

## Privater Gestaltungsplan «AuPark»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV  
12. Oktober 2018



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18, Postfach 1601, 8031 Zürich  
vertreten durch:

- Christian Baldinger, Intershop Management AG,  
Leiter Bau und Entwicklung, Mitglied Geschäftsleitung

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH, FSU / REG A
- Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raumplaner TH

### **Titelbild**

Visualisierung Richtprojekt «AuPark», "Schule 1500",  
Meier Hug Architekten AG, Zürich mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich,  
August 2018

28006\_05A\_Abbildungen

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gestaltungsplan</b>	<b>8</b>
2.1	Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	8
2.2	Ziele	15
2.3	Richtprojekt	15
2.4	Etappierung	25
2.5	Kantonsschule Zimmerberg	25
2.6	Mass der Nutzung	26
2.7	Art der Nutzung	29
2.8	Bezahlbares Wohnen	30
2.9	Gestaltung	31
2.10	Wohnqualität	33
2.11	Denkmalschutz	33
<b>3</b>	<b>Aussenraum</b>	<b>35</b>
<b>4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>40</b>
4.1	Mobilitätskonzept	40
4.2	Erschliessung (MIV)	40
4.3	Parkierung	41
4.4	Langsamverkehr	42
4.5	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	43
<b>5</b>	<b>Umwelt</b>	<b>44</b>
5.1	Umweltgutachten	44
5.2	Halbinsel Au	45
5.3	Grundwasser, Baugrund, Entwässerung	48
5.4	Bodenbelastungen, Altlasten	49
5.5	Nachhaltigkeit, Energie	49
5.6	Lärm	50
5.7	Gefahrenvorsorge	51
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>55</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung	55
6.2	Mitwirkung und öffentliche Auflage	55
6.3	Anhörung der Planungsträger	55
6.4	Ablauf und Termine	56
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>57</b>
A1	Richtprojekt	57
A2	Verkehrsgutachten	57
A3	Umweltgutachten	57
A4	Lärmgutachten	57

## 1 AUSGANGSLAGE

- Stadt Wädenswil** Die Stadt Wädenswil mit ca. 21'000 Einwohnern sieht sich als vitale Kleinstadt mit erheblichen Entwicklungspotenzialen. Die Bevölkerung hat in den letzten Jahren zugenommen. Gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Wädenswil wird eine Positionierung von Wädenswil als dritte Kraft am Zürichsee, neben Zürich und Rapperswil, angestrebt.
- Lage Areal «AuPark»** Das Areal «AuPark» (ehemaliges Alcatel-Areal resp. AuCenter-Areal) liegt im Quartier Au-Wädenswil zwischen der Halbinsel Au und rückwärtig angrenzenden Wohngebieten mit direktem Anschluss an die Seestrasse. Das Areal ist über den nahe gelegenen Bahnhof Au an die Bahnlinie Zürich – Thalwil – Ziegelbrücke – Chur angebunden. Das Zentrum von Wädenswil liegt ca. 2.5 km in süd-östlicher Richtung entfernt.



Abb. 1: Lage Areal AuCenter / AuPark, Wädenswil-Au

- Eigentümerin** Das Areal «AuPark», Parzelle Kat.-Nr. 12211 an der Seestrasse 295, Wädenswil, mit einer Fläche von 42'965 m<sup>2</sup> befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil in der Industriezone C und ist im Besitz der SGI, Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, mit Sitz in Zürich.

Planungsgebiet Der Perimeter des Gestaltungsplans «AuPark» (Geltungsbe-  
reich) entspricht der Parzelle Kat.-Nr. 12211.



Abb. 2: Planungssperimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Orthofoto

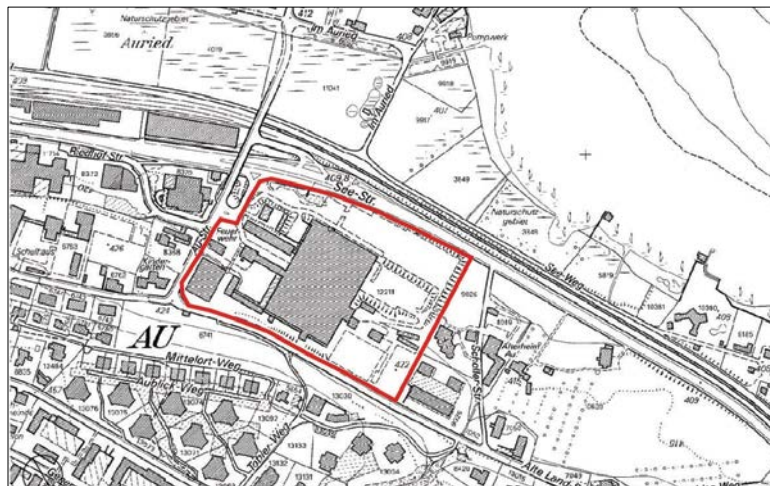


Abb. 3: Planungssperimeter Areal AuPark, Wädenswil-Au; auf Übersichtsplan

**Bestand** Auf dem Areal befindet sich der Gebäudekomplex AuCenter. Das AuCenter wird heute für Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen genutzt, weist jedoch einen erheblichen Leerstand auf. Die Gebäudehülle und die Haustechnik entsprechen nicht mehr den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Eine Umnutzung des AuCenters (Baujahr 1959, Erweiterungsbau 1970) wurde mittels Machbarkeitsstudie 2009 geprüft, jedoch als nicht zweckmässig erachtet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Gebäudestruktur mit den tiefen Grundrissen und die Belichtung für künftige Nutzungen ungeeignet sind und erhebliche Investitionen erforderlich wären.

- Absicht Die Eigentümerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude des AuCenters mittelfristig abzurechen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage mit Seesicht hat das Areal als «Landmark» und «Tor zu Wädenswil» Entwicklungspotenzial. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkauf, Bildung, etc.) angestrebt.
- 2-stufiger Studienauftrag (Wettbewerb) Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Eigentümerin 2012/13 ein zweistufiges Studienauftragsverfahren (Wettbewerb) durch. Es wurden sechs fachlich qualifizierte Architekturbüros<sup>1</sup> für das Verfahren eingeladen. In der Jury nahmen ausgewiesene Fachleute Einsitz.<sup>2</sup> Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen, wirtschaftlichen und umsetzbaren Baukonzepts. Die Teilnehmer sollten mit den vorgegebenen Nutzungen auf dem Areal die städtebaulich und wirtschaftlich optimale Bebauungsdichte aufzeigen. Einerseits sollten hohe architektonische und aussenräumliche Qualitäten sichergestellt werden, andererseits war als Grundlage für eine wirtschaftliche Lösung eine entsprechende Ausnutzung zu erreichen.
- zwei Szenarien Da zu diesem Zeitpunkt der Standortentscheid für eine Kantonsschule auf dem AuPark-Areal noch nicht gefällt war, wurden zwei Szenarien erarbeitet:
- Szenario A: „mit Schule“
  - Szenario B: „ohne Schule“ (bzw. Gewerbe anstelle Schule)
- Im Juli 2013 wurde von der Jury die Studie «AuPark» von Meier Hug Architekten, Zürich und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich als Siegerprojekt ausgewählt und zur weiteren Bearbeitung empfohlen.
- Projektoptimierung Das Siegerprojekt wurde 2013 bis 2018 von Meier Hug Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten weiterbearbeitet und optimiert sowie den aktuellen Vorgaben des Kantons an die Kantonsschule Zimmerberg (neues Gymnasium) angepasst. Das weiterentwickelte Projekt dient als Grundlage für den Gestaltungsplan (vgl. Kap. 2.3 Richtprojekt).

<sup>1</sup> Bauart Architekten, Zürich; Fischer Architekten, Zürich; hugenbergfries Architekten, Zürich; Jäger Zäh Architekten, Zürich; Meier Hug Architekten, Zürich; Adrian Streich Architekten, Zürich

<sup>2</sup> Jakob Steib, Jakob Steib Architekten; Roberto Pelizzari, Dachtler Partner; Marie-Noëlle Adolph, Manoa Landschaftsarchitekten; Christian Baldinger, Intershop Management AG, Leiter Bau und Entwicklung; Cyrill Schneuwly, Intershop Management AG, CEO; Andreas Wirz, Intershop Management AG, Leiter Portfoliomanagement; Gilbert Brossard, Stadt Wädenswil, Leiter Bauen und Planen

---

Privater Gestaltungsplan	Der private Gestaltungsplan gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Sicherstellung der städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des Projekts und stellt die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der künftigen Neubebauung dar.
Änderung Nutzungsplanung	Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in eine zweckmässige Mischzone vorgesehen (separates Verfahren).

## 2 GESTALTUNGSPLAN

### 2.1 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

Gestaltungsplan überlagert allgemeine Nutzungsplanung	Der Gestaltungsplan «AuPark» überlagert als Sonder-nutzungsplanung die allgemeine Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil, d.h. grundsätzlich gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Situationsplan, Vorschriften). Für Inhalte, für die der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gelten die Vor-schriften der allgemeinen Nutzungsplanung.
Vorrang übergeordnetes Recht	<p>Bestimmungen durch übergeordnetes (kantonales, eidgenössi-sches oder internationales) Recht gehen Bestimmungen auf kommunaler Ebene vor, d.h. bei abweichenden Bestimmungen gilt vorrangig vor den Bestimmungen des Gestaltungsplanes das übergeordnete Recht (vgl. GP-Vorschriften Art. 3).</p> <p>Insbesondere ist hierbei das kantonale Planungs- und Baurecht zu beachten. Die Bestimmungen des Planungs- und Baugeset-zes (PBG) sind einzuhalten. Baulinien sind zu beachten. Der kantonale Mindestgrenzabstand gegenüber Nachbarparzellen beträgt 3.5 m (zzgl. allfälligem Mehrhöhenzuschlag gemäss PBG § 270 Abs. 2).</p>
Baubegriffe und Messweisen gemäss bisherigem Recht	<p>Vom Grundsatz, dass das übergeordnete Recht in der jeweils aktuellen Fassung gilt, weicht Art. 29 der GP-Vorschriften (GPV) ab. Demnach gelten die Baubegriffe und Messweisen des PBGs vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen. Dies ist aufgrund einer Übergangsfrist möglich.</p> <p>Demzufolge gelten für das AuPark-Areal die Baubegriffe und Messweisen gemäss PBG vom 7. September 1975 mit Ände-rungen bis zum 1. Juli 2015, ABV vom 22. Juni 1977 mit Ände-rungen bis zum 1. Juli 2009, BBV I vom 6. Mai 1981 mit Ände-rungen bis zum 1. März 2015 und die BBV II vom 26. August 1981 mit Änderungen bis zum 1. November 2009.</p>
Kantonaler Richtplan	Im kantonalen Richtplan, festgesetzt vom Kantonsrat des Kan-tons Zürich am 24.3.2014, ist das AuPark-Areal dem Sied-lungsgebiet zugewiesen und liegt an einer Hauptverkehrsstras-se (Seestrasse) sowie an einer mehrspurigen Bahnlinie. Das Areal wird von einer Wassertransportleitung, die eine Seewas-serfassung mit einer Wasseraufbereitungsanlage weiter oben am Hang verbindet, tangiert. Entlang der Alten Landstrasse verläuft eine Erdgastransportleitung.



Regionaler Richtplan: Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung

Im regionalen Richtplan Zimmerberg, festgesetzt vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit RRB 11/2018 am 9.1.2018, ist für das Bahnhofsgelände Au bis einschliesslich AuPark ein **Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung** festgelegt.

**Zentrumsgebiete** regionaler Bedeutung sollen in ihrer Funktion **gestärkt und substanziell verdichtet** werden. Die Gemeinden sind angewiesen, im Rahmen der kommunalen Planung die für die Erfüllung der Zentrumsaufgaben zweckmässigen planerischen Festlegungen zu treffen. In geeigneten Gebieten sind Bauzonen mit hoher baulicher Dichte auszuscheiden und Bestimmungen für die Erhaltung bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgung sowie publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu treffen. Kanton und Bund sollen bei ihren Planungen und Investitionen der regionalen Zentrumsstruktur Rechnung tragen.

Das Zentrumsgebiet Au (Gebiet Nr. 5) hat folgende Funktionen / Ziele:

- bestehendes Subzentrum von überkomm. Bedeutung
- Stärkung der Funktion und Verdichtung
- städtebauliche Akzentuierung Gesamtgebiet
- urbane Verzahnung von Siedlung / Erholung am See
- gute Erschliessung mit möglichem Mittelschulstandort

Massnahmen für Zentrumsgebiete sind:

- Stärkung der heutigen Zentrumsfunktion (zentrale Einrichtungen und Versorgung für die Region, urbane Gestaltung und bauliche Verdichtung; Sicherung und Förderung publikumsintensiver Erdgeschossnutzungen)
- Förderung der Ausdehnung der Zentren
- Förderung der baulichen Verdichtung und Sichern eines Mindestanteils von 20% für Arbeiten
- Strukturierung der einzelnen Gebiete in einem Gebietsrahmenplan (Masterplan / Entwicklungsrichtplan)

Bebauungsdichte

Der regionale Richtplan sieht zudem für das AuPark-Areal eine **hohe bauliche Dichte** vor.

Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind jene Siedlungsgebiete, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grund-

sätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit eher hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden sowie für die nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Gestaltungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann. Die Gemeinden scheiden in den Gebieten hoher baulicher Dichten die nötigen Zonen aus (i.d.R. örtlich differenzierte Zonierung mit Zentrums-, Misch-, Wohn- und Arbeitszonen hoher baulicher Dichte). Auf Richtwerte für die baulichen Dichte wird verzichtet, weil deren gebietsgerechte Eruiierung und eigentümerverbindliche Festlegung Aufgabe der kommunalen Planung ist.

Das Richtprojekt des Gestaltungsplans «AuPark» (vgl. Anhang A1) sieht entsprechend eine hohe bauliche Dichte mit 133% Ausnützung vor.

**Nutzungsdichte** Die kantonalen Handlungsräume werden zudem hinsichtlich der angestrebten Dichten mit regionalen Nutzungsdichtestufen (Einwohner + Beschäftigte = Köpfe) differenziert. Diese Dichtestufen ergänzen die Festlegungen zur baulichen Dichte, welche städtebauliche Anforderungen umschreiben. Der regionale Richtplan sieht für das AuPark-Areal im westlichen Arealteil eine **hohe Nutzungsdichte** von 150 - 300 Köpfe / ha Bauzone und im östlichen Arealteil eine **geringe Nutzungsdichte** von 50 - 100 Köpfe / ha Bauzone vor.

Das Richtprojekt des Gestaltungsplan «AuPark» sieht eine Nutzungsdichte von ca. 500 Köpfe / ha Bauzone vor (Kantonsschule mit 1'500 Schülern). Wird nur der Grundausbau der Kantonsschule mit 1'000 Schülern realisiert, liegt die Nutzungsdichte bei ca. 380 Köpfe / ha Bauzone. Es ist also von einer hohen bis sehr hohen Nutzungsdichte auszugehen, d.h. die regionalen (Mindest-)Vorgaben werden erfüllt.

**Kommunaler Richtplan Siedlung** Im kommunalen Richtplan Siedlung («Kommunaler Gesamtplan, Siedlung und Landschaft»), festgesetzt vom Gemeinderat am 15. März 1982, ist das AuPark-Areal dem Industriegebiet zugewiesen. Das über 30 Jahre alte Planungsinstrument wird den gestellten Anforderungen gemäss PBG nicht mehr gerecht und wird derzeit revidiert (vgl. nachfolgende Ausführungen).

**Kommunaler Richtplan Verkehr** Im kommunalen Richtplan Verkehr, festgesetzt vom Gemeinderat am 23. Januar 2006, sind im Bereich des AuPark-Areals die Seestrasse als Hauptverkehrsstrasse mit regionalem Radweg und die Austrasse bzw. Alte Landstrasse als Sammelstrasse ausgewiesen. Von der Brücke Seestrasse / Austrasse verläuft

entlang der Austrasse und der Alten Landstrasse weiter den Hang hoch zum Toblerweg ein kommunaler Fussweg.

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) In der «Räumlichen Entwicklungsstrategie» (RES) der Stadt Wädenswil von 2012 sind grundsätzliche, raumstrategische Ziele für Wädenswil formuliert. Das RES stellt die konzeptionelle Grundlage für eine Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung dar.

Für den Ortsteil Au wird im RES u.a. die künftige Positionierung von publikumsorientierten Nutzungen an der Seestrasse zwischen dem Bahnhof Au und dem AuCenter angeregt. Zudem wird eine siedlungsorientierte Gestaltung der Seestrasse im Bereich der gesamten Ortsdurchfahrt von Au forciert. Es wird ausserdem empfohlen, auf dem AuCenter-Areal weiterhin auch Arbeitsnutzungen vorzusehen. Das Areal wird zudem als «Ort für Umstrukturierung» aufgeführt, also einem Ort, an dem stadtbildprägende Umstrukturierungen / Umnutzungen stattfinden können. Zudem wird das Areal als möglicher Standort für neue Bildungseinrichtungen genannt.

Innenentwicklungsstrategie (IES) Als Konkretisierung der RES hat die Stadt Wädenswil 2013 - 2014 eine «Innenentwicklungsstrategie» (IES) erarbeitet, die Erneuerungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet untersucht. Ziel der IES ist eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen. Es wird aufgezeigt, wo und wie in Wädenswil Innenentwicklung stattfinden soll und welche Nutzungsspielräume und Qualitätsanforderungen daran geknüpft werden.

Die Entwicklung und Transformation des AuCenter-Areals wird in der IES als Chance für das Quartier Au genannt (u.a. zwecks Durchmischung und um attraktive Freiräume zu schaffen). Das Areal wird des Weiteren als Gebiet für Nachverdichtung und als Gebiet, dessen Weiterentwicklung besondere qualitative Anforderungen stellt, ausgewiesen. Für das Areal wird gemäss IES ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung und eine hohe Dichte von mehr als 160 Einwohner + Beschäftigte pro Hektar angestrebt. Die angestrebte Nutzungsdichte liegt damit höher als der heutige Bestand und kann mit der bestehenden Ausnützung gemäss gültiger BZO nicht erreicht werden. Eine der IES entsprechende Nutzungsdichte kann nur über eine andere Zone mit höherer baulicher Dichte erreicht werden.

Gesamtrevision Kommunale Richtplanung Nach Genehmigung der Innenentwicklungsstrategie beschloss der Stadtrat im Jahr 2015 als nächsten Schritt im Hinblick auf eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung die in die Jahre gekommene kommunale Richtplanung gesamthaft zu revidieren. Die Gesamtrevision soll den geänderten Verhältnissen und

neuen Herausforderungen gerecht werden sowie die Basis für eine qualitätsvolle und nachhaltige Weiterentwicklung für Wädenswil legen.

Der aktuelle kommunale Richtplan<sup>3</sup> besteht aus drei Teilen:

- Siedlung und Landschaft
- Verkehr
- Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung

Siedlung und Landschaft Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft sieht für das AuPark-Areal ein Zentrumsgebiet / Eignungsgebiet für Mischnutzung mit der Stossrichtung «Neuorientieren und Neuentwickeln» vor. Ziele dieser Entwicklungsstrategie sind:

- Zentrumsentwicklung
- Verdichten von Quartieren, Umnutzen von Brachflächen, Schaffen neuer Nutzungsvielfalt, Anstreben von Mischnutzung
- Entwickeln Quartierszentrum / Scharnierfunktion Wohn- und Gewerbegebiet
- Entwicklung regionales Arbeitsgebiet

Das Gebiet um Bahnhof und Zentrum Au, zu dem auch der AuPark gehört, wird als stark verändertes Wohn- und Arbeitsgebiet an zentraler Lage bezeichnet, mit der Entwicklungsmöglichkeit die Nutzungsdichte zu erhöhen und / oder die Nutzungsart durch eine Umzonung zu ändern. Dem AuPark-Areal wird eine anzustrebende hohe Nutzungsdichte von min. 150 Köpfe (Einwohner + Beschäftigte) pro ha Bauzone zugewiesen. Diese Mindestdichte wird mit dem Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt und das mit der geplanten Umzonung ermöglicht werden soll, erreicht.

Stärkung Bahnhofsgebiet Au Als überkommunales Zentrumsgebiet soll das Gebiet um den Bahnhof Au gestärkt, gestalterisch aufgewertet, arrondiert und an geeigneten Stellen verdichtet werden. Zu diesem Ziel werden eine mittlere bis hohe Nutzungsdichte, städtische Strukturen, Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, Erhalt bzw. Förderung von zentralen Einrichtungen und Versorgungen angestrebt. Dazu gehören auch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und eine gute Anbindung an die Bahnhöfe Wädenswil und Au. Es ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20% anzustreben.

<sup>3</sup> Stand: Festsetzung, Weisung 25 / 4.12.2017 des Stadtrates Wädenswil an den Gemeinderat, Kommunalen Richtplan 24.11.2017 / Festsetzung durch den Gemeinderat am 9. Juli 2018

Als Massnahme wird erläutert, dass im Zentrumsgebiet Au eine gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr erwartet wird. Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, sind ein Bushauptkorridor mit optimierten Taktverbindungen sowie die Machbarkeit und der Nutzen einer Vertikalverbindung zu prüfen.

Verkehr Der Kommunale Richtplan Verkehr weist die Seestrasse als Hauptverkehrsstrasse mit geplanter überkommunaler Radroute und die Au-Strasse / Alte Landstrasse als Sammelstrassen aus. Au-Strasse und Alte Landstrasse sind überlagert mit der Festlegung «Umgestaltung Strassenraum» und entlang diesen Strassen ist ein Fussweg ausgewiesen, entlang der Alten Landstrasse zudem eine geplante Radroute. Von der Alten Landstrasse zur Seestrasse ist quer durch das Areal ein geplanter kommunaler Fussweg festgelegt. Ausserdem wird im AuPark-Areal eine Parkierungsanlage (geplant) ausgewiesen. Die Bushaltestelle an der Seestrasse wird als «Wichtige Bushaltestelle» vermerkt.

Öffentliche Bauten und Anlagen /  
Ver- und Entsorgung Im Kommunalen Richtplan Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung wird der AuPark durch eine Wassertransportleitung gequert und auf dem Areal werden eine Berufsbildungseinrichtung (bestehend), ein Kindergarten (K19, geplant) und Spielplatz / Parkanlagen (P19, geplant) ausgewiesen.

Allgemeine Nutzungsplanung /  
Zonenplan Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Wädenswil liegt das Areal heute in einer Industriezone C.

Parallel zum Verfahren des Gestaltungsplans läuft ein Verfahren zur Umzonung des Areals von der Industriezone C in eine Mischzone WG5 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, um Wohn- und Schulnutzungen als neue Nutzungen auf dem Areal zu ermöglichen.

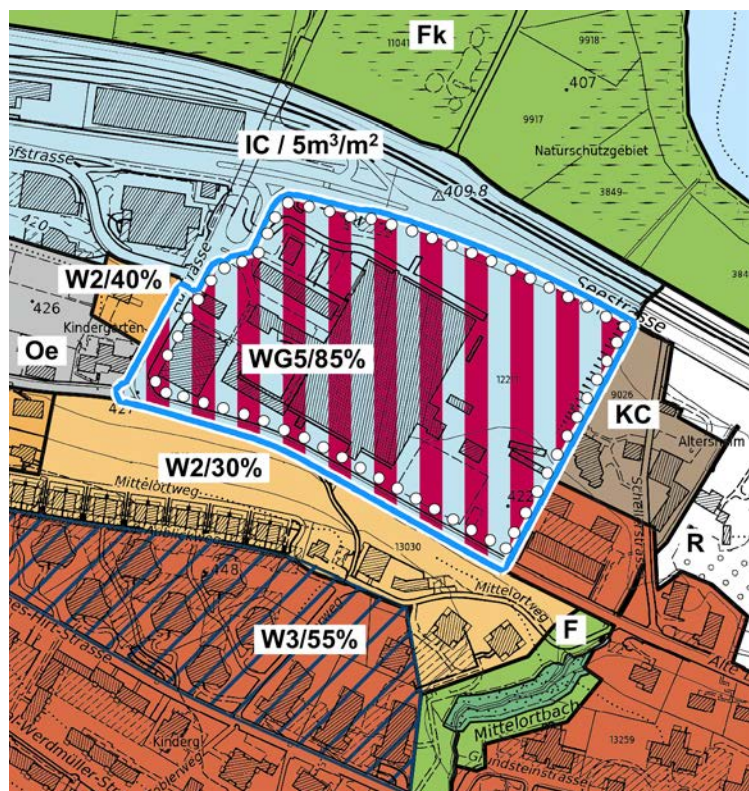
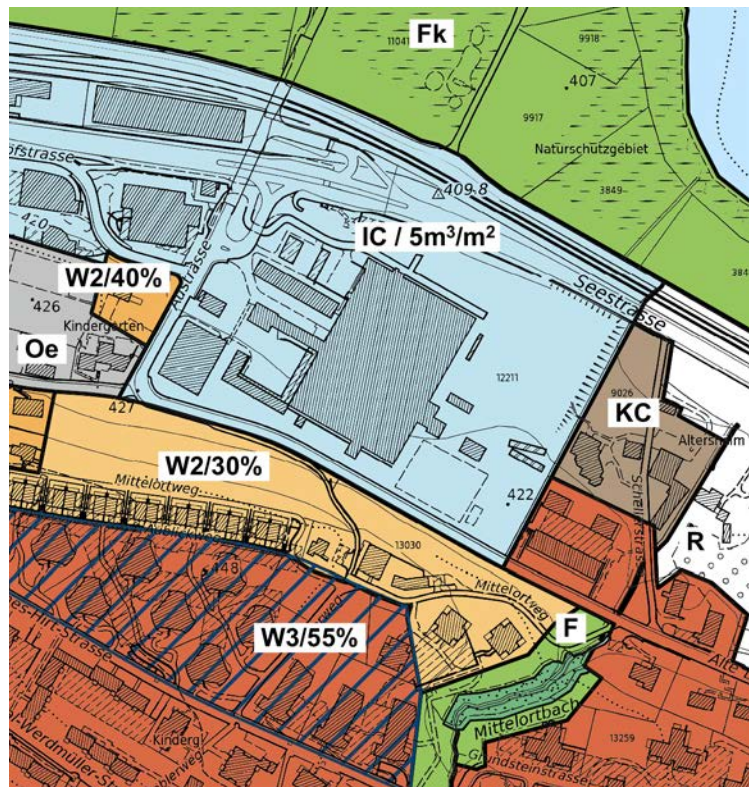
Allgemeine Nutzungsplanung /  
Zonenplan

Abb. 4: oben: Ausschnitt aus rechtskräftigem Zonenplan / unten: Ausschnitt aus revidiertem Zonenplan. Die weiss punktierte Umrandung schreibt eine Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle des Au-Centers vor.

## 2.2 Ziele

Ziele Mit dem Gestaltungsplan werden die Ziele gemäss BZO Art. 26a Abs. 2 umgesetzt. Diese Ziele sind:

- Sicherstellung eines Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten, Bildung), mit geeigneter räumlicher Anordnung und mit mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten
- Ermöglichung einer hohen Nutzungs- / Bebauungsdichte und einer haushälterischen Bodennutzung
- Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude und Aussenräume)
- Sicherstellung einer guten Durchwegung des Areals mit Anbindung an die Nachbarquartiere.
- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals

## 2.3 Richtprojekt

Gestaltungsplan als rechtlicher Rahmen für die Bebauung	Der Gestaltungsplan setzt einen Rahmen für die künftige Bebauung und Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. 12211, auf Grundlage des 2012/13 weiterbearbeiteten Wettbewerbsprojekts (vgl. Kap. 1).
Richtprojekt "Schule 1500" als Hauptszenario	Die beiden Szenarien (Szenario A: „mit Schule“ und Szenario B: „ohne Schule“, bzw. Gewerbe anstelle Schule) wurden im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren optimiert. Insbesondere wurde im Hinblick auf den Standortentscheid für eine Kantonsschule das Szenario A: „mit Schule“ den Vorgaben des Kantons angepasst (vgl. Kap. 2.5) und zum vorliegenden Richtprojekt "Schule 1500" entwickelt (vgl. Anhang A1); nachfolgend als Richtprojekt bezeichnet.
Gewerbe anstelle Schule als Rückfallszenario	Nach dem positiven Standortentscheid des Zürcher Kantonsrates vom 16. April 2018 stellt das Szenario B: „Gewerbe anstelle Schule“ lediglich ein Rückfallszenario dar. Gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans «AuPark» ist dieses Szenario bzw. diese Nutzungsoption nach wie vor zulässig.

GP-Festlegungen zur Qualitätssicherung	Mit der Festlegung von Baubereichen und Mantellinien, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen, Wegeverbindungen, etc. werden mit dem Gestaltungsplan «AuPark» die städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten des weiterentwickelten Wettbewerbsprojekts, bzw. des Richtprojekts sichergestellt.
Angemessener Projektierungsspielraum	Der Gestaltungsplan lässt gemäss § 83 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen angemessenen Spielraum bei der künftigen Projektierung zu.
Wegleitender Charakter des Richtprojekts	Das Richtprojekt wird vorbehaltlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung als genehmigungsfähig und zur Sicherstellung der Gestaltungsqualität der Bebauung und der Aussenräume als wegleitend erachtet (vgl. Art. 13 GPV). Es hat Richtcharakter und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage im Rahmen des Bewilligungsverfahrens. Es kann davon abgewichen werden, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV («besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung») erfüllt sind.
Überbauung: Grundidee, Gebäudesetzung	<p>Das Richtprojekt sieht anstelle des grossflächigen Gewerbeturms des AuCenters 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.</p> <p>Während sich die Bebauungsstruktur an den Rändern und zum See hin öffnet, bilden drei Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse den südlichen Abschluss des Areals. Die Gebäudevolumen wurden sorgfältig in das Gelände gesetzt, wobei die heutige und künftige Seesicht der Umgebung berücksichtigt wurde (vgl. nachstehende Abb. 5 und 6 sowie Abb. 15 und 16).</p>



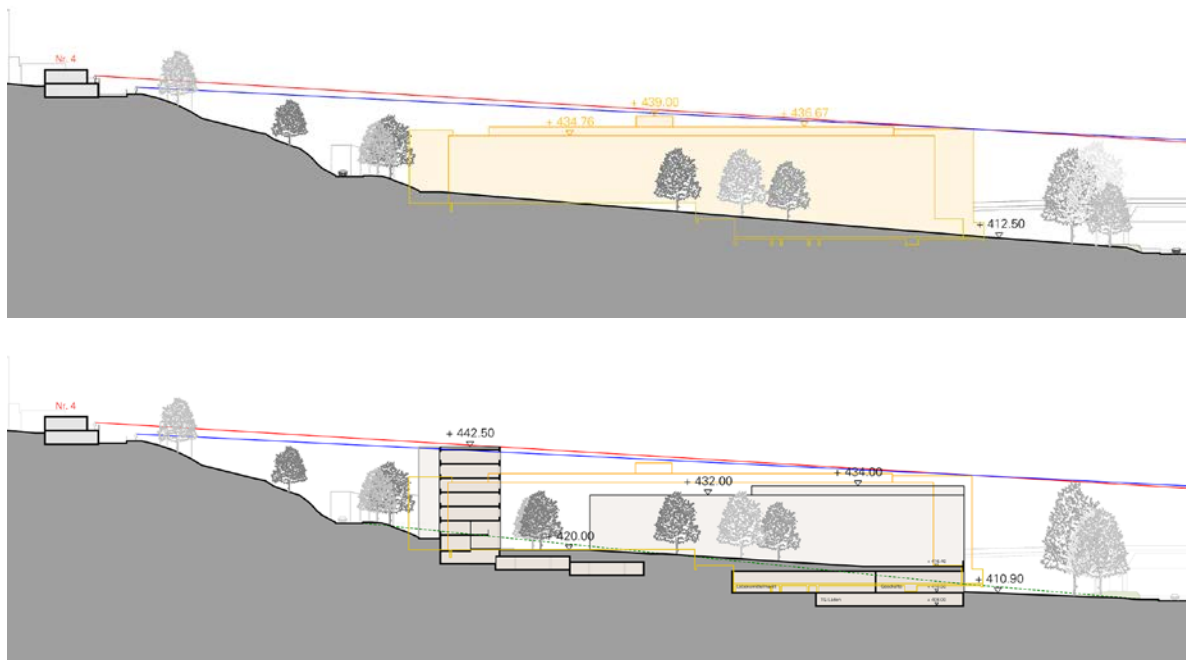


Abb. 5: heutige (oben) und künftige (unten) Sicht von der Liegenschaft Ausblickweg 4 (rot) und vom Mittelortweg (blau)

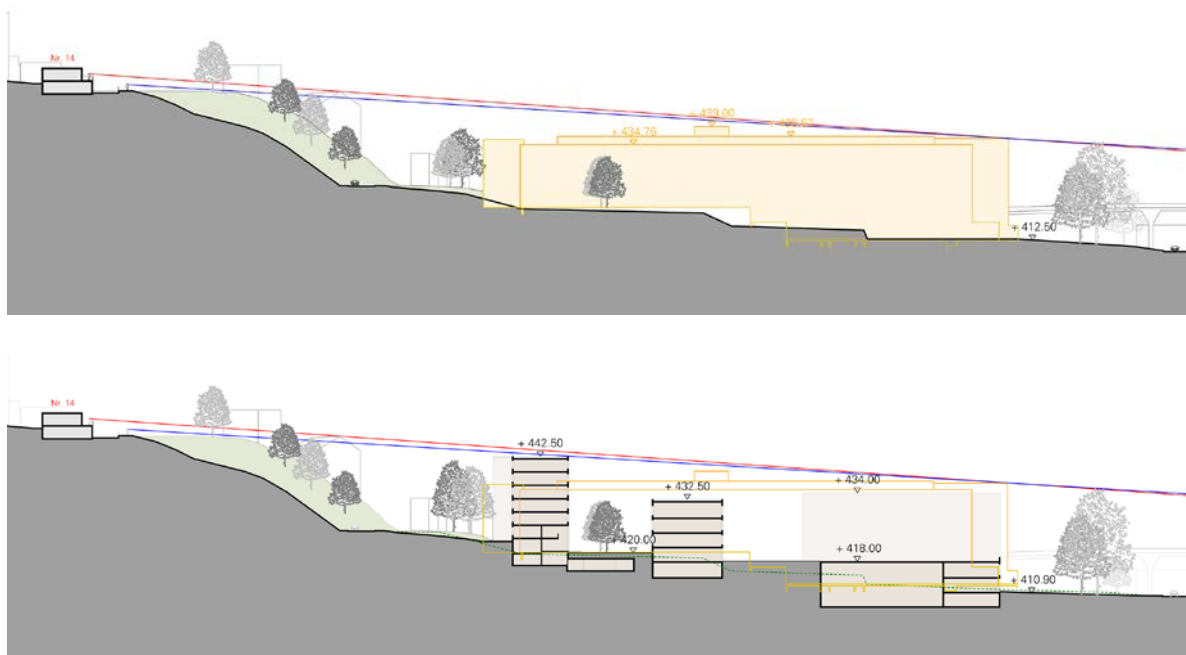


Abb. 6: heutige (oben) und künftige (unten) Sicht von der Liegenschaft Ausblickweg 14 (rot) und vom Mittelortweg (blau)

Die sensible Setzung der Baukörper schafft eine Abfolge von drei Raumkammern mit verschiedenartigen Typologien der Aussenräume. Auf den nordwestlich gelegenen Baubereichen F und D1 umschliessen die Gebäude der Kantonsschule einen erhöhten Platz und bilden zugleich den Abschluss zur Austrasse.

Die offene und zentrale Mitte («Park») der Gesamtanlage im Sinne einer pflege-extensiven Parkanlage verleiht Identität und stellt eine vielseitig benutzbare Fläche für das Quartier zur Verfügung. Durch die erhöhte Lage über dem Sockelbauwerk wird der Au-Park zur Terrasse am See.

Die östliche Raumkammer schafft durch die Gartenlandschaft mit Heckenzimmern den Übergang zu den ländlichen, kleinteiligen Bauten der Kirche und des benachbarten Alterszentrums. Die Stirnseite von Gebäude B reagiert dabei auf die benachbarten Bauten. Auf die Ausbildung eines Kopfbaus wurde hier verzichtet, da dies gestalterisch zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen könnte. Die Stirnseite wurde daher bewusst schmal und mit einem Versatz ausgebildet (vgl. nachfolgende Abbildung 7).



Abb. 7: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick von Osten auf die Stirnseite Gebäude B

Die baumbestandene «Promenade» führt als Erschliessungsrückgrat von der Austrasse ins Zentrum der Anlage. Sie ist die Haupteerschliessung für die Bewohner und verbindet die unterschiedlichen Raumkammern miteinander.

Am Au-Platz («Vorzone») entlang der Seestrasse sind sämtliche Zentrumsfunktionen wie Geschäfte, Lebensmittelmarkt und Gewerbeflächen angeordnet. Der grosszügige, mit Bauminseln bestandene Platz ist als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualitäten konzipiert: entlang der Seestrasse finden sich Parkplätze für Besucher und Kunden, der Bereich zwischen den Bauminseln und den Gebäuden ist den Fussgängern vorbehalten. Die nordwestliche Ecke des Au-Platzes wird zum Vor- und Eingangsbereich der Kantonsschule. Denkbar ist, dass dieser Bereich z.B. durch ein eingezogenes Erdgeschoss betont wird.

Der Park in der Mitte der Anlage ist durch eine grosse Treppe mit der Vorzone verbunden. In Ost-West-Richtung verläuft eine Freiraumachse durch das Areal («Promenade»), die den Park mit der Austrasse verbindet. Von der Alten Landstrassen führen zwei Fusswege zur Promenade.

Die Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse (Haus A, C und E) weisen eine erhöhte topographische Lage auf. Mittels zweigeschossiger Wohnungen in den zwei unteren Ebenen wird auf die unterschiedlichen Terrainhöhen der Hanglage reagiert. Die Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Promenade sind als Maisonette-Wohnungen ausgebildet, die sensibleren Wohn- und Schlafräume befinden sich jeweils im 1. OG.

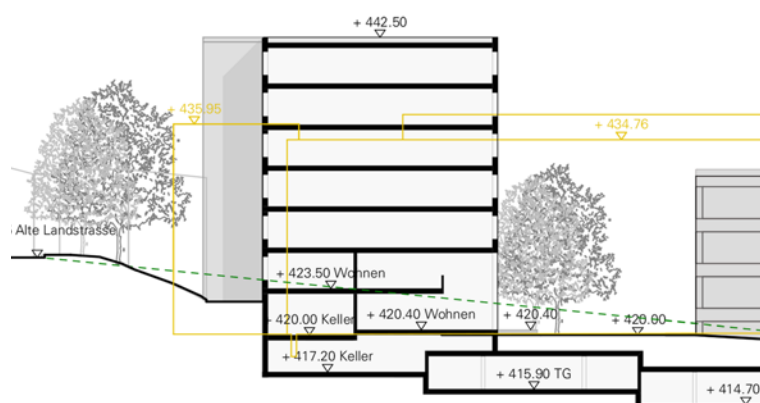


Abb. 8: Schnitt weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Schnitt durch Gebäude C mit Blickrichtung Promenade Richtung Westen, Maisonette-Wohnungen entlang Promenade

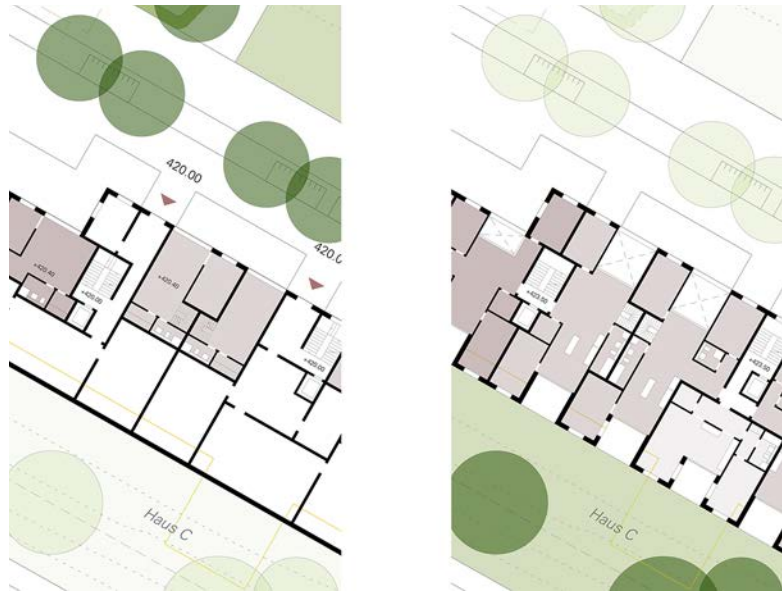


Abb. 9: Weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Grundriss EG und 1.OG Maisonette-Wohnungen entlang der Promenade



Abb. 10: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick längs der Promenade Richtung Westen, links die erhöhte Vorzone (kleines Hochparterre) vor den Wohnungen

Nutzungsverteilung,  
Erschließung

Die Erschließung der Wohnhäuser A, C und E erfolgt dabei von der Promenade aus. Das bodennahe Wohnen wird durch vorgelagerte, um 40 cm erhöhte Terrassen vom allgemein zugänglichen Bereich abgesetzt («kleines Hochparterre»). Der Privatbereich kann beispielsweise mit Pflanztrögen und -kübeln weiter abgegrenzt werden. Je nach Lage der Baumreihe in der

Promenade kann zudem eine Zonierung der Promenade geschaffen werden, sodass der Fußgängerverkehr nicht direkt an diesen Vorbereichen vorbeigeführt werden muss. Der Vorbereich schafft so Privatsphäre und ermöglicht doch einen direkten Bezug zum Park und den Gartenanlagen.

Die Wohnungen der Regelgeschosse sind mehrheitlich zweiseitig orientiert. Dabei wird auf die Seesicht und die gut besonnte Seite im Südwesten je mit einem unterschiedlich dimensionierten Aussenbereich reagiert.

Die Hauptzugänge für die Bewohner von Haus B liegen am Park bzw. am Gartenhof.

Die Erschliessung und Anlieferung der Gewerbe- und Ladenflächen sowie des Lebensmittelmarkts am Au-Platz erfolgt von der Seestrasse aus und stellt so eine optimale Trennung der Wohnüberbauung und der ergänzenden Nutzungen sicher.

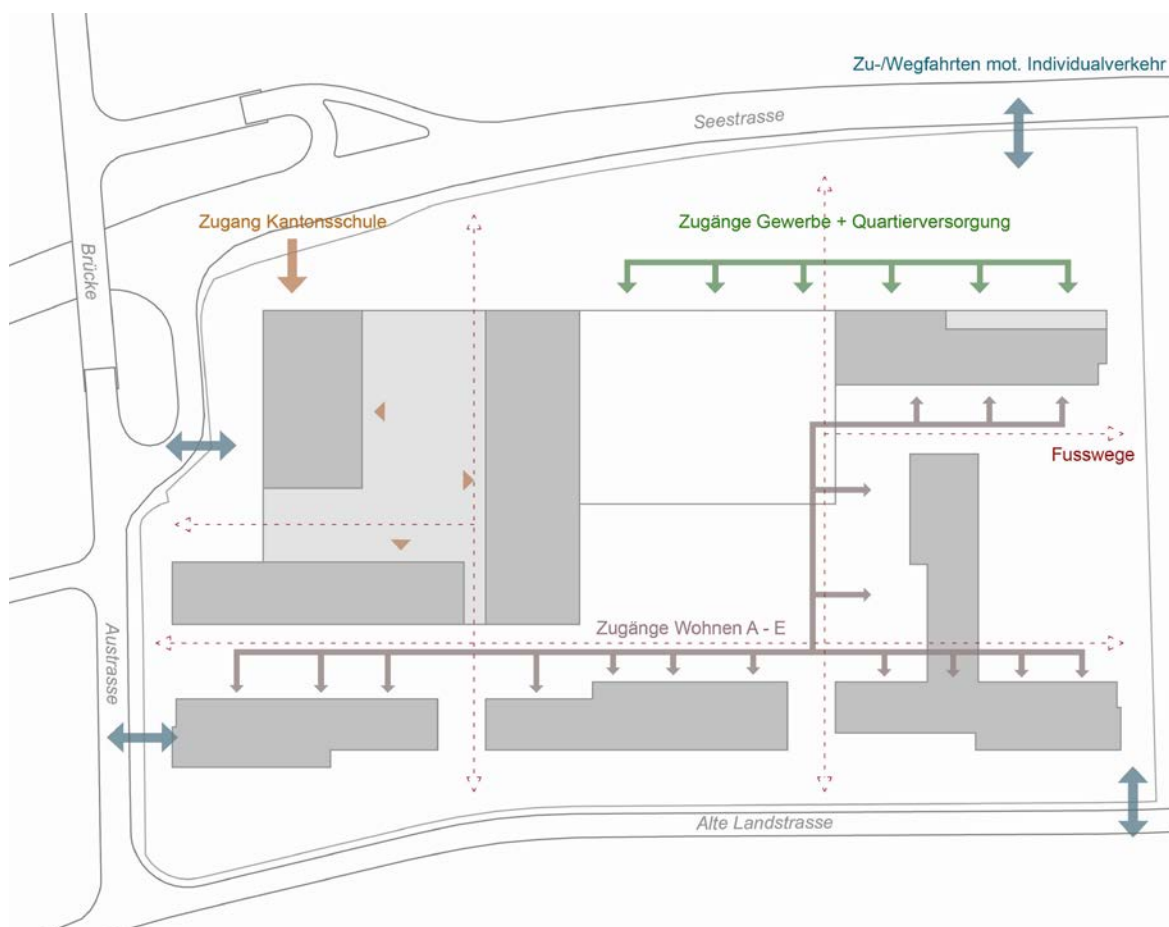


Abb. 11: Schema zu Arealzufahrten (hellblaue Pfeile), Erschliessungssystem und Adressierung der Gebäude



Abb. 12: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick längs der Promenade, rechts der innenliegende Park



Abb. 13: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick auf Verkaufsnutzung im Sockel, mit darüberliegendem Park



Abb. 14: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick über den Schulhof / Baubereich F in Richtung Zürichsee



Abb. 15: Visualisierung weiterbearbeitetes Siegerprojekt «AuPark», Meier Hug Arch., Stand August 2018; Blick entlang der Alten Landstrasse Richtung Südwest



Abb. 16: Foto, Seesicht von der Terrasse eines Wohnhauses am Aublickweg 22 heute



Abb. 17: Fotomontage, Seesicht von der Terrasse eines Wohnhauses am Aublickweg 22 künftig (ohne Überbauung Drittparzelle am Hang), Stand Richtprojekt Juni 2014



## 2.4 Etappierung

Entwicklung in mehreren Schritten

Grosse Überbauungen werden i.d.R. etappiert, d.h. in mehreren Bauabschnitten, erstellt. Die einzelnen Bauetappen sind abhängig von der gesellschaftlichen Entwicklung (Nachfragesituation) und sollten eine wirtschaftlich tragfähige Grösse aufweisen. Im vorliegenden Fall ist eine Etappierung der Gesamtüberbauung vorgesehen. Es sind maximal fünf Hauptetappen zulässig, zwei davon für die Baubereiche D1 und F (GP-Vorschriften Art. 10. Abs. 1). Kleinere Um-/Ausbauten sind jederzeit möglich. Folgende Hauptetappen sind geplant:

- 1. Etappe:** Baubereiche A / B / D2 und Park
- 2. Etappe:** Baubereich C
- 3. Etappe:** Baubereich E
- 4. Etappe:** Baubereiche D1 / F (Kantonsschule Grundausbau)
- 5. Etappe:** Baubereiche D1 / F (Kantonsschule Erweiterung)

Die etappenweise Ausführung setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teil- etappe und eine funktionsfähige Erschliessung voraus. Temporäre Erschliessungslösungen sind ausdrücklich zulässig, auch ausserhalb der Gebäudemantellinien (GP-Vorschriften Art. 4).

Der genaue Realisierungszeitraum ist abhängig von der Nachfrage und kann daher nicht abschliessend festgelegt werden. Es ist im Interesse der Bauherrschaft die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten und die Realisierung verträglich mit der Nachbarschaft zu gestalten.

## 2.5 Kantonsschule Zimmerberg

AuPark als Standort für die Kantonsschule Zimmerberg

Zur Deckung von zusätzlichem Schulraumbedarf plant der Kanton Zürich in der Region Zimmerberg eine neue Mittelschule (Kantonsschule / Gymnasium). Die Stadt Wädenswil strebt an, die geplante Kantonsschule auf dem AuPark-Areal anzusiedeln, und hat sich mit dem Areal als neuen Schulstandort beworben.

Regierungs- und Kantonsrat des Kantons Zürich haben sich zwischenzeitlich für den Standort AuPark Wädenswil entschieden<sup>4</sup>, d.h. die Kantonsschule wird dort gebaut, sofern die BZO-Revision und der Gestaltungsplan AuPark rechtskräftig werden.

<sup>4</sup> Regierungsratsentscheid vom 8. November 2017, Kantonsratsentscheid vom 16. April 2018

Der Kanton Zürich erwirbt hierzu ca. 10'880 m<sup>2</sup> Land von der SGI (Baubereiche F und D1).

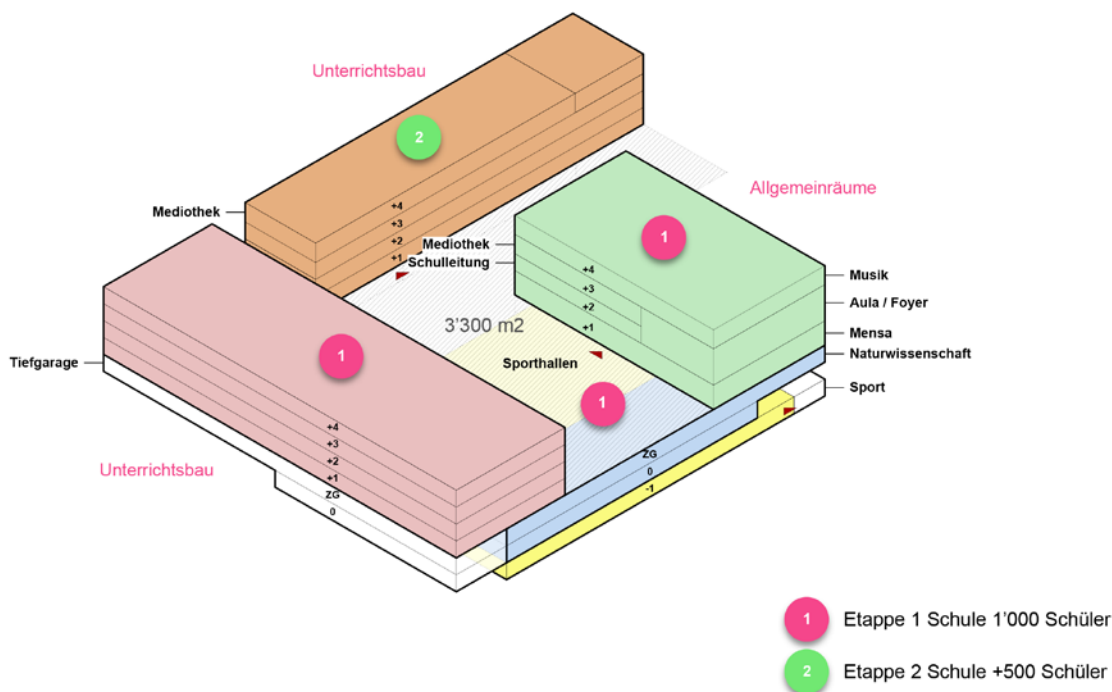


Abb. 18: Schemaskizze Kantonsschule für 1'000 Schüler mit Erweiterungsoption um 500 Schüler

Das Richtprojekt (vgl. Anhang A1) erfüllt die Anforderungen und den prognostizierten Bedarf der Bildungsdirektion Kanton Zürich. Die konkrete Ausgestaltung und exakte Grösse der Schule ist noch nicht abschliessend geklärt. Das Richtprojekt gemäss Gestaltungsplan sieht in den Baubereichen F und D1 die Kantonsschule Zimmerberg mit 1'500 Schülern vor.

## 2.6 Mass der Nutzung

Baubereiche und Höhenkoten bilden Gebäudemantellinien

Die im Situationsplan bezeichnete äussere Begrenzung der Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Gebäudemantellinien. Gebäude sind nur innerhalb der Gebäudemantellinien zulässig (Art. 4 GPV). Es darf auf die Gebäudemantellinien gebaut werden. Die Gebäudemantellinien beinhalten einen angemessenen Projektierungsspielraum, orientieren sich aber am vorliegenden Richtprojekt.

Die geschlossene Bauweise ist grundsätzlich zulässig, d.h. die Gebäude können aneinander gebaut werden. Eine Ausnahme bildet hier die Gliederung der Baubereiche gemäss Art. 5

Abs. 1 GPV, wo jeweils ein Gebäudeabstand von min. 12 m gilt. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Zur Anzahl der Geschosse und zur Gebäudehöhe werden keine Vorgaben gemacht, d.h. die Höhe der Gebäude wird durch die Höhenkoten in m.ü.M. (also die Gebäudemantellinien) bestimmt. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG (d.h. Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m) werden explizit ausgeschlossen (Art. 4. Abs. 3 GPV). Das Richtprojekt sieht je nach Baubereich teilweise maximale Gebäudehöhen von bis zu rund 23 m vor.

Gebäudehöhen  
Richtprojekt Die Gebäudehöhen (GH) des Richtprojekts, gemessen ab dem gewachsenen Boden (§ 280 PBG), sind bei den einzelnen Baukörpern aufgrund der Hanglage des AuPark-Areals unterschiedlich und betragen rund:

- Entlang der Alten Landstrasse: ca. 15-20 m
- Entlang innerer Promenade: ca. 13 m (tal-/seeseitig)  
ca. 15-22 m (hangseitig)
- Entlang der Seestrasse: ca. 20-23 m

Baubereich		GH bergseitig [ca. m]	GH talseitig [ca. m]
A	Alte Landstrasse T-Gebäude Park	15.0-16.4	15.8-16.6 22.5-22.8
B	Au Platz	18.0-19.3	20.9-21.0
C	Alte Landstrasse	18.5-20.5	20.5-22.0
D1	Schule	12.5	19.4-19.7
D2	Gebäudesockel	-	5.5
E	Alte Landstrasse	20.0-20.5	22.0
F	Schule Promenade Schule Au Platz	13.10-13.3 18.6	15.0-15.5 22.6

Ausserhalb der Gebäudemantellinien Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über die Gebäudemantellinien hinausragen oder ausserhalb der Gebäudemantellinien erstellt werden (Art. 7 GPV):

- 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 m<sup>2</sup> Grundfläche;
- Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrserschliessung (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 GPV entlang der Pflichtbaulinie;
- Kamine, Entlüftungsanlagen, technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Treppenausstiege und dgl.), Oberlichter, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbarer Energie;
- Zweiradunterstände;
- Einrichtungen für Parknutzungen, Kinderspielplätze und dgl.

Dichte «Siedlungsentwicklung nach Innen» und «haushälterischer Umgang mit dem Boden» sind wesentliche übergeordnete Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan). Für das AuPark-Areal fordern kantonaler und regionaler Richtplan eine hohe bauliche Dichte und Nutzungsdichte.

Im Rahmen des Studienauftrags war es Aufgabe der Architekten, unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen, mit den vorgegebenen Nutzungen auf dem Areal eine städtebaulich und wirtschaftlich optimale Bebauungsdichte aufzeigen (Ausloten der verträglichen Dichte). Die Studie AuPark», das dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Richtprojekt, erfüllte die Vorgaben am besten und wurde vom Beurteilungsgremium zum Sieger gekürt.

Die im Richtprojekt aufgezeigte bauliche Dichte von 133% wird an diesem Ort als verträglich erachtet und entspricht den übergeordneten Vorgaben. Gemäss Zonenplan wäre in der heutigen Industriezone C eine höhere Baumasse von 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig. Die Baumasse des Richtprojekts liegt mit ca. 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> deutlich darunter.

Die Baumasse ist nicht nur durch die Gebäudemantellinien, sondern auch durch die zulässige Ausnützung beschränkt (Art. 9 GPV). Die Ausnützung wird durch maximal zulässige

anrechenbare Geschossflächen pro Baubereich definiert. Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen beinhalten einen angemessenen Projektierungsspielraum (u.a. im Zusammenhang mit Nutzflächen in den Untergeschossen, aber auch im Zusammenhang mit der noch offenen, spezifischen Ausgestaltung der Kantonsschule), orientieren sich aber am vorliegenden Richtprojekt. Zwischen den Baubereichen kann in geringem Umfang ein Transfer der anrechenbaren Geschossflächen stattfinden.

## 2.7 Art der Nutzung

Mischgebiet: Wohnen und ergänzende Nutzungen

Das AuPark-Areal soll als Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungen entwickelt werden. Basierend auf den Erkenntnissen einer Machbarkeitsstudie und den Diskussionen mit der Stadtentwicklungskommission Wädenswil, wird ein Wohnanteil von ca. 3/4 und ein Anteil ergänzender Nutzungen von ca. 1/4 als angemessen für das Areal beurteilt. Der Gestaltungsplan ermöglicht gemäss Art. 8 GPV neben Wohnen / Alterswohnen u.a. folgende Arbeitsnutzungen: Bildung und Kinderbetreuung, Dienstleistungen und Handel, Gewerbe, Pflegeeinrichtungen, Hotel und Gastronomie, Verkauf. Das städtebaulich-architektonische Konzept des Richtprojekts sieht verschiedene Baukörper mit unterschiedlichen Nutzungen vor (differenzierte Nutzungsanordnung). Arbeitsnutzungen sind überwiegend zur Seestrasse orientiert, während in den rückwärtigen, weniger lärmexponierten Bereichen überwiegend Wohnen angeordnet ist. Die Gesamtüberbauung wird etappiert erstellt.

Arbeitsanteil

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 (Art. 8 Abs. 3 GPV). Die Gewährleistung erfolgt durch grundbuchrechtliche Sicherung im Rahmen der ersten Hauptetappe. In der ersten Hauptetappe sind mindestens 2'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen als Arbeitsnutzung vorzusehen. Ziel ist es, dass bereits in der ersten Etappe ein relevanter Teil der Arbeitsnutzungen erstellt wird (voraussichtlich im Sockel).

Netto-Verkaufsflächen

Es sind insgesamt maximal 4'000 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsflächen zulässig (Art. 8 Abs. 4 GPV). Als Netto-Verkaufsflächen gelten in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBV II die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, inklusive innerer Trennwände, exklusive Erschliessungsflächen und Sanitärräume. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung bestimmt sind.

## 2.8 Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen Mindestens 20% der realisierten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen sind als bezahlbares Wohnen vorzusehen (Art. 11 GPV). Bezogen auf das Richtprojekt entspricht das ca. 5'720 m<sup>2</sup> aGF für bezahlbares Wohnen, was je nach Wohnungsmix rund 50 - 60 bezahlbare Wohnungen ergibt (bei Wohnungsgrössen von ca. 75 - 100 m<sup>2</sup> NF).

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. Dies bedeutet, dass der Mindestanteil nicht in jeder einzelnen Hauptetappe erreicht werden muss, sondern dass - sofern der entsprechende Nachweis erbracht wird - der Mindestanteil allenfalls auch erst in einer späteren Hauptetappe erfüllt werden kann. Es wäre also möglich, in einer ersten Hauptetappe z.B. ein normales Wohngebäude (ohne bezahlbares Wohnen) zu erstellen, sofern in den restlichen Baubereichen in einer späteren Hauptetappe der Mindestanteil über das Ganze erfüllt werden kann.

Die Kriterien für bezahlbares Wohnen und die konkrete Umsetzung sind in einem separaten Vertrag zwischen der Eigentümerin und der Stadt Wädenswil geregelt.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile zwischen der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG und der Stadt Wädenswil

## 2.9 Gestaltung

**Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung** Gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV sind Bauten, Anlagen und Aussenräume 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. Dies ist für das Richtprojekt gegeben. Daher ist dieses gemäss GPV-Vorschriften Art. 13 wegleitend hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussenräume. Abweichungen sind zulässig, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV erfüllt sind. Gemäss Art. 12 Abs. 2 GPV soll die Gestaltung der Bauten hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

**Gebäuderücksprünge in den Baubereichen A und E** Gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV sind die Gebäude in den Baubereichen A und E auf der Seite der Alten Landstrasse pro Baubereich mit je einem Gebäuderücksprung von mindestens 3.0 m zu gliedern. Zweck der Rücksprünge ist die Gliederung der Baukörper, damit nicht zu lange Volumen bzw. zu einheitliche Fassadenbilder entstehen. Die Rücksprünge sind ungefähr in der Mitte der Hauptbaukörper in den Baubereichen A und E vorgesehen, die genaue Lage und Ausgestaltung ist abhängig vom konkreten Projekt.

**Dachgestaltung** Gemäss Art. 15 GPV sind Dach- und Attikageschosse ausgeschlossen. Alle oberirdischen Geschosse sind demnach als Vollgeschosse mit kubusbildender Wirkung auszugestalten. Die Hauptbaukörper sollen als Volumen ausgestaltet werden, die über alle Geschosse möglichst gleichmässig ausgebildet sind.

Darauf zielt auch die Präzisierung ab, dass die äusseren Fassaden der Gebäude im obersten Geschoss nicht zurückversetzt werden dürfen (z.B. für kleine Rücksprünge, einzelne Balkone, etc.). Es ist dabei allerdings möglich, dass das oberste Geschoss in einzelnen Situationen nicht vollständig oder nur teilweise ausgebildet wird, z.B. um eine grossflächige, begehbare Dachterrasse zu ermöglichen. Entscheidend ist dabei die architektonische Gesamtwirkung der Gebäude. Die Volumen der Hauptgebäude sollen als klare und eindeutig ablesbare Kuben ausgebildet werden. Vgl. in diesem Zusammenhang auch Art. 15 Abs. 2 GPV, der auf eine ruhige, klare Dachlandschaft abzielt.

Des Weiteren ist die Flachdachpflicht gemäss Art. 15 Abs. 2 GPV zu beachten, von welcher nur für Klein- und Anbauten bzw. besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG abgewichen werden darf.

Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Art. 15 Abs. 3 GPV). Dies gilt nicht für begehbare Dachflächen (z.B. öffentlicher Freiraum über dem Baubereich D2, Dachterrassen und dgl.), für Vordächer und für die Dachflächen von Klein- und Anbauten bzw. besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG.



## 2.10 Wohnqualität

Wohnqualität Gemäss Art. 14 GPV ist eine hohe Wohnqualität anzustreben. Was hohe Wohnqualität bedeutet, bedarf einer qualitativen Beurteilung des konkreten Projekts und kann auf Stufe Gestaltungsplan nicht abschliessend festgelegt werden. An Lagen mit erhöhtem Publikumsverkehr oder hohem Öffentlichkeitsgrad ist der Wohnqualität besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies zielt insbesondere auf die Vermeidung von Störungen ab, d.h. es ist u.a. darauf zu achten, dass diesen Wohnungen die nötige Privatsphäre zugestanden wird, unerwünschte Einsehbarkeiten vermieden werden und die Orientierung / Grundrissgestaltung der Wohnungen auf diese Situationen ausgelegt ist.

## 2.11 Denkmalschutz

Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung Östlich des Gestaltungsplanperimeters auf den Parzellen 9026 und 4049 liegen mehrere Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung:

- Ehemaliges Waschhaus (1746), heutiges Wohnhaus, Schellerstrasse 6, Gebäudevers.-Nr. 1647, Inv.-Nr. 136
- Ehemalige Sennhütte (Anf. 19. Jhdt.), heutiger Schopf, Schellerstrasse 5, Gebäudevers.-Nr. 1646, Inv.-Nr. 137
- Ehemaliges Bauernwohnhaus (1642), heutiges Altersheim, Schellerstrasse 5, Gebäudevers.-Nr. 1645, Inv.-Nr. 138
- Ehemaliges Versammlungsgebäude (1893), heutiges Altersheim, Schellerstrasse 7, Gebäudevers.-Nr. 1645, Inv.-Nr. 139

Die Gebäude sind Teil des ehemaligen Weilers «Scheller» zwischen Seestrasse und Alter Landstrasse. Der ehemals bäuerliche Weiler, bestehend aus zwei Bauernhöfen, hat durch die Umfunktionierung zu einem Alters- und Pflegeheim das bäuerliche Gepräge komplett verloren.<sup>6</sup> Die Denkmalschutzobjekte wurden teilweise durch spätere Um- und Anbauten ergänzt und durch einen modernen Terrassenbau zusammengebaut. Die Kirche (ebenfalls auf der Parzelle 9026) und die Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft (auf den Parzellen 9025 und 7050) verunklären die historische Situation.

<sup>6</sup> vgl. kommunales Denkmalschutzinventar Stadt Wädenswil

Die Einzelobjekte haben für sich und als Ensemble unbestritten einen gewissen Schutzwert, doch durch die später hinzugekommene Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft sowie durch die An- und Umbauten der Objekte selbst liegen Beeinträchtigungen vor.

Heute schliesst auf dem AuPark-Areal ein massiger Gewerbezooxplex sowie asphaltierte Parkierungsflächen an. Künftig sind in den Baufelder A und B Wohngebäude in park- bzw. gartenartiger, durchgrünter und gestalteter Umgebung zu erwarten, im Bereich der Vorzone an der Seestrassse im EG ergänzt durch Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen. Das Richtprojekt ist aus einem qualifizierten, mehrstufigen Studienauftrag (Wettbewerb) unter Einbezug der Stadt Wädenswil hervorgegangen und wurde anschliessend in Rücksprache mit der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission weiterbearbeitet und optimiert. Der Übergang zum angrenzenden Quartier und der Umgebung, insbesondere im Baufeld B, wurde dabei eingehend thematisiert. Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum Richtkonzept in Kap. 2.3 und insbesondere Abbildung 7 (Reaktion durch Gestaltung Seitenfassade im Baufeld B). Dies gilt auch für den Aussenraum, vgl. Kap. 3 (Gartenhof als sanfter Übergang zur Nachbarschaft). Für das Baufeld B wurde zudem bewusst ein grösserer Grenzabstand zur Nachbarschaft als im Baufeld A gewählt (11.2 m statt 8.0 m).

Es sind die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG zu erfüllen. Der Gestaltungsplan sieht daher viele qualitätssichernde Massnahmen vor (u.a. Ziele gemäss Art. 1, die Regelungen zur Etappierung gemäss Art. 10 GPV, die Regelungen zur Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung gemäss Art. 12 GPV, das Richtprojekt gemäss Art. 13 GPV und die detaillierten Regelungen zu den Aussenräumen gemäss Art. 16 GPV). Besonders Gewicht hat hier der wegleitende Charakter des Richtprojekts, das als Orientierungsrahmen hinsichtlich der gestalterischen Gesamtqualität dient. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass Bauten, Anlagen und Aussenräume für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten sind, dass sie sich gut in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

besondere Rücksichtnahme auf die Denkmalschutzobjekte

Insgesamt ist von keiner Beeinträchtigung der Umgebung, der angrenzenden Quartiere oder der Denkmalschutzobjekte auszugehen. Auf die Denkmalschutzobjekte wurde besondere Rücksicht genommen. Den Anliegen des Denkmalschutzes wurde angemessen Rechnung getragen.

### 3 AUSSENRAUM

**Grundidee Aussenraum** Das Aussenraumkonzept (vgl. Anhang A1 resp. nachfolgende Abbildungen) ist Teil des Richtprojekts und sieht ein Zusammenspiel unterschiedlicher Freiraumtypologien vor.

Die Aussenräume bieten den verschiedenen Ansprüchen der Anwohnerschaft (resp. Beschäftigten und Schülern) und der Nachbarschaft differenzierte Räume. Städtebaulich binden die Freiräume das neue Quartier selbstbewusst in die Umgebung ein, indem sie in individueller Weise einen Bezug zu den angrenzenden Strukturen suchen. So reagiert der Entwurf beispielsweise im Südosten auf den offenen Kirchhof mit einem ebenso offenen Gartenhof für die Anwohner. Statt einer rigiden Grenze entsteht eine optische Verzahnung. Der zentrale, offene Au-Park bietet als Seeterrasse freien Blick auf den Zürichsee und damit Bezug zum grösseren, landschaftlichen Kontext. Er spielt so die Lagegunst des Areals aus. Im Nordwesten nehmen die Schulbauten und die zugehörigen Freiräume die Grossmassstäblichkeit der angrenzenden Bebauung auf.



Abb. 19: Gestaltungskonzept Aussenraum, Stand August 2018

Typologien Aussenraum Im Detail sieht das Aussenraumkonzept die folgenden Freiraumtypologien vor:

- Au-Promenade (nördlich der Baubereiche E und C)
- Au-Park (in der Arealmitte)
- Au-Platz (die gemischt genutzte Vorzone)
- Schulhof (im Baubereich F)
- Gartenhof (östlich vom Gebäude A)
- Gartenlandschaft (südlich der Gebäude A, C und E)
- Privatgärten



SCHULHOF



AU-PLATZ



AU-PARK



AU-PROMENADE



GARTENHOF

Abb. 20: Aussenraum-Typologien, Stand August 2018

Die **Au-Promenade** ist für Fussgänger und Velos der Hauptzugang zum neuen Quartier. Als Verbindungsachse bindet sie die neue Überbauung des AuParks an die umgebende Siedlung an. Eine Baumreihe markiert den breiten Flanierweg weithin sichtbar.

Als offene Mitte ist der **Au-Park** das Herzstück und Zentrum der Aussenraumgestaltung. Die pflege-extensive Parkanlage wird den Platz des heutigen AuCenters einnehmen. Die grossräumige Park-Terrasse mit Blick auf den See kann den konkreten Bedürfnissen angepasst werden. Die grosszügige Parkanlage des Au-Parks ist als allgemein zugänglicher Raum für die neue Siedlung konzipiert. Die Übergänge zu angrenzenden Nutzungen im Erdgeschoss sind besonders sorgfältig zu gestalten (vgl. Art. 16 Abs. 6 GPV).

Der grosszügige, mit topografisch modellierten Bauminseln bestandene **Au-Platz** ist als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualitäten konzipiert. Er vereint die nötige Verkehrserschliessung mit der freundlichen Ausstrahlung eines Platzes und nutzt so die attraktive Lage auf der See-Ebene für einen besonderen Ort, der über die reine Erschliessungsfunktion geht.

Der **Schulhof** bietet einen gefassten, geschützten Hofraum, der im Sinne der Nutzung als Zugang, Pausenplatz und / oder Spielfläche gestaltet werden kann.

Im Osten, an der gegenüberliegenden Arealseite, ist der **Gartenhof** situiert. Dieser wird zum gemeinschaftlichen, offenen Garten. Er sucht die Verbindung mit dem angrenzenden Aussenraum der Kirche. In den sanft abfallenden Hang gliedern sich Heckenzimmer als introvertierte Rückzugsorte für die Bewohnerschaft ein. Der Innenraum der Gartenzimmer ist frei beispielbar und kann Angebote für verschiedene Alters- und Interessengruppen fassen: Ruhe-, Spiel und Grillplätze, Pflanz- oder Blumengärten.

Die **Privatgärten** sind den verschiedenen Gebäuden in jeweils individueller Reaktion auf die konkrete Situation angegliedert. Ihre differenzierte Platzierung und Dimensionierung stärkt die Zweiseitigkeit der Baukörper. Die Zonierung dieser Räume schafft grüne Rückzugsorte und stärkt die Privatsphäre für die Anwohner im Erdgeschoss.

Vorgaben Gestaltungsplan Der Gestaltungsplan muss einen angemessenen Spielraum für die nachfolgende Projektierung gewährleisten. Im Rahmen der Projektierung ist der Freiraum detailliert zu planen.

Gemäss Art. 16 Abs. 1 GPV sind die Aussen- und Freiräume 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.

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

Die verschiedenen Freiraumbereiche werden im Situationsplan unterschieden. Die Art der Gestaltung und die jeweiligen Funktionen werden in den Art. 16 Abs. 2 - 7 GPV geregelt.

Park und Promenade sind dauernd zugänglich und behindertengerecht zu gestalten. Die Sicherstellung und der Unterhalt der Freiräume mit öffentlichem Charakter werden in einem separaten Vertrag zwischen der Eigentümerin und der Stadt Wädenswil geregelt.

Der Park im Inneren des Areals ist ein begrünter Freiraum mit parkähnlichem Charakter. Dieser Freiraum ist mit mittleren und grossen Bäumen zu bepflanzen und soll eine hohe Aufenthaltsqualität und einen öffentlichen Charakter aufweisen. Der Park dient dem Aufenthalt und der Erholung. Der Park ist mit der ersten Haupttappe zu erstellen (Art. 16 Abs. 3 GPV).

Die an den Park angrenzenden EG-Nutzungen sollen zur Belebung des Parks punktuell einen öffentlichen Charakter aufweisen (Art. 16 Abs. 4 GPV). Es sind mindestens 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen an EG-Nutzungen mit öffentlichem Charakter zu erstellen. Dies beinhaltet mindestens einen Kindergarten. Diese EG-Nutzungen sind mit Bezug zum Park zu gestalten.

Nutzungen mit öffentlichem Charakter sind i.d.R. publikumswirksam. Ziel dieser Nutzungen ist eine Aktivierung und Belebung des Parks. Solche Nutzungen sind beispielsweise: Mensa / Cafeteria / Cafe, Quartiertreff / Gemeinschaftsraum / Versammlungsraum, Kindergarten / Kinderbetreuung und dgl., Bibliothek, Co-working-Space, Fitness / Sport / Yoga. Mit Bezug zum Park heisst, dass es einen Zugang zum Park gibt (Zugänglichkeit und Transparenz) und dass der Vorbereich im Aussenraum als halböffentlicher Übergangsbereich zum Park ausgestaltet wird. Der Übergangsbereich ist eine Schnittstelle zum Park, die sowohl vom Gebäude aus als auch vom Park bespielt und genutzt werden kann (z.B. Aussenbestuhlung Cafe, Eingangsbereich Quartiertreff mit Sitzgelegenheiten, Vorbereich Kindergarten).

Die konkrete Ausgestaltung des Baubereichs F ist offen (vgl. Kap. 2.5). Da dieser Baubereich einen Spielraum offen lässt, wird hier zur Qualitätssicherung ein minimaler Freiraumanteil von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt (Art. 16 Abs. 8 GPV). Dieser Freiraum ist von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und als Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

**Bepflanzung** 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» ausgerichtet. 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.

- Bäume Alle bestehenden Bäume wurden durch die Geoterra AG aufgenommen.<sup>7</sup> Im Situationsplan 1:500 ist das geplante Aussenraumkonzept samt Bäumen ersichtlich. Im Inneren des Areals soll der Freiraum einen parkähnlichen Charakter mit markanten Einzelbäumen aufweisen. Entlang der Alten Landstrasse ist der Freiraum mit Bäumen zu bepflanzen (Anlage eines optischen Baumfilters).
- Überdeckung über Untergeschosse Von Freiraum-Fachstellen wird für klein- bis mittelkronige Bäume eine Überdeckung von min. 1.0 m über Untergeschossen und für grosskronige Bäume eine Überdeckung von min. 1.5 m empfohlen. Das Richtprojekt gewährleistet dies für alle im Aussenraumkonzept vorgeschlagenen Bäume. Ausnahme ist der Bereich der Promenade, wo grosskronige Bäume vorgesehen sind, die projektierte Überdeckung aber teilweise nur 1.3 m beträgt. Diese Unterschreitung um 20 cm wird als machbar angesehen. Um die Standorte für grosskronige Bäume in diesem Bereich zu verbessern, soll hier grossflächig ein qualitativ hochwertiges, mineralisches Pflanzensubstrat verwendet werden.

Durch eine organische Geländemodellierung im Bereich des zentralen Parks ist es zudem möglich und gewollt, partiell bewusste Erhöhungen im Sinne der landschaftlichen Gestaltung vorzusehen. So kann die Substratstärke über Untergeschossen zusätzlich erhöht werden.

---

<sup>7</sup> Baumaufnahme vom 11. März 2014

## 4 VERKEHR

### 4.1 Mobilitätskonzept

**Mobilitätskonzept** Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Mobilitätskonzept vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, wie die Mobilität aller Nutzergruppen bewältigt wird (Art. 17 GPV). 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.

### 4.2 Erschliessung (MIV)

**Haupt- und Nebenerschliessungen MIV** Das Richtprojekt sieht folgende Erschliessungen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) vor: die Hauptzufahrt direkt von der Seestrasse (neuer Vollanschluss mit Ein- und Ausfahrt) und ergänzende Nebenzufahrten von den anderen, umliegenden Strassen (Ein- und Ausfahrt auf den Abbieger zur Seestrasse, Ein- und Ausfahrt auf die Au-Strasse und Ein- und Ausfahrt auf die Alte Landstrasse).<sup>8</sup> Die Zufahrten sind auch auf Abbildung 11 in Kapitel 2.3 ersichtlich (hellblaue Pfeile).

**Anpassung Seestrasse** Der geplante neue Vollanschluss an die Seestrasse erfordert aufgrund der Funktion der Strasse und der zu erwartenden Verkehrsmengen eine Anpassung der Seestrasse in Form eines Vorsortierstreifens für Linksabbieger. Des Weiteren soll eine Querungsstelle für Fussgänger samt Schutzinsel geschaffen werden, um eine direktere Fusswegverbindung zur Haltestelle Aubrücke bzw. zum Bahnhof Au zu ermöglichen.

**Verkehrsgutachten** Die Optimierung des Richtprojekts wurde in verkehrsplanerischer Hinsicht vom Fachbüro Team Verkehr begleitet. Die verkehrsplanerischen Aspekte wurden in einem Verkehrsgutachten<sup>9</sup> umfassend untersucht und dokumentiert. Das Gutachten hat im Rahmen einer Verkehrserhebung den Ist-Zustand 2014 erhoben und die verschiedenen Zustände einer Realisierung des Richtprojekts dargestellt. Die allgemeine Verkehrsprognose und die erwartete Verkehrserzeugung des Projekts wurden auf das Verkehrsnetz verteilt. Darauf aufbauend wurde für die

<sup>8</sup> Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht zur Zufahrt auf das Areal ab der Alten Landstrasse an den Schnittstellen der Parzellen 12211 und 9025 wird als Nebenerschliessung genutzt.

<sup>9</sup> vgl. Anhang A2



Anschlüsse des AuParks eine Leistungsbeurteilung durchgeführt und konkrete Optimierungsmassnahmen vorgeschlagen.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass auch in der Maximalvariante des Projekts an allen Anschlussknoten eine ausgezeichnete Verkehrsqualität (höchste Qualitätsstufe A) erreicht wird. Lediglich in der Abendspitzenstunde weist der neue Anschluss an die Seestrasse abweichend davon die Qualitätsstufe B auf, was aber immer noch einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität entspricht. Demzufolge ist aufgrund des geplanten Projekts AuPark keine spürbare Beeinträchtigung der Anschlüsse resp. des Verkehrssystems zu erwarten. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wird in allen Etappen und Varianten als sehr gut beurteilt. Einzelne Anschlüsse sind allerdings hinsichtlich der Sichtfelder zu verbessern, was in der weiteren Projektbearbeitung zu berücksichtigen ist.

### 4.3 Parkierung

Parkierung MIV Es sind ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge / Motorräder bereitzustellen. Bzgl. der Anzahl Abstellplätze gilt die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil (Art. 20 Abs. 1 GPV).

Die Parkierung für Motorfahrzeuge / Motorräder ist grundsätzlich unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen (Art. 20 Abs. 2 GPV).

Oberirdisch im Freien dürfen nur Motorfahrzeug-Abstellplätze für Kunden und Besucher vorgesehen werden. Diese oberirdischen Abstellplätze dürfen an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen (hier nur in untergeordnetem Umfang) sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs (hier auch in grösserem Umfang) angeordnet werden (Art. 20 Abs. 3 GPV).

Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind den Nutzungen zuzuordnen, um die funktionale Trennung zu gewährleisten. Kunden- und Besucherparkplätze sind von jenen für Beschäftigte und Bewohner zu trennen.

Im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel und Langsamverkehr sind gemäss Art. 20 Abs. 6 GPV alle Kunden- und Besucherparkplätze der Verkaufseinrichtungen lenkungswirksam zu bewirtschaften (degressive Gebührenpflicht, ab der 1. Minute, wirksame Gebühren, keine Gratisparkplätze).

Parkierung Velos Es sind ausreichend Abstellplätze für Velos bereitzustellen. Bzgl. der Anzahl Abstellplätze gilt die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil (Art. 21 Abs. 1 GPV).

Die Abstellplätze für Velos sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen (Art. 21 Abs. 2 GPV). Eine Anordnung in Eingangsnähe entspricht i.d.R. einer zweckmässigen Lage. Zudem wird empfohlen die Abstellplätze mehrheitlich oberirdisch anzuordnen, gedeckt und mit einer Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl auszuführen.

Zentrale Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen (Art. 21 Abs. 3 GPV). Weitere untergeordnete Veloabstellplätze sind zulässig.

#### 4.4 Langsamverkehr

Verbindung AuPark - Bahnhof Au Die Fusswegeverbindungen vom AuPark zum Bahnhof Au wurden in einem Fachbericht<sup>10</sup> untersucht. Dabei wurden fünf Varianten überprüft (Südliches Trottoir Seestrasse, Nördliches Trottoir Seestrasse, Entlang Südseite Gleisanlage, Seeweg – Neue Langsamverkehrsbrücke, Seeweg – AuBrücke). Die beiden Varianten entlang der Seestrasse (südliches bzw. nördliches Trottoir) schneiden am besten ab, da es direkte, intuitive und akzeptierte Fussgängerverbindungen mit wenig Hindernissen und mit hohem sozialem Sicherheitsempfinden sind. Beide Varianten bestehen bereits heute. Am besten schneidet die Variante ab, bei der die Fussgänger die Unterführung Bahnhof / Seestrasse nutzen, dem südlichen Trottoir entlang der Seestrasse folgen und die Austrasse entweder unterirdisch (bestehende Unterführung) oder oberirdisch (Option neuer Fussgängerüberweg) queren. Für diese Best-Variante werden im Hinblick auf eine optimale Fussgängerführung Schwachstellen (Unterführung Bahnhof / Seestrasse sowie deren Aufgang bei der Seestrasse zu eng, Engstelle Trottoir, wildes Queren der Austrasse, unattraktive Unterführung unter der Austrasse) aufgezeigt, die es zu überprüfen und gegebenenfalls zu verbessern gilt.

Fusswege auf dem Areal Das städtebauliche und aussenräumliche Grundkonzept sieht eine räumliche Verschränkung mit der Umgebung vor. Funktionale Anbindungen an das bestehende Wegesystem der Umgebung und eine Durchwegung des Areals sind im Konzept angelegt. Die Fusswegverbindungen innerhalb des Areals ermögli-

<sup>10</sup> Variantenprüfung Fussverbindung Bahnhof - Au Park, 23.02.2015, Team Verkehr Zug AG, Cham

chen eine hohe Durchlässigkeit. Sie sind im Situationsplan eingetragen und sind sie jeweils zusammen mit einer angrenzenden Hauptetappe zu realisieren.

Es sind Fusswegverbindungen von der Austrasse zur Promenade (u.a. Anschluss an Fussweg zum Mittelort- / Toblerweg), über die Promenade von der Austrasse zum Park als zentralen Freiraum, daran anschliessend durch den Park über die Vorzone zur Seestrasse und vom Park zur benachbarten Kirche auf der Parzelle 9026 vorgesehen. Weitere Fusswege durch das Areal sind möglich, z.B. zur Erschliessung des Schulhofs im Baufeld F. Diese sind aber projektabhängig und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend festgelegt werden.

Die Fusswegverbindungen sind dauernd als durchgehende Verbindungen freizuhalten, d.h. sie dürfen nicht durch einen Zaun abgegrenzt oder durch Verbote verunmöglicht werden. Sie sind hindernisfrei zu gestalten, d.h. sie müssen stufenfrei über Rampen für Velos und Kinderwägen erschlossen sein. Über die Promenade ist der Park zudem behindertengerecht an das öffentliche Wegnetz angeschlossen.

#### 4.5 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

heutige ÖV-Anbindung Das AuPark-Areal ist über den Bahnhof Au und die Bushaltestelle Au, Aubrücke an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Am ca. 400 m entfernten Bahnhof Au<sup>11</sup> verkehrt die S8 im Halbstundentakt Richtung Zürich / Winterthur und Pfäffikon SZ. Die Bushaltestelle Au, Aubrücke befindet sich direkt am Areal an der Seestrasse. Es verkehren halbstündlich Busse Richtung Wädenswil und Horgen. Das Au-Park-Areal ist überwiegend der ÖV-Gütekategorie D und zu einem kleinen Teil der Gütekategorie C zugeordnet.<sup>12</sup>

Die aktuelle ÖV-Erschliessung wird auch für die künftigen Nutzungen des AuPark-Areals als ausreichend angesehen. Auch für die geplanten Verkaufsnutzungen ist die ÖV-Erschliessung gewährleistet.

Taktverdichtung wird angestrebt Mittelfristig möchte aber die Stadt Wädenswil die Erschliessung mit ÖV im Quartier Au verbessern, insbesondere auch im Hinblick auf die Realisierung der Kantonsschule. Auch im kommunalen Richtplan ist für das Gebiet eine Taktverdichtung des ÖV angedacht.

<sup>11</sup> vgl. hierzu auch Kap. 4.3, Anbindung Bahnhof Au an den AuPark

<sup>12</sup> GIS-Browser Kanton Zürich, 29.06.2017

## 5 UMWELT

### 5.1 Umweltgutachten

- Umweltgutachten** Im Sinne des Vorsorgeprinzips der Umweltschutzgesetzgebung wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens AuPark in einem Umweltgutachten untersucht (vgl. Anhang A3.1). Das Umweltgutachten kommt zu dem Schluss, dass es durch den Bau und den Betrieb des AuParks zwar zu einer Erhöhung der Luft- und Lärmbelastung kommt, diese aber innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegt (vgl. hierzu auch Kap. 5.6). Auf dem Areal ist belasteter Boden (vgl. Kap. 5.4) vorhanden. Der Umgang mit diesem belasteten Boden resp. dessen Entsorgung ist durch private Kontrolle (d.h. durch eine qualifizierte Fachperson) zu gewährleisten.
- Gutachten Natur-, Moorschutz- und Biodiversitätsaspekte** In Ergänzung zum Umweltgutachten wurden die Aspekte Natur-, Moorschutz- und Biodiversität sowie Vorkehrungen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des AuPark-Areals (u.a. auf Flachmoore auf der Halbinsel Au) mittels Gutachten separat untersucht (vgl. Anhang A3.2). Basierend auf der Analyse der verschiedenen Aspekte werden im Gutachten diverse Empfehlungen und Massnahmen vorgeschlagen. Diese wurden im Gestaltungsplan berücksichtigt und in den Vorschriften des Gestaltungsplan verbindlich verankert.
- Fazit** Insgesamt hat das Vorhaben AuPark nur geringe Umweltauswirkungen. Mit der Berücksichtigung der vorgeschlagenen Massnahmen kann das Ziel: „Minimierung von negativen Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des AuPark-Areals“ erfüllt und umgesetzt werden. Im Weiteren wird damit auch eine Verbesserung und Förderung der Biodiversität im Gestaltungsplanperimeter gegenüber dem heutigen Zustand erreicht. Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Umweltschutzvorschriften eingehalten.

## 5.2 Halbinsel Au



Abb. 21: Halbinsel Au nördlich von Au-Wädenswil, Orthofoto 2016

**Lage der Halbinsel Au** Die Halbinsel Au liegt nordwestlich des AuPark-Areals und ist von diesem durch die Seestrasse und das Bahntrassee getrennt. Die Halbinsel wird vor allem durch die Brücke der Au-Strasse erschlossen.

**Erholungsraum Halbinsel Au** Auf der Halbinsel Au befindet sich ein Landgut (Jagdschloss) mit Park, ein Rebberg am Auhügel mit Weinbaumuseum, ein kleiner Binnensee (Naturweiher), ein Landgasthof auf dem Hügelrücken sowie eine Schiffsstation der Zürcher Schifffahrtsgesellschaft ZSG. Die Halbinsel Au ist vor allem im Sommer ein beliebtes Erholungs- und Ausflugsziel für Wädenswil und die Region Zimmerberg. Auf der Halbinsel gibt es zahlreiche Spazierwege, Höhlen, Buchenwälder, eine Bade- und Spielwiese sowie verschiedene, teilweise geschützte Naturräume (vgl. auch Gutachten Anhang A3.1).



Abb. 22: Halbinsel Au, Blick über die Halbinsel nach Nordwesten

- Naturräume Halbinsel Au** Auf der Halbinsel Au befinden sich gemäss Natur- und Landschaftsschutzinventar des Kantons Zürich mehrere Feuchtgebiete (Naturschutzobjekte) sowie grossflächig ein geologisch-geomorphologisches Objekt (Landschaftsschutzobjekt Halbinsel Au). Gemäss der Hinweiskarte Neophytenverbreitung sind diverse Neophyten auf der Halbinsel vorhanden (prioritäre Arten wie z.B. Knöterich, Götterbaum und Essigbaum, weitere wichtige Arten der Schwarzen Liste bzw. Beobachtungsliste).
- Moore** In rund 80-100 m Distanz zum AuPark-Areal beginnt das 5.3 ha grosse Flachmoor Nr. 87 «Vorderer Au», in knapp 700 m Distanz liegt das 3.4 ha grosse Flachmoor Nr. 88 «Am Ausee». Beide Flachmoore befinden sich auf der Halbinsel Au, sind im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung und sind gemäss Flachmoorverordnung geschützt. Flachmoore sind Überreste der ursprünglichen Natur- und Kulturlandschaft und sind stark im Rückgang begriffen. Sie beherbergen hochangepasste Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren. Knapp 1'200 Flachmoore von nationaler Bedeutung stehen in der Schweiz unter Schutz.
- Umgang mit den Naturräumen** Die revidierte BZO schreibt als Ziel für den Gestaltungsplan u.a. die Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals vor (BZO Art. 26a Abs. 2). Es sind die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG und Art. 5 Abs. 2 lit. a der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung vom 7. September 1994 (Flachmoorverordnung) zu erfüllen.
- Die geplante Umzonung sowie der Gestaltungsplan sind die Grundlagen für den Abbruch der bestehenden Industriebauten und den Neubau einer gemischten Siedlung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf, Bildung). Die künftigen Nutzungen generieren weniger Immissionen als die bisher zulässigen stark störenden Industriebetriebe, führen aber voraussichtlich zu mehr Menschen auf dem Areal. Allerdings ist das Areal durch eine stark befahrene Kantonsstrasse und eine Eisenbahnlinie vom Moor getrennt. Auch sieht das Konzept des AuParks explizit grosszügige, durchgrünte Aussen- und Freiräume mit besonderer Aufenthaltsqualität im Inneren des Areals vor (u.a. Park, Promenade, Gartenhöfe, Schulhof), die der Erholung der künftigen Bewohner resp. Beschäftigten / Schüler dienen. Diese Aussenräume werden durch den Gestaltungsplan sichergestellt.
- Die revidierte BZO sieht in Art. 26a Abs. 2 generelle Qualitätssicherungsmaßnahmen sowie als Ziel die Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals vor.

Der Gestaltungsplan sieht folgende Qualitätssicherungsmassnahmen vor:

- Umsetzung der Ziele gemäss BZO (u.a. Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume); Art. 1 GPV
- gutes Einfügen in die Umgebung und das Landschaftsbild; Art. 12 Abs. 1 GPV
- Gestaltungsqualität / besonders gute Gesamtwirkung; Art. 12 Abs. 1 GPV
- harmonisches Gesamtbild; Art. 12 Abs. 2 GPV
- Richtprojekt begleitend für die Qualitätssicherung; Art. 13 GPV
- ruhige und klare Dachgestaltung; Art. 15 Abs. 2 GPV
- extensive Flachdachbegrünung; Art. 15 Abs. 3 GPV
- sorgfältige, qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume / Erstellung Grün- und Freiraumkonzept / naturnahe Parkgestaltung / Förderung der Biodiversität, der Arten- und Lebensraumvielfalt; Art. 16 Abs. 1 GPV
- Grün- und Freiraumkonzept mit der 1. Hauptetappe; 16 Abs. 1 GPV / Planung und Umsetzung erfolgt unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten; Art. 16 Abs. 10 GPV
- grosszügig bemessene Aussen- und Freiräume; Art. 16 Abs. 2 – 8 GPV
- Einordnung Terrainveränderungen; Art. 17 GPV

Darüberhinaus sieht der Gestaltungsplan explizite Umwelt- und Naturschutzmassnahmen vor:

- vogelverträgliche Fassadengestaltung, Art. 12 Abs. 3 GPV
- Schutzpflanzung zwischen Vorzone und Seestrasse zur Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume nördlich der Strasse auf der Halbinsel Au (Flachmoor Nr. 87); Art. 16 Abs. 2 GPV
- Bepflanzungskonzept / Zielsetzung «Förderung der Siedlungsökologie», «Arten- und Lebensraumvielfalt» / standortgerechte, einheimische Pflanzen / Bekämpfung invasiver Neophyten, Art. 16 Abs. 9 GPV
- Mobilitätskonzept; Art. 18 GPV

- Beschränkung / Anforderungen an oberirdischer Abstellplätze; Art. 20 Abs. 3 und Abs. 4 GPV
- Parkplatzbewirtschaftung; Art. 20 Abs. 6 GPV
- Abstellplätze für Velos; Art. 21 GPV
- Versickerung / Umgang mit Regenwasser; Art. 23 GPV
- Nachhaltigkeit / Energie (Energiestandard Minergie, erneuerbare Energien, nachhaltige Energielösung); Art. 24 GPV
- Lärmschutz; Art. 25 GPV
- Minimierung von Lichtemissionen; Art. 26 GPV

Im Weiteren vgl. auch Kapitel 5.1, 5.3 - 5.7.

besondere Rücksichtnahme auf Naturräume und Schutzobjekte

Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Umwelt- und Naturschutzvorschriften eingehalten. Auf die Naturräume und Schutzobjekte der Halbinsel Au (insbesondere die Flachmoore) wurde besondere Rücksicht genommen. Es ist nicht von einer schädlichen Mehrbelastung der Naturräume im Nahbereich des Areals auszugehen. Den Anliegen des Umwelt- und Naturschutzes wurde angemessen Rechnung getragen.

### 5.3 Grundwasser, Baugrund, Entwässerung

Grundwasser, Baugrund

Die Seestrasse liegt auf ca. 410 m.ü.M. und der Grundwasserspiegel liegt auf 408.5 m.ü.M., d.h. etwa 2.5 m über dem Spiegel des Zürichsees (ca. 406 m.ü.M.). Hangseitig sind Geländeablagerungen von 3 - 6 m Mächtigkeit über Fels zu erwarten. Ein hangseitiges Ansteigen des Wasserspiegels mit dem Terrain wird angenommen. Das Areal AuPark liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> (Uferbereich Zürichsee) und damit ausserhalb des Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub>, welcher eine kantonale wasserrechtliche Bewilligung für Bauvorhaben im Grundwasserschwankungsbereich erfordern würde. Bei Bauten im Hang- / bzw. Grundwasser ist im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen, wie der Grundwasserdurchfluss mit Hilfe geeigneter Ersatzmassnahmen erhalten werden kann.

Entwässerung

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 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Bauetappe.



## 5.4 Bodenbelastungen, Altlasten

- Bodenbelastungen** Für das Areal liegen gemäss dem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich Belastungshinweise für den Boden vor. Es wird eine chemische Belastung des Bodens durch die Nutzung als Bauzone, durch den Verkehrsträger Seestrasse und die Nutzung des Areals durch Spezialkulturen (ehemalige Rebberge) vermutet.<sup>13</sup>
- Belastete Standorte** Gemäss dem Kataster für belastete Standorte des Kantons Zürich sind zwei belastete Standorte auf dem Areal eingetragen. Von beiden Standorten sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Es handelt sich um zwei ehemalige Betriebsstandorte (Chemikalienlager im Hofbereich resp. Turmumgebung Abluft) die zwar als belastet gelten, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind.<sup>14</sup> Für den Gestaltungsplan haben diese Standorte keine direkten Auswirkungen.
- Private Kontrolle** Der Umgang mit belastetem Boden resp. dessen Entsorgung ist durch private Kontrolle zu gewährleisten. Dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist vor Baubeginn ein Aushub- und Entsorgungskonzept zur Genehmigung einzureichen.

## 5.5 Nachhaltigkeit, Energie

- Kommunaler Energieplan** Gemäss der kommunalen Energieplanung der Stadt Wädenswil liegt der Gestaltungsplanperimeter im Prioritätsgebiet „Umweltwärme allenfalls in Kombination mit Erdgas“.<sup>15</sup> Aufgrund der Grösse des AuPark-Areals und der im jetzigen Zeitpunkt noch nicht definierten Energieleistungen (u.a. Kantonsschule) wird eine Beschränkung auf Stufe Gestaltungsplan als nicht zweckmässig erachtet.
- Regelung Gestaltungsplan** Im Sinne der Zielsetzungen der kommunalen Energieplanung muss gemäss Gestaltungsplan die Energieversorgung des Areals mehrheitlich mit erneuerbaren Energien erfolgen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist pro Hauptetappe mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu erbringen (Art. 24 Abs. 2 GPV).

<sup>13</sup> vgl. Anhang A3.1, Kap. 10

<sup>14</sup> vgl. Anhang A3.1, Kap. 11

<sup>15</sup> vom Stadtrat festgesetzt am 19.01.2009, vom Regierungsrat am 22.04.2009 mit Beschluss Nr. 620 genehmigt

- Nachhaltigkeit, Energie Die geplanten Neubauten sollen gemäss den heutigen Anforderungen des nachhaltigen, ökologischen Bauens realisiert werden. Gemäss Art. 24 Abs. 1 GPV müssen Neubauten:
- mindestens den Energiewerten des Minergie-Standards<sup>16</sup> entsprechen oder ökologisch oder energetisch gleichwertig sein
  - oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich um mindestens 20% unterschreiten.

## 5.6 Lärm

- Lärmbelastung Das Areal AuPark ist durch Verkehrslärm der umgebenden Strassen sowie der Eisenbahnstrecke Zürich – Chur belastet. Die stärkste Lärmbelastung ist entlang der Seestrasse zu verzeichnen. Die Belastung durch Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm wurde durch ein Lärmgutachten der magma AG vom 23.07.2012 untersucht. Bei Umzonung der bestehenden Industriezone in eine Mischzone (mit Wohn- und Schullnutzung) gelten gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 die Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES III: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Diese Lärmgrenzwerte gelten für Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen, d.h. Räume in Wohnungen, sofern es sich nicht um Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume oder Abstellräume handelt. Schul- oder Hotelnutzung wird lärmschutzrechtlich wie Wohnnutzung betrachtet. Bei gewerblichen Nutzungen gelten Räume dann als lärmempfindlich, wenn sich dort Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Bei gewerblichen Nutzungen gelten um 5 dB(A) höhere Grenzwerte.
- Lärmschutz Im Rahmen des Studienauftrags wurden alle Projekte hinsichtlich der Einhaltung der Lärmschutzvorgaben überprüft. Der siegreichen Studie von Meier Hug Architekten wurde bescheinigt, dass diese die Anforderungen gemäss LSV einhält und aus lärmschutzrechtlicher Sicht bewilligungsfähig ist. Das weiterentwickelte Wettbewerbsprojekt wurde in einem vertieften Lärmgutachten der magma AG<sup>17</sup> erneut untersucht.
- Verkehrslärm An allen Fassaden des Projekts AuPark können demnach die Immissionsgrenzwerte bzgl. Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm eingehalten werden. Die zusätzlichen Lärmimmissionen durch projektinduzierten Mehrverkehr können die Planungswerte

<sup>16</sup> gemeint ist Minergie-Basisstandard  
vgl. <https://www.minergie.ch/de/verstehen/baustandards/minergie/>  
vgl. <https://www.minergie.ch/de/zertifizieren/minergie/>

<sup>17</sup> vgl. Anhang A4

te sowohl bei der Überbauung AuPark als auch bei den benachbarten Liegenschaften einhalten. An allen Drittliegenschaften werden zudem die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Es treten keine wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen an sanierungsbedürftigen Drittliegenschaften auf.

**Betriebslärm** Der vom AuPark ausgehende Betriebslärm setzt sich aus folgenden Lärmquellen zusammen: Güterumschlag, Parkieranlagen, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage. Der Güterumschlag wird beim vorliegenden Projekt lärmässig als nicht relevant beurteilt. Aufgrund von Parkierungslärm sind Anpassungen an einzelnen Wohnungen direkt über den Tiefgaragenzufahrten nötig, was in der weiteren Projektbearbeitung zu berücksichtigen ist. Bei Planung der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sind die Vorschriften gemäss LSV, Anhang 6, massgebend.

Insgesamt wurde auf die Lärmbelastung angemessen reagiert. Die Lärmschutzvorschriften werden eingehalten.<sup>18</sup>

**Akustische Gestaltung** Im Rahmen der weiteren Projektierung sind die Grundprinzipien der bewussten akustischen Gestaltung soweit wie möglich zu berücksichtigen. Dazu liefert die Publikation «Klangqualität für öffentliche Stadt- und Siedlungsräume; Eine Planungshilfe für das Ohr»<sup>19</sup> praxisorientierte Hinweise.

## 5.7 Gefahrenvorsorge

**Brandschutz** In Absprache mit der Feuerpolizei Wädenswil wurde ein Brandschutzkonzept für das Richtprojekt erarbeitet, dass die erforderlichen Zufahrten und Abstände gewährleistet. Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, die in Grünflächen liegen, müssten befahrbar ausgebildet werden. Bei der Baumsetzung sind die Bedürfnisse der Feuerwehr zu berücksichtigen.

**Nichtionisierende Strahlung** Das AuPark-Areal befindet sich in der Nähe der elektrifizierten Bahnlinie Zürich – Chur. Die Eisenbahn-Fahrleitungen (Stromleitungen) erzeugen elektrische und magnetische Felder (nichtionisierende Strahlungen).

Die Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können.

<sup>18</sup> vgl. Anhang A4 und Anhang A3, Kap. 7

<sup>19</sup> vgl. <http://www.laerm.zh.ch/publikationen>

Erfahrungsgemäss sind die Immissionsgrenzwerte bei den Fahrleitungen der SBB an allen zugänglichen Orten mit grosser Reserve eingehalten. Um dem in der Umweltschutzgesetzgebung festgeschriebenem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen, müssen Fahrleitungen zusätzlich die Emissionsbegrenzungen gemäss NISV einhalten. Gemäss Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Lufthygiene wird im vorliegenden Fall der Anlagengrenzwert ab einer Distanz vom 30 m eingehalten. Da alle Baubereiche min. 65 m von den Fahrleitungen entfernt sind, ist der Emissionsgrenzwert eingehalten. Der Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde insgesamt angemessen Rechnung getragen.<sup>20</sup>

**Störfallvorsorge** Die Produktion, die Lagerung und der Transport von Treibstoffen, Brennstoffen und Chemikalien sind mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle, welche erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt haben, werden als Störfälle bezeichnet. Die Umweltschutzgesetzgebung verpflichtet zur Störfallvorsorge, d.h. zur Verhinderung von schweren Schäden durch Störfälle.

Auf dem Areal des AuParks sind keine Betriebe vorgesehen, in denen die Mengenschwellen gemäss Störfallverordnung (StFV) überschritten werden. Die Realisierung des AuParks unterliegt somit nicht der StFV.

Hingegen ist die Eisenbahnlinie Zürich – Chur, die nahe am Areal vorbeiführt, als Transportroute für Gefahrgüter<sup>21</sup> eine störfallrelevante Anlage. Bis 100 m ab dieser Bahnlinie gilt der sogenannte Konsultationsbereich. Bei Planungen innerhalb dieses Bereichs ist eine Betrachtung der Störfallvorsorge erforderlich. Im vorliegenden Fall liegen Teile des AuPark-Areals innerhalb des Konsultationsbereichs.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> vgl. auch Anhang A3, Kap. 3.4.1

<sup>21</sup> gemäss kantonalem Chemierisiko-Kataster

<sup>22</sup> vgl. auch Anhang A3, Kap. 3.4.4



Abb. 23: Konsultationsbereich Störfallvorsorge, Richtprojekt August 2018

Das vorhandene Risiko wird für das AuPark-Areal seitens kantonalem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion Störfallvorsorge, aus folgenden Gründen generell als gering bis mittel eingeschätzt:

- Transportmenge und Fahrtenzahlen der Eisenbahnlinie sind eher niedrig
- ansteigendes Gelände von der Gefahrenquelle weg, vertiefte Lage der Bahnlinie (→ geringes Risiko von Flüssigkeitsverteilungen auf dem Areal)

Zudem sind die Baubereiche 65 m oder mehr von der Gefahrenquelle entfernt angeordnet. Der Vorbereich an der See-Strasse («Au-Platz») wird von Bebauungen freigehalten. Dies mindert das Risiko zusätzlich.

Durch entsprechende Schutzmassnahmen kann und soll den verbleibenden Störfallrisiken begegnet werden:

- Zugänge und Sammelgaragenzufahrten nach Möglichkeit abgewandt oder seitlich von den Gefahrenquellen anordnen, Schutzmassnahmen an den Sammelgaragenzufahrten vorsehen (Gegenrampen).
- Fluchtwege konsequent von den Gefahrenquellen weg orientieren (seitlich oder auf die Gefahrenquellen abgewandte Seite).
- Räume mit hoher Personenbelegung nicht im Erdgeschoss vorsehen und von den Gefahrenquellen weg orientieren.

Die weitere Planung orientiert sich an der Planungshilfe<sup>23</sup> «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge».

Naturgefahren / Hochwasser Die Risikokarte Hochwasser des Kantons Zürich<sup>24</sup> weist topographiebedingt für den nördlichen bzw. östlichen Rand des Areals ein kleines bis mittleres Risiko für Überschwemmungen durch Hochwasser aus. Das Risiko resultiert durch den teilweise offen fliessenden Mittelortbach, der in ca. 100 m Entfernung südöstlich des Areals verläuft. Die synoptische Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich<sup>25</sup> weist zudem die Parzellengrenze zur Seestrasse im östlichen Arealteil (entlang der Böschung / Stützmauer) sowie Teile der Seestrasse dem Hinweisbereich (geringe Gefährdung durch Naturgefahren) zu. Geeignete Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

---

<sup>23</sup> Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, Oktober 2013

<sup>24</sup> Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

<sup>25</sup> Abfrage GIS-Browser Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>, 13.10.2014

## 6 VERFAHREN

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

**Kantonale Vorprüfung** Die kantonale Vorprüfung fand von November 2016 bis März 2017 statt (vgl. Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich, Stellungnahme 14. März 2017). Zudem wurden ergänzend schriftliche Hinweise zu Dokumenten der öffentlichen Auflage angebracht (vgl. Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich, Schreiben 22. Februar 2018).

Die vorgebrachten Anträge und Hinweise sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

### 6.2 Mitwirkung und öffentliche Auflage

**Mitwirkung und öffentliche Auflage** Die Mitwirkung und öffentliche Auflage fand vom 24. November 2017 bis zum 26. Januar 2018 statt. Es gingen Einwendungen ein. Einige der vorgebrachten Anträge konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden und sind im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans integriert worden.

Gemäss § 7 PBG ist in einem Bericht zu den Anliegen bzw. den nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung zu nehmen (vgl. separater Bericht zu den Einwendungen).

### 6.3 Anhörung der Planungsträger

**Anhörung** Die Anhörung der Planungsträger erfolgte gleichzeitig mit der Öffentlichen Auflage. Die Gemeinden Schönenberg, Horgen und Richterswil, die Regionalplanungsgruppe ZPZ (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg), die Stadt Wädenswil und der Kanton Zürich, Abteilung Raumentwicklung, haben Stellung genommen.

Die vorgebrachten Anträge und Hinweise sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

## 6.4 Ablauf und Termine

### Ablauf und Termine

Was	Wann
Machbarkeitsstudie	2010 / 2011
2-stufiger Studienauftrag (Wettbewerb)	2012 / 2013
Projektoptimierung / Ausarbeitung Gestaltungsplan und ZP-Änderung	seit 2013
Beschluss Stadtrat: Verabschie- dung zhd. kantonaler Vorprüfung	7. November 2016
Kantonale Vorprüfung	November 2016 - März 2017
Behandlung in Stadtrat / Beschluss zur Öffentliche Auflage	13. November 2017
Öffentliche Auflage (60 Tage) und Anhörung Planungsträger	24. November 2017 - 26. Januar 2018
Behandlung der Einwendungen / Anhörung	Februar 2018 - August 2018
Beratung in den Kommissionen (Stadtbild- und Denkmalpflege- kommission / Baukommission)	5. September 2018 8. September 2018
Beschluss Stadtrat / Verabschie- dung zhd. Gemeinderat	22. Oktober 2018
Festsetzung durch Gemeinderat	
Referendums- und Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung	
Genehmigung durch Baudirektion Kanton Zürich	
Inkraftsetzung durch Stadtrat	



## A ANHANG

### A1 Richtprojekt

**Überbauungs- und Aussenraumkonzept «AuPark»  
(Richtprojekt), "Schule 1500", 10. August 2018**

**Meier Hug Architekten, Zürich  
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich**

### A2 Verkehrsgutachten

**Verkehrsgutachten, 23. Februar 2015  
Team Verkehr, Cham**

### A3 Umweltgutachten

**A3.1 Umweltnotiz, 03. März 2015  
Basler & Hofmann AG, Esslingen**

**A3.2 Gutachten Natur-, Moorschutz- und Biodiversitäts-  
aspekte, August 2018, AquaTerra, Dübendorf**

### A4 Lärmgutachten

**Lärmgutachten, 19. Februar 2015  
Magma AG, Schaffhausen**