese Wohnungen sind zu hoch und verteuern die Kostenmiete. Die Differenz zwischen Marktmiete und Kostenmiete der Genossenschaft wird vollständig durch die städtische Mehrwertabschöpfung - und dadurch den Steuerzahler - finanziert.

Durch die Ablehnung des Gestaltungsplans erhalten die Stadt und der Kanton die Chance, die Rahmenbedingungen zu überarbeiten und in wichtigen Punkten im Interesse der Bevölkerung von Wädenswil anzupassen. In der Zwischenzeit:

- Ist die Kantonsschule ungefährdet. Sie wird im Provisorium an der Steinacherstrasse starten und laut Bildungsdirektion wird weiterhin am Standort Au festgehalten.

- Kann die Zentrumsplanung für die gesamte Kernzone Au in enger Begleitung mit den Anwohnern der Au weiterentwickelt werden – und zwar unter Einbezug des Aupark-Areals.

Wir bitten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Wädenswil, den Gestaltungsplan in der Referendumsabstimmung abzulehnen und den Bewohnern der Au die Möglichkeit zu eröffnen, über die laufende Zentrumsplanung eine nachhaltige Entwicklung ihres Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes zu erwirken. Ein klares NEIN ist diesmal eine Chance!

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 11

info@waedenswil.ch