

Privater Gestaltungsplan
Zugerstrasse/Poststrasse

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
(Liste siehe nachstehend)

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Grundstücke Kat.-Nrn.	Grundeigentümer
8084, 12019, 12020	Schönau Immobilien AG
7550, 5997, 6004, 12018	Stadt Wädenswil
6094	Ernst Brupbacher
5999	Zürcher Kantonalbank
9770	1. Post Immobilien AG
	2. Prevag Immobilien AG/Ehrat/Villiger, einfache Gesellschaft, als Gesamteigentümer / einfache Gesellschaft, nämlich:
	Caroline Clara Villiger
	Elsa Ruth Ehrat-Näf
	Prevag Immobilien AG

Inhalt	1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE	4
	2 EINWENDUNGEN	5
	2.1 Zum Verfahren	5
	2.2 Zur Gestaltung	7
	2.3 Zur Bebauung	9
	2.4 Zur Nutzung	12
	2.5 Zum Freiraum	13
	2.6 Zur Verkehrserschliessung und Parkierung	14
	2.7 Zur Umwelt	17
	2.8 Zur Versorgung und Entsorgung	20
	2.9 Zur Etappierung	22

Auftraggeberin

Einfache Gesellschaft Blattmann/Blattmann
c/o di ema Entwicklungsmanagement GmbH, Wädenswil
Christof Diener

Bearbeitung

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

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom 19. Januar 2018 bis 20. März 2018 gingen sieben schriftliche Stellungnahmen ein, welche insgesamt 36 unterschiedliche Einwendungen beinhalten.

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

3 Einwendungen waren bereits berücksichtigt, 6 Einwendungen wurden ganz oder teilweise berücksichtigt und 24 Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden.

3 weitere Einwendungen betrafen Anliegen, über welche die Grundeigentümer nicht eigenständig entscheiden können, weil sie nicht den Gestaltungsplan betreffen und in die Zuständigkeit der Stadt Wädenswil fallen.

Vorliegender Bericht

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

2 EINWENDUNGEN

2.1 Zum Verfahren

Antrag 1.1
HIG Immobilien Anlage Stiftung

Aus planungsrechtlicher Sicht erscheint es uns sehr fragwürdig, inmitten der Kernzone einen privaten Gestaltungsplan zu erlassen, welcher von den Kernzonenvorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung, insbesondere bezüglich Gebäudehöhe, Geschosshöhe, Massstäblichkeit, Volumen und Dachform, derart massiv abweicht.

Begründung Antragsteller

Aus unserer Sicht müsste zuerst die Grundnutzungsordnung angepasst werden, andernfalls diese aus den Angeln gehoben würde, was – wie das Bundesgericht im bekannten Fall "Rüti" festgestellt hat – jedoch nicht erlaubt ist. Die angestrebte bauliche Verdichtung macht grundsätzlich zwar durchaus Sinn, diese Verdichtung kann sich aber nicht nur auf den Perimeter des Gestaltungsplanes beschränken, sondern es ist das gesamte innerstädtische Gebiet auf sein Verdichtungspotential hin zu prüfen und neu zu zonieren. Soweit ersichtlich sind entsprechende Planungen auch im Gange (Räumliche Entwicklungsstrategie und Innenentwicklungsstrategie). Solange diese Planungen aber nicht abgeschlossen und in eine Revision der Bau- und Zonenordnung eingeflossen sind, ist es unseres Erachtens verfrüht, mit einem privaten Gestaltungsplan vorzugreifen und dadurch nicht nur die geltende Grundnutzungsordnung zu unterlaufen, sondern auch die künftige Gesamtplanung zu präjudizieren.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat keine planungsrechtlichen Vorbehalte zur Durchstossung der geltenden Kernzone mit dem Gestaltungsplan festgestellt. Das ARE hält fest, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den geplanten Nutzungen (v.a. Coop) und der Strassenraumgestaltung (v.a. Hirschenplatz) einen Beitrag zur Zentrumsentwicklung leistet, auf das Ortsbild Rücksicht nimmt und keine Konflikte zum noch geltenden kommunalen Richtplan zu erkennen sind. Darüber hinaus würden die dem Kanton zur Verfügung stehenden Unterlagen zum neuen kommunalen Richtplan keine gegenläufigen Tendenzen aufzeigen. Vorliegend handelt es sich somit um eine gebietsweise vorgezogene Umsetzung der ohnehin angestrebten räumlichen Entwicklungs- und Innenentwicklungsstrategie. In diesem Sinne wird weder die geltende Grundnutzungsordnung unterlaufen noch die künftige Gesamtplanung präjudiziert.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 2.2
Roland Langmoen

Begründung Antragsteller

Die Aussagen von NHK und SDK sollen öffentlich aufgelegt werden.

Im erläuternden Bericht steht: "Dabei wurden die Themen der städtebaulichen Gliederung, der Volumenstaffelung, der Ausformulierung der Baukörper, der Übergänge zur Villa Flora und zum Haus zur Treu sowie der Aussenraumgestaltung weitgehend gelöst." Wie waren die Aussagen des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich, der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) sowie der kommunalen Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK)? Diese Aussagen wären von Interesse für die Einwohner der Stadt Wädenswil.

Erwägungen Grundeigentümer

Das Richtprojekt wurde aufgrund der Stellungnahmen der NHK und der SDK mehrfach überarbeitet. Die kritischen Hinweise dieser Gremien haben zu deutlichen Projektverbesserungen geführt. Gemäss Praxis der Stadt Wädenswil können die Akten auf Voranmeldung beim Bauamt eingesehen werden. Es werden keine Dokumente versandt.

Beschluss Grundeigentümer

Berücksichtigen

Antrag 2.3
Roland Langmoen

Begründung Antragsteller

Das Projekt muss nochmals von einer unabhängigen Kommission beurteilt werden.

Die Aussage "Die Übergänge zur Villa Flora und zum "Haus zur Treu" sowie der Aussenraumgestaltung wurden weitgehend gelöst" ist eine unerlaubte Vorgehensweise. Bei einer meiner früheren Beschwerden in Baden konnten wir ein Projekt ändern, weil die Kommissionen keine Standpunkte zu einem Projekt nehmen dürfen, bevor es öffentlich aufgelegt wurde.

Erwägungen Grundeigentümer

Das zu einem Bauprojekt weiterentwickelte Richtprojekt dürfte im Baubewilligungsverfahren wiederum von der kommunalen Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) beurteilt werden. Es liegt im freien Ermessen der Stadt, ob sie das Projekt dannzumal auch der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) nochmals vorlegen will. Im Übrigen besteht auch im Baubewilligungsverfahren die Möglichkeit, den baurechtlichen Entscheid zu verlangen und einen Rekurs zu erheben.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 2.8
Roland Langmoen

Begründung Antragsteller

Eine objektive Beurteilung über die Anpassung der neuen Architektur an die existierenden Gebäude muss von einer Fachperson abgegeben werden und nicht vom Projektteam.

Beim Studium der vorhandenen Unterlagen konnten wir keine objektive Beurteilung einer Fachperson über die Anpassung der neuen Architektur an die existierenden Gebäude finden.

Erwägungen Grundeigentümer

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass formell der Gestaltungsplan zur Diskussion steht und nicht das Richtprojekt mit seiner erst ansatzweise ausformulierten Architektur. Das Richtprojekt ist im Rahmen des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraumes zu einem Baueingabeprojekt weiterzuentwickeln. Das Meinungsbild der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) und der kommunalen Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) ist breiter abgestützt, als es die Beurteilung einer einzelnen Fachperson wäre. Die Beurteilung des Bauprojektes erfolgt nicht durch das Projektteam, sondern ist Sache der Baubehörde und der Fachkommissionen.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

2.2 Zur Gestaltung

Antrag 2.1 Roland Langmoen

Das geplante Gebäude ist nicht konform mit der Bau- und Zonenordnung.

Begründung Antragsteller

In Art. 14 der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird verlangt: "In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung." Das massive voluminös geplante Hochhaus erdrückt die existierende Baustruktur. Unter anderem sticht das Flachdachkonzept bei dem neuen Gebäude in die Augen. Es passt nicht zu den Schrägdächern in der Umgebung. Das geplante Gebäude ist nicht konform mit der Bau- und Zonenordnung.

Erwägungen Grundeigentümer

Gerade weil das Bauvorhaben mit den Kernzonenbestimmungen nicht konform ist, musste ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Das Richtprojekt wurde aufgrund der Beurteilungen der NHK und der SDK mehrfach überarbeitet und optimiert. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen zu können.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 4.1 Susanna Kramer-Wälti

In den Bestimmungen zu Ziffer 4 Gestaltung ist der Text von Abs. 1 zu den Anforderungen wie folgt zu ergänzen:

„Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird und dabei besondere Rücksicht auf die umliegenden Bauten und deren Fassadengestaltung genommen wird.“

Begründung Antragsteller

Die neue Riegelbaute mit unterschiedlicher Anzahl Geschosse wird den Anfang der Zugerstrasse dominieren. Der Gebäudekomplex soll sich seiner Grösse wegen so diskret wie möglich in die gewachsene Struktur einfügen. Der Neubau darf die umliegenden, sorgfältig renovierten Walmdachbauten auf keinen Fall konkurrenzieren.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Rücksichtnahme auf die umliegenden Bauten und deren Fassadengestaltung ist in der verlangten besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG ohnehin schon eingeschlossen. So ist gemäss den darin aufgeführten Merkmalen die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufzuzeigen und nachzuweisen. Bereits die NHK hat darauf hingewiesen, dass infolge der grossen Baukuben sowohl bei der Fassadengestaltung als auch bei der baulichen Umsetzung hohe architektonische und gestalterische Qualitätsansprüche zu verlangen sind. Die Einforderung dieser Qualität ist Sache der baubewilligenden Stadtbehörde und ihrer Fachkommissionen.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 4.2
Susanna Kramer-Wälti

In den Bestimmungen zu Ziffer 4 Gestaltung ist der Text von Abs. 2 zum Richtprojekt wie folgt anzupassen:

„Das Richtprojekt der Hotz Partner AG SIA, Wädenswil und der vetsch-partner Landschaftsarchitekten AG, Zürich vom 13.10.2017 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung, Freiraum und Erschliessung) richtungsweisend. In Bezug auf die Fassadengestaltung gilt dies jedoch nur bedingt und eine schlichte, dezente Ausgestaltung der Fassaden in Form und Farbe, Verzicht auf Profile ist anzustreben.“

Begründung Antragsteller

Der Neubau soll schlicht, dezent, mit glatten Fassaden sowie auch farblich zurückhaltend gestaltet sein. Auf Profile soll konsequent verzichtet werden, weil sie unerwünschte Aufmerksamkeit auf sich ziehen.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Fassadengestaltung bildet als Teil des architektonischen Ausdrucks ein zentrales Beurteilungsmerkmal von § 71 PBG. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Stadt und die Fachkommissionen beurteilt. Auch die NHK setzt hohe architektonische und gestalterische Qualitätsansprüche voraus. Die von der Einwenderin vorgeschlagene Ergänzung ist als operable Vorschrift in den Bestimmungen wenig geeignet, weil sie neue Interpretationsfragen aufwirft. Das Anliegen ist mit den Anforderungen von § 71 bereits berücksichtigt.

Beschluss Grundeigentümer

Bereits berücksichtigt

2.3 Zur Bebauung

Antrag 4.3 Susanna Kramer-Wälti

In den Bestimmungen zu Kapitel 5 Bebauung ist der Text von Abs. 12 zur Fassadengestaltung wie folgt anzupassen:

„Die Fassadengestaltung der drei Baubereiche A bis C entlang der Zugerstrasse muss so gestaltet werden, dass diese die Zugerstrasse nicht dominiert und einheitlich erscheint.“

Begründung Antragsteller

Der Gebäudekomplex soll sich einer Grösse wegen so diskret wie möglich in die gewachsene Struktur einfügen. Daher scheint mir wichtig, dass die Kuben einheitlich gestaltet sind.

Erwägungen Grundeigentümer

Die vorgeschlagene Ergänzung ist als operable Vorschrift wenig geeignet. Was heisst das konkret, dass die Fassadengestaltung die Zugerstrasse nicht dominieren soll? Demgegenüber ist die bisherige Gliederungsvorgabe, wonach die Fassadengestaltung der drei Baubereiche A bis C dreiteilig erscheinen soll, eindeutig. Die Stellungnahme der NHK zum Richtprojekt zeigt, dass die Fassadengestaltung verbessert werden muss. Dies erfolgt aber nicht im Gestaltungsplanverfahren, sondern erst im Baubewilligungsverfahren, wenn mit detaillierten Plänen, Material- und Farbkonzepten sowie Ausführungsmustern auch eine abschliessende Beurteilung möglich ist. Im Bericht wird jedoch der Hinweis eingefügt, dass in der Weiterbearbeitung eine subtile Fassadengestaltung anzustreben ist.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 4.4 Susanna Kramer-Wälti

In den Bestimmungen zu Kapitel 5 Bebauung ist der Text von Abs. 12 zur Dachgestaltung wie folgt zu ergänzen:

„Soweit die Flachdächer nicht als begehbare Terrasse oder für die Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind sie in den Baubereichen A bis D extensiv und in den Baubereichen E und F intensiv zu begrünen. Sonnenenergie und Dachbegrünung schliessen sich aber explizit nicht aus.“

Begründung Antragsteller

Dachbegrünung und Solarenergie schliessen sich nicht aus, daher ist eine Kombination auf allen Flächen, welche nicht als Terrassen genutzt werden, anzustreben. Die neu zu bauenden Flachdächer dienen so als Biodiversitäts-Massnahme, für den Klima- und CO₂-Ausgleich. Begrünte Dachflächen sind eine für das Auge wohltuende Verbindung von Neu zur gewachsenen "grünen Lunge" von Villa Flora, Neuhof-Park, Rosenmattpärkli und Rosenmattpark. Die Nutzung der Solarenergie ist für den Gebäude-Betrieb ein Muss. Die Energiestadt Wädenswil setzt ein Zeichen nach Annahme der Energiestrategie 2050.

Erwägungen Grundeigentümer

Das Anliegen der Einwenderin ist bereits berücksichtigt. Der Wortlaut von Abs. 12 schliesst nicht aus, Solaranlagen und Dachbegrünung gleichzeitig einzusetzen. Er entbindet lediglich von der Pflicht zur Dachbegrünung, wenn Solaranlagen vorgesehen sind. In solchen Fällen kann eine zusätzliche Dachbegrünung freiwillig erfolgen.

Beschluss Grundeigentümer

Bereits berücksichtigt

Antrag 5.1 und 6.1

SP Wädenswil / Hermann Koch

Die Zahl der max. Vollgeschosse ist wie folgt zu erhöhen:

- Baubereich B 5
- Baubereich C 7
- Baubereich D1 5
- Baubereiche E1 + E2 3

Begründung Antragsteller

Das Grundstück liegt in der Kernzone. Der Kern der Stadt soll dicht bebaut und bewohnt sein. Die geplante Überbauung liegt zentral, verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und ist mit dem ÖV äusserst gut erschlossen. Es ist sinnvoll, wenn davon möglichst viele profitieren können.

Erwägungen Grundeigentümer

Der Spielraum für eine im Ortsbild angemessene und gegenüber Nachbarn vertretbare Höhenentwicklung ist ausgeschöpft. Nachdem die NHK und die SDK die mit dem Studienauftrag ausgelöste Planung über vier Jahre begleitet haben, die Grundeigentümer das Richtprojekt laufend optimiert haben und das ARE die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt hat, ist nun eine gute Akzeptanz für das Vorhaben vorhanden. Eine Erhöhung der Geschosshöhen und damit auch der Gebäude- und Gesamthöhen würde die verlangte besonders gute Gesamtwirkung in unmittelbarer Nähe des schutzwürdigen Ortsbildes und einzelner Schutzobjekte wieder in Frage stellen. Auch dürften zusätzliche Geschosse von den Nachbarn kaum akzeptiert werden. Eine weitere Erhöhung der Geschosshöhe liegt somit weder im Interesse der Grundeigentümer noch der Stadt.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 7.3

Claire Linnekogel-Rometsch

Die Stadt Wädenswil darf dem privaten Gestaltungsplan nur zustimmen, wenn von Seiten der Bauherren zugesichert wird, dass eine öffentlich zugängliche Toilette gebaut und zur Verfügung gestellt wird.

Begründung Antragsteller

Anwohner der Region Post/Coop sind bereits jetzt der nicht zumutbaren Situation ausgesetzt, regelmässig Urin und Kot menschlichen Ursprungs in ihren Gärten und an ihren Hauswänden zu finden. Diese Situation ist kaum erstaunlich, da trotz der sehr starken Besucherfrequenz dieses Areals keine ausgeschilderten öffentlichen sanitären Anlagen vorhanden sind. Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan wird sich die Problematik nochmals deutlich verschlimmern. Dies nicht zuletzt, da die geplante Bepflanzung und die Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen. Die Alkoholik- und Junkie-Szene wird sich dann auf die Poststrasse verschieben. Was auf dem Papier so idyllisch tönt, kann leicht zu einer Verslumung des Quartiers führen.

Erwägungen Grundeigentümer

Jede private Nutzung in den geplanten Neubauten muss auch die gesetzlich verlangten Toiletten für Bewohner und Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden nachweisen. Dies gilt auch für den Coop und andere Gewerbenutzungen. Die Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan kann jedoch nicht von der Erstellung öffentlicher Toiletten durch die Grundeigentümer abhängig gemacht werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass offensichtlich ein Problem besteht, weil öffentlich zugängliche Toiletten fehlen. Eine Bereitstellung von Toiletten für Benutzer des öffentlichen Raumes ist jedoch nicht

Sache der Grundeigentümer, sondern der Stadt. Dies wird daher nicht im privaten Gestaltungsplan geregelt. Zur Behandlung des Anliegens ist explizit Antrag an den Stadtrat zu stellen.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 7.7

Claire Linnekogel-Rometsch

Die Grenzen der Baubereiche entlang der Poststrasse und die Höhenkoten der möglichen Gebäude sollen noch einmal überprüft und nach Möglichkeit so angepasst werden, dass für die angrenzenden Liegenschaften und für das Ortsbild im Vergleich zu heute keine Nachteile resultieren.

Begründung Antragsteller

Heute ist das Coop-Gebäude deutlich von der Poststrasse zurückgesetzt. Der Abstand zwischen dem Coop-Gebäude und der Fassade des gegenüberliegenden Postgebäudes bzw. der Grenze unserer Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften beträgt zwischen 18 und 19 m. Die Baubereiche des Privaten Gestaltungsplans und die Häuser gemäss Richtprojekt sollen nun viel näher an die Nachbarliegenschaften heranrücken, womit sich die Situation im Vergleich zu heute verengt. Zudem überragen die Häuser B und C gemäss Richtprojekt das Dach des Coop-Gebäudes um mehrere Meter. Auch wenn die Poststrasse neu zu einer Begegnungszone (Boulevard) werden soll, empfinden wir die Häuser B und C bezogen auf ihre Höhe als zu nah. Wir würden es begrüßen, wenn diese Gebäude, insbesondere aber das direkt gegenüberliegende Haus C, entweder in der Höhe reduziert oder mit ihren Fassaden auf die Flucht der Zwischenbauten zurückgenommen würden.

Erwägungen Grundeigentümer

Es trifft zu, dass die geplanten Häuser B und C höher werden als das heutige Coop-Gebäude und auch tiefer in den Strassenraum der Poststrasse gesetzt sind. Das Anliegen einer Rücknahme der Fassaden auf die Flucht der Zwischenbauten erscheint auf den ersten Blick moderat, ist aber kaum machbar, weil dies massive Auswirkungen auf das Richtprojekt zur Folge hätte. So müssten die Treppenhäuser sowie die Ein- und Ausfahrtsrampen verschoben werden, wodurch die betriebliche Organisation der Tiefgarage und des Coops nicht mehr gewährleistet wären. Im Übrigen hat die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) die kubische Lösung und die Grösse des Baukörpers als ortsbaulich vertretbar beurteilt.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

2.4 Zur Nutzung

Antrag 5.2 und 6.3 SP Wädenswil / Hermann Koch

Begründung Antragsteller

Innerhalb des Perimeters hat der Anteil von "Wohnungen mit Kostenmiete" (vornehmlich im Standard "Wohnen im Alter") 1/10 zu betragen.

In Wädenswil verschwinden immer mehr kostengünstige Mietwohnungen. Damit auch ärmere Bevölkerungsschichten hier leben können, gerade auch im Zentrum, sind solche Wohnungen dringend nötig. Die zentrale Lage ist geradezu prädestiniert für Alterswohnungen mit Kostenmiete. Als Kompensation kann die Zahl der Vollgeschosse (siehe Antrag 5.1/6.1) in einzelnen Gebäudeteilen erhöht werden.

Erwägungen Grundeigentümer

Es besteht keine Rechtsgrundlage, um die Grundeigentümer zum Bau von kostengünstigen Wohnungen zu verpflichten. Dies kann bei Bedarf auf freiwilliger Basis erfolgen. Auch gibt es keine Erhöhung der baulichen Dichte gegenüber der Regelbauweise oder einen Bonus für Zusatznutzungen wie etwa einen Altersstützpunkt, die eine solche Massnahme rechtfertigen würden. Wie die Erwägungen zum Antrag 5.1/6.1 zeigen, ist die zur Kompensation dieser kostengünstigen Wohnungen vorgeschlagene Erhöhung der Geschoszahl aus verschiedenen Gründen nicht realistisch.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 6.2 Hermann Koch

Begründung Antragsteller

Die Nutzweise ist wie folgt festzulegen: "Ab dem 2. OG ist generell nur Wohnen zulässig."

Es ist auszuschliessen, dass sich gesamte Überbauung schlussendlich durch Nutzungsänderungen in einen Dienstleistungs-, Handels- und Verkaufsrayon verwandelt, der am Abend und Wochenende dann ausgestorben wirkt.

Erwägungen Grundeigentümer

Der vorgeschlagene Ansatz ist zu starr. So benötigt die ZKB auf ihrem Grundstücksteil alle Geschosse für ihre eigenen Büronutzungen. Die geltende Bau- und Zonenordnung enthält für die Kernzone auch keine Vorgabe von Nutzungsanteilen. Ohnehin regelt der Markt den Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen. Wohnungen im Zentrum sind zudem begehrt, besonders bei der Ausrichtung auf einen attraktiven begrünten Hof (Haus B, C und D). Da Wohnnutzungen in der Regel eine höhere Wertschöpfung als Büronutzungen haben, sind in den oberen Geschossen Umnutzungen zu Geschäftszwecken wenig wahrscheinlich.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 6.4 Hermann Koch

Begründung Antragsteller

Publikumsorientierte Nutzung: Ein allfälliges Selbstbedienungsrestaurant (SB) von Coop ist im Erdgeschoss zu platzieren.

Mit einem SB-Restaurant im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit einer Belebung der Poststrasse zu einem Treffpunkt, wodurch das Stadtzentrum im unteren Teil wieder aufgewertet wird.

Erwägungen Grundeigentümer

Der Gestaltungsplan regelt die planungs- und baurechtlichen Festlegungen auf der Basis eines Richtprojektes. Dabei kann nur die generelle Nutzweise vorgegeben werden (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Nutzung), nicht aber die Art und die Lage eines allfälligen Selbstbedienungsrestaurants. Es ist Sache der Grundeigentümer (bzw. Coop), im Rahmen der baulichen und betrieblichen Projektierung zu entscheiden, ob ein Selbstbedienungsrestaurant in geeigneter Lage integriert werden soll oder nicht.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

2.5 Zum Freiraum

Antrag 2.5 Roland Langmoen

Wir bitten Sie zu bestätigen, dass der Garten rund um die Villa Flora nun ein öffentlicher Park wird.

Begründung Antragsteller

Auf Seite 2 im Richtprojekt Landschaftsarchitektur (siehe Abbildung) wird der Garten rund um die Villa Flora als Park markiert. Nach dem Studium der Unterlagen bin ich zu der Überzeugung gekommen, dass dieser Park nun öffentlich wird.

Erwägungen Grundeigentümer

Der Garten liegt ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplans und des Richtprojektes. Eine Umwandlung in einen öffentlichen Park ist daher auch nicht Gegenstand der Vorlage. Das Projekt muss aber auf den freiraumprägenden, direkt angrenzenden parkartigen Garten Rücksicht nehmen, weshalb dieser in den Unterlagen auch dargestellt und thematisiert wird. Daraus können jedoch keine Rückschlüsse auf irgendwelche beabsichtigten Veränderungen im Park gezogen werden. Eine Umwandlung in einen öffentlichen Park ist nach Rücksprache mit der Stadtplanung aktuell nicht vorgesehen.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 2.6 Roland Langmoen

Wir bitten Sie, die Einwohner klar zu informieren, dass die nachfolgenden Abbildungen irreführend sind.



Begründung Antragsteller

Die Bilder auf Seite 2 des Richtprojekts Landschaftsarchitektur sind "False Information", denn die Abbildungen vom Park, Garten, Fassade, Boulevard, Platz haben nichts mit dem vorgeschlagenen Projekt zu tun. Dies ist irreführende Information.

Erwägungen Grundeigentümer

Bei den Bildern handelt sich um Referenzbeispiele. Diese illustrieren den möglichen landschaftsarchitektonischen Charakter der das Richtprojekt tangierenden Freiraumtypen Park, Garten, 5. Fassade, Boulevard und Platz. Der entsprechende Plan ist denn auch ausdrücklich als „Schema Freiraumtypologien“ bezeichnet. Eine solche Darstellung ist nicht irreführend.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

2.6 Zur Verkehrserschliessung und Parkierung

Antrag 1.2

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Wir bezweifeln, ob die durch das Gestaltungsplangebiet beanspruchten Verkehrsanlagen, insbesondere die Zugerstrasse, überhaupt noch genügend Kapazität haben.

Begründung Antragsteller

Die Zugerstrasse ist im Bereich des Gestaltungsplangebietes bereits heute am Limit. Die beiden gut frequentierten Fussgängerstreifen und der bestehende Kreisel führen regelmässig zu Rückstaus. Diese Situation wird sich durch die Realisierung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Überbauung zweifelsohne noch verschärfen. Die im Verkehrsgutachten angenommenen Verkehrszahlen sind unseres Erachtens viel zu optimistisch, insbesondere was den durch das Gestaltungsplangebiet generierten Mehrverkehr (Fahrtenzahl) angeht.

Erwägungen Grundeigentümer

Es besteht kein Grund, das Verkehrsgutachten in Zweifel zu ziehen. Dieses wurde fachlich korrekt ausgearbeitet. Der Mehrverkehr im Gestaltungsplangebiet ist relativ klein. Heute bestehen insgesamt 81 Abstellplätze, im Richtprojekt vorgesehen sind 90 Abstellplätze. Die zusätzliche Verkehrsmenge, die durch diese neun Abstellplätze ausgelöst wird, ist sehr gering und für die Dimensionierung der Verkehrsanlagen vernachlässigbar. Das Hauptproblem ist denn auch nicht die geplante neue Überbauung, sondern die zunehmende allgemeine Verkehrsmenge auf der Zugerstrasse. Diese kann nicht dem Gestaltungsplan angelastet werden.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 1.3

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Zu einem gravierenden Verkehrshindernis wird sicherlich der neu geplante Linksabbieger in die Poststrasse werden. Es braucht nur einige wenige Autos, bis der Rückstau auf dem Linksabbieger den Verkehrsfluss auf der Zugerstrasse zum Erliegen bringt.

Begründung Antragsteller

Wenn die Kapazität der Zugerstrasse nicht gesteigert werden kann, dürfen aus unserer Sicht keine neuen, den Verkehrsfluss behindernden Anlagen bei dieser Strasse erstellt werden. Auf einen Linksabbieger sollte daher verzichtet werden; zudem wäre ein Linksabbiegeverbot zu signalisieren. Die von Westen zufahrenden Autos müssten so zwar via Kreisel zufahren, was in Anbetracht der kurzen Strecke aber zumutbar wäre.

Erwägungen Grundeigentümer

Es ist unbestritten, dass die Kapazität der Zugerstrasse zeitweise an die Grenzen kommt. Auch der Linksabbieger auf der Zugerstrasse hat heute eine relativ begrenzte Kapazität, weshalb er ja auch verlängert wird und die Abbiegebeziehung durch die Verlegung der Bushaltestelle verbessert wird. Die Prüfung des Vorschlages, ein Linksabbiegeverbot zu signalisieren und einen Umweg via Kreisel an der Seestrasse in Kauf zu nehmen, ist nicht Sache der Grundeigentümer, sondern des Kantons. In der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) bzw. durch das Amt für Verkehr (AfV) wurden keine Vorbehalte vorgebracht. Vorerst besteht kein Handlungsbedarf. Eine erneute Überprüfung der Situation ist im Baubewilligungsverfahren zu erwarten, wenn das Amt für Verkehr (AfV) im Rahmen der Verfahrenskoordination die Lage an der Staatsstrasse im Detail beurteilen muss (Anhang BVV, Ziffer 1.1.1).

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 3.1
Grüne Wädenswil

Die Anlieferung/Belieferung der Läden an der Zugerstrasse soll über die Tiefgarage und nicht über den Hirschenplatz erfolgen.

Begründung Antragsteller

Der Hirschenplatz kann seine Zentrumsfunktion mit hoher Lebensqualität nur erfüllen, wenn er ohne Zulieferverkehr auskommt. Es muss zwingend sichergestellt werden, dass kein Zuliefer- oder Autoverkehr über den Hirschenplatz stattfindet.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Zufahrt über den Hirschenplatz dient nur für die Anlieferung der Nutzungen im Erdgeschoss der ZKB. Alle anderen Anlieferungen für den Coop und die übrigen Verkaufs- oder Gewerbenutzungen erfolgen über die Poststrasse und teilweise über die Tiefgarage. Ein vollständiger Verzicht auf eine Anlieferung über den Hirschenplatz ist nicht möglich. Dabei gilt es auch zu berücksichtigen, dass solche Zufahrten zumeist morgens erfolgen, wenn der Platz noch kaum belebt ist. Dies beeinträchtigt die Zentrumsfunktion mit hoher Lebensqualität kaum, wie beispielsweise auch ein Vergleich mit der Altstadt Zürich zeigt.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 3.2
Grüne Wädenswil

Der Gehweg entlang der Poststrasse (vor der Post) ist bis zum Floraweg zu verlängern.

Begründung Antragsteller

Um die Verkehrssicherheit für Fussgänger zu erhöhen und die Ziele der "Begegnungszone" wirkungsvoller zu erreichen, ist eine Verlängerung des Gehwegs an der Poststrasse notwendig.

Erwägungen Grundeigentümer

In einer Begegnungszone mit signalisierter Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h ist die bauliche Abgrenzung eines Trottoirs oder Gehweges gar nicht zulässig. Im Gegenteil sind die Fahrbahnränder möglichst zu verwischen. Ohnehin haben Fussgänger in Begegnungszonen Vortritt, gerade auch zur Erhöhung der Sicherheit.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 5.3 und 6.5
SP Wädenswil / Hermann Koch

Begründung Antragsteller

Der Abstellplatz für Velos (gemäss Verkehrsgutachten 41 für Coop) vor den Ladeneingängen (E1 und E2) ist zu vergrössern.

Das Velo ist das Verkehrsmittel der Zukunft. Da Coop im unteren Teil der Zugerstrasse liegt, ist er zum Einkaufen mit dem Velo für einen grossen Teil der Bevölkerung (gesamtes Gebiet der Seestrasse bis Höhe reformierte Kirche) problemlos ohne grossen Kraftaufwand und gut erreichbar. Aber auch die E-Bikes erfreuen sich immer grösserer Beliebtheit. Da sie robuster gebaut sind, brauchen sie eher etwas mehr Platz zum Abstellen als herkömmliche Velos.

Erwägungen Grundeigentümer

Das vorliegende Richtprojekt ist noch kein Baueingabeprojekt. Im Baubewilligungsverfahren wird die nach der neuen Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil erforderliche Anzahl Veloabstellplätze aufgrund der massgebenden Nutzung nachzuweisen sein.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 6.6
Hermann Koch

Begründung Antragsteller

Auf dem Hirschenplatz sind Veloabstellplätze einzurichten.

Gemäss dem aufgelegten Projekt und den angestrebten Zielen soll der neue Hirschenplatz ein Treffpunkt für die Bevölkerung werden. Da sind auch Veloabstellplätze nötig.

Erwägungen Grundeigentümer

Das Anliegen des Einwenders ist bereits erfüllt. Gemäss dem Richtprojekt der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG sind auf dem Hirschenplatz einige Veloabstellplätze vorgesehen.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 5.4 und 6.7
SP Wädenswil / Hermann Koch

Begründung Antragsteller

Autoabstellplätze: Gegenüber dem heutigen Zustand ist die Zahl der unterirdischen Parkplätze der Benutzerkategorie Besucher/Kunden zu erhöhen und es ist ein Parkleitsystem, welches das gesamte Gebiet zwischen Seestrasse und Poststrasse umfasst, in den Gestaltungsplan aufzunehmen.

Die heutige Verkehrssituation auf der Poststrasse ist – vor allem in den Spitzenzeiten – sehr prekär. Es ergeben sich Staus, die auch den Busbetrieb behindern. Mit einer erhöhten Zahl von Kundenparkplätzen und einem intelligenten Parkleitsystem können Staus bis auf die Zugerstrasse hinaus vermieden werden.

Erwägungen Grundeigentümer

Die zu erstellende Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil. Demgemäss ist für Besucher- und Kundenparkplätze min. 30 % und max. 60 % des Grenzbedarfs vorzusehen (Klasse A). Innerhalb dieser Bandbreite sind die Grundeigentümer frei. Die entsprechende Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass mehr Parkplätze auch zu mehr Verkehr führen, was wiederum die Staugefahr erhöht. Ein Parkleitsystem ist vorgesehen, angestrebt wird eine Realisierung zusammen mit der angrenzenden öffentlichen Parkierungsanlage Centralhaus (vgl. Verkehrsgutachten, Ziff. 5.5). Der von den Einwendern verlangte Einbezug des gesamten Gebietes

zwischen Seestrasse und Poststrasse ist mit dem privaten Gestaltungsplan nicht möglich, weil nur innerhalb dessen Geltungsbereich Festlegungen getroffen werden können.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 7.2
Claire Linnekogel-Rometsch

Die beschränkten Raumverhältnisse sind vor dem Bau praxisbezogen abzuklären.

Begründung Antragsteller

Bei genauem Nachmessen des Situationsplanes im Massstab 1:500 fällt auf, dass die Tiefgarage bis auf 2 m an unsere Grundstücksgrenze herankommt. Die Gefährdung unseres Baumbestandes wird zum Problem. Der Abstand Trottoir bis Container beträgt ca. 4 m. Die Entleerung der Unterflurcontainer wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zum Thema. Die Einfahrtskurve für die Lastwagen der Post führt über eine Ecke unseres Grundstückes. Ohne diese Rundung wäre die Zufahrt sehr erschwert. Alles in allem ist eine sehr enge Platzsituation festzustellen.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Platzverhältnisse sind in der Tat eng. Im Gestaltungsplanverfahren besteht noch kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Die Zeit bis zur Baueingabe soll jedoch genutzt werden, die Raumverhältnisse im Detail zu überprüfen, geeignete Massnahmen einzuleiten und Bedenken zu entkräften.

Beschluss Grundeigentümer

Teilweise berücksichtigen (Präzisierung im Bericht)

2.7 Zur Umwelt

Antrag 2.4
Roland Langmoen

Wir erwarten eine Berechnung über unser zukünftiges Lärmniveau, wo auch der Samstagslärm vom Hirschenplatz mit einbezogen wird. Wir denken, dass der Samstagslärm über 55 dB(A) sein wird. Weiter erwarten wir eine Strategie, wie der Baulärm gehandhabt wird, damit wir auch während der Bauphase hier wohnen können.

Begründung Antragsteller

Als Bewohner vom Haus zur Treu können wir gerade noch den Lärm von der Zugerstrasse dulden. Zurzeit haben wir Lärmschutz von dem Gebäude auf dem geplanten Hirschenplatz. Dieses charakteristische, alte Gebäude soll nach dem vorgelegten Plan abgerissen werden. Dies bedeutet, dass der Lärm von Zugerstrasse und vom Hirschenplatz unseren Schlaf beeinträchtigen wird. Das erstellte Lärmgutachten beurteilt sehr gezielt nur das künftige Gebäude und überspringt das Problem der Bewohner von Haus zur Treu.

Erwägungen Grundeigentümer

Es trifft zu, dass im Lärmgutachten nur die Neubauten im Gestaltungsplangebiet behandelt werden. Eine Abschätzung zeigt, dass die IGW beim „Haus zur Treu“ von 65 dB tags und 55 dB nachts auch nach dem Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem künftigen Hirschenplatz problemlos eingehalten werden können. Die entsprechenden Emissionswerte in der Südfassade betragen am Tag rund 60 dB und in der Nacht rund 50 dB. Der Abstand von 30 m von der Achse der Zugerstrasse sowie die Aspektwinkelreduktion durch die flan-

kierenden Gebäude ZKB und Florhof wirken lärmdämpfend. Der Samstaglärm ist dabei unerheblich, massgebend ist einzig, ob die IGW nach Massgabe der eidgenössischen Lärmschutzverordnung eingehalten sind. Eine Strategie zur Handhabung des Baulärms ist kein Gegenstand des Gestaltungsplans und des Richtprojektes, sondern wird erst im späteren Baubewilligungsverfahren aktuell, wenn durch die Baubehörde verbindliche Auflagen und Bedingungen zum Bauablauf erlassen werden können.

Beschluss Grundeigentümer

Teilweise berücksichtigen (Präzisierung im Bericht)

Antrag 2.7
Roland Langmoen

Wir verlangen eine Studie über die zukünftige Sonneneinstrahlung in den Garten von Florhofstrasse 2.

Begründung Antragsteller

Bei solchen grossen Bauprojekten ist es normal, dass die Einwirkung auf die Sonneneinstrahlung berechnet wird. Wir sind überzeugt, dass der Garten in Florhofstrasse 2 mit diesem voluminösen Neubau annähernd ganzjährig beschattet wird.

Erwägungen Grundeigentümer

Das Beibringen eines Schattendiagrammes zum Nachweis einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf ist nur bei Hochhäusern vorgeschrieben (§ 284 PBG in Verbindung mit § 30 ABV). Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Im Gestaltungsplanperimeter wird eine maximale Höhe von rund 22 m erreicht, sodass eine Nachweispflicht entfällt. Im Bereich der Florhofstrasse 2 beträgt die Höhe gar nur 17 m. Im Übrigen liegt der First des heutigen ZKB-Gebäudes rund 2 m höher.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 3.3
Grüne Wädenswil

Leuchtreklamen und Lichtemissionen sind nachts zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten bzw. zu begrenzen.

Begründung Antragsteller

Unnötige Lichtemissionen sollen vermieden werden. Analog zur Nachtruhe soll auch "Lichtruhe" herrschen. Leuchtreklamen sind für die Bevölkerung eindeutig nicht sicherheitsrelevant. Wenn ein Laden geschlossen ist, muss man auch keine Leuchtwerbung machen.

Erwägungen Grundeigentümer

Unnötige Lichtimmissionen können die Nachtruhe beeinträchtigen und Leuchtreklamen sind in der Nacht überflüssig. Das Anliegen erscheint zweckmässig und wird in den Bestimmungen in offen formulierter Form aufgenommen.

Beschluss Grundeigentümer

Berücksichtigen

Antrag 3.5
Grüne Wädenswil

Begründung Antragsteller

Die Beleuchtung und Belüftung der unterirdischen Parkierung soll den Minergie-Standard erfüllen.

In einer Tiefgarage werden rund um die Uhr erhebliche Mengen Strom verbraucht. Mit optimierten Leuchtmitteln, Leuchten und Steuerungen sind grosse Einsparungen möglich.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Bauherrschaft setzt alles daran, eine ökologisch und ökonomisch vorbildliche Überbauung zu erstellen. Die Grundeigentümer haben ein vitales Eigeninteresse an einem rationellen Stromverbrauch und niedrigen Betriebskosten. In den Bestimmungen ist der Minergie-Standard verbindlich festgelegt. Dazu gehört auch der Anreiz für eine hohe Effizienz bei der Beleuchtung. Vorgaben zum Stromverbrauch in der Tiefgarage sind jedoch nicht stufengerecht, zudem das Betriebskonzept der Haustechnik zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanverfahrens noch nicht bekannt ist. Als grundsätzliches Ziel kann jedoch im erläuternden Bericht auf das Anliegen hingewiesen werden.

Beschluss Grundeigentümer

Teilweise berücksichtigen (Präzisierung im Bericht)

Antrag 7.5
Claire Linnekogel-Rometsch

Begründung Antragsteller

Es ist nur eine sicherheitsrelevante Beleuchtung vorzusehen, deren Lichtstrom sich von oben nach unten richtet.

Die Lichtlenkung soll präzise sein, und unnötige Emissionen müssen verhindert werden. Die Nachtruhe muss durch Abschaltung oder durch Verwendung von Bewegungsmeldern gesichert werden.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Beleuchtung ist der Planungshierarchie entsprechend noch nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens, sondern erst des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens. Die von der Einwenderin genannten Empfehlungen des BUWAL und der kantonalen Baudirektion sind nützliche Publikationen, auf welche bereits im erläuternden Bericht hingewiesen werden kann.

Beschluss Grundeigentümer

Teilweise berücksichtigen (Präzisierung im Bericht)

Antrag 7.6
Claire Linnekogel-Rometsch

Begründung Antragsteller

Der Neubau "Coop" soll insbesondere bezüglich Be- und Entlüftung, Kühlanlagen, Anlieferung von Waren sowie Verkehr nach den neusten Standards erstellt werden und dabei Rücksicht auf die umliegenden Anwohner nehmen, so dass es nicht mehr zu unnötigen Lärmbelästigungen kommt.

- *Lüftung: Seit drei Jahren beklagen wir die veraltete Lüftung des Coop, welche auch in der Nacht zu hören ist. Wir wurden vertröstet, dass bald ein Neubau erstellt werde.*
- *Abluft Tiefgarage: Aus den Plänen ist nicht ersichtlich, wo die Abluft der Tiefgarage geplant ist. Der Boulevard und unser Grundstück darf nicht durch diese belastete Luft kontaminiert werden.*
- *Anlieferung/Verkehr: Die Anlieferung erfolgt um 6 Uhr durch Coop-Lastwagen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse benötigen die Chauffeure mehrere Korrekturen, bis der Lastenzug korrekt positioniert ist. Dadurch und durch Laufenlassen des Motors entstehen unnötige Lärmbelästigungen.*

Erwägungen Grundeigentümer

Die technischen Anlagen von Neubauten müssen selbstverständlich dem aktuellen Stand der Technik und der Normen entsprechen. Es werden neue Geräte zum Einsatz kommen, deren Wirkungsgrad besser und deren Emissionen geringer sind als beim bestehenden alten Coop-Gebäude. Die entsprechenden Nachweise zur Lüftung, Tiefgarage-Abluft und Anlieferungslärm sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Der Lärm bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage muss die Planungswerte einhalten. Der entsprechende Nachweis ist mit dem zusätzlich erstellten Lärmgutachten bereits erbracht. Die Anlieferung wird gebäudeintegriert konzipiert und im Ablauf optimiert. Insgesamt dürfte die Situation deutlich angenehmer werden als bis anhin.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

2.8 Zur Versorgung und Entsorgung

Antrag 1.4 HIG Immobilien Anlage Stiftung

Für die Containeranlage ist ein anderer, besser geeigneter Standort vorzusehen.

Begründung Antragsteller

Wir stehen dem geplanten Standort für die Unterflurcontainer sehr kritisch gegenüber. Der Betrieb dieser Containeranlage verursacht lästige Emissionen (v.a. Lärm- und Verkehrsemissionen), denen die zum Postplatz hin orientierten Wohnungen schutzlos ausgesetzt wären. Dies können wir nicht akzeptieren.

Erwägungen Grundeigentümer

Der Bau und der Betrieb des Unterflurcontainers und der Quartiersammelstelle werden nicht mit dem Gestaltungsplan festgelegt. In Absprache mit den städtischen Werken wird im Gestaltungsplan lediglich der Platz für diese Anlagen freigehalten. Die Ausstattung, der Bau und der Betrieb dieser Anlagen sind mit einem separaten Projekt zu definieren. Eine allfällige Umsetzung dieser Anlagen bedarf einer rekursfähigen Bau- und Betriebsbewilligung durch die Stadt Wädenswil. Im Rahmen eines solchen Projektes kann gegen den Beschluss rekuriert werden. Im Plan wird die Signatur daher belassen.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen

Antrag 5.5 und 6.8 SP Wädenswil / Hermann Koch

Auf dem Gelände ist eine Quartiersammelstelle zu erstellen.

Begründung Antragsteller

Im aktuellen Situationsplan ist beim Postplatz eine Unterflurentsorgungsanlage vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage der Überbauung ist hier eine Quartiersammelstelle sinnvoll. Die nächsten entsprechenden Sammelstellen sind "Gasplatz" und "Neudorf". Im ganzen Bereich der See-Strasse zwischen "Staubweidli" und der Stärkefabrik Blattmann existiert keine vollwertige Quartiersammelstelle. Bei einem Grossverteiler wie Coop an einer so zentralen Lage mit ÖV-Anschluss ist eine Quartiersammelstelle eigentlich unerlässlich.

Erwägungen Grundeigentümer

Eine Quartiersammelstelle ist gemäss Absprache mit den städtischen Werken beim Postplatz vorgesehen. Die Festlegung im Gestaltungsplan bewirkt, dass an der bezeichneten Stelle der entsprechende Raum freizuhalten ist. Über den Bau, die Nutzung und die Ausstattung wird die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt befinden, dies ist nicht Aufgabe der privaten Grundeigentümer. Eine allfällige Umsetzung dieser Anlagen bedarf einer rekursfähigen Bau- und Betriebsbewilligung durch die Stadt Wädenswil. Im Rahmen eines solchen Projektes kann gegen den Beschluss rekuriert werden.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht Gegenstand des privaten Gestaltungsplans

Antrag 7.1

Claire Linnekogel-Rometsch

Die private Unterfluranlage auf der Poststrasse ist nicht zu bewilligen. Es müssen alternative Standorte geprüft werden (Parkplatz Floraweg/hinter dem Stadthaus).

Begründung Antragsteller

Es ist den Bewohnern der Wohnungen "Coop" gemäss der geltenden Abfallverordnung absolut zumutbar (bis 150 m), die von der Stadt geplante Unterflurcontaineranlage zu befüllen (Einmündung Zuger-/Poststrasse). Eine Zweitanlage im Abstand von wenigen Metern auf der Poststrasse ist nicht notwendig (siehe Abfallverordnung der Stadt Wädenswil, Art. 9).

- *Entleerung: Aufgrund des Baumbestands ist die Höhe des Freiraums zu knapp, um die Container mit einem Kran zu entleeren. Ausserdem sind die Baumwurzeln unserer Buche durch einen Aushub stark gefährdet.*
- *Lärmemissionen: Eine solche Anlage birgt die Gefahr von Lärmbelästigung (Befüllung während 24 Stunden möglich). Steht die Anlage auf Grund der Stadt, ist diese verantwortlich. Bei Anlagen auf Privatgrund stellt sich die Problematik der Zuständigkeit.*
- *Sicherheit: Die Unterflurcontainer sind so auszurichten, dass Benutzende nicht gefährdet werden (z.B. durch Verkehr o.ä.). Es ist darauf zu achten, dass Fussgängerpassagen während der Entleerung der Container nicht beeinträchtigt werden.*
- *Raum für Entleerung: Der Entleerungskran hat einen Schwenkbereich von 3.0–8.5 Metern, der hindernisfrei sein muss. Im Arbeitsbereich braucht es eine freie Lichthöhe von min. 5.5 Metern. Angesichts der engen Verhältnisse sind die räumlichen Gegebenheiten in Bezug auf den Container genau zu prüfen.*
- *Werkleitungen: Der Standort muss frei sein von Infrastruktur im Boden.*
- *Anpassung an die Umgebung: "Die Abfallentsorgungsanlagen sind besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzeptes sein" (Zitat GP). Wie soll denn das aussehen?*

Erwägungen Grundeigentümer

Die Vorbehalte der Einwenderin werden zur Kenntnis genommen. Der Bau und der Betrieb der Unterfluranlage wird nicht mit dem Gestaltungsplan festgelegt. In Absprache mit den städtischen Werken wird im Gestaltungsplan lediglich der Platz für diese Anlage freigehalten. Die Ausstattung, der Bau und der Betrieb sind mit einem separa-

ten Projekt zu definieren. Eine allfällige Umsetzung bedarf einer re-kursfähigen Bau- und Betriebsbewilligung durch die Stadt Wädenswil. Im Plan wird die Signatur daher belassen.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht Gegenstand des privaten Gestaltungsplans

Antrag 7.4

Claire Linnekogel-Rometsch

Die Stadtverwaltung hat durch regelmässige Kontrollen und Reinigung dafür zu sorgen, dass die Poststrasse von Unrat freibleibt. Es müssen genügend Abfalleimer zur Verfügung gestellt werden. Littering muss wirksam geahndet werden.

Begründung Antragsteller

Littering ist in der Umgebung von Coop, Post und unserem Grundstück ein Thema von grosser Bedeutung. Es sind genügend Abfalleimer zu Verfügung zu stellen. Da helfen die geplanten Unterflurcontainer nichts, da diese nur Gebührensäcke aufnehmen. Wenn sie nur mit Code oder Schlüssel zugänglich sein sollten, wird es zu "wilder" Abfallentsorgung rund um die Container kommen. Überfüllte Unterflurcontainer, wie sie bereits an einigen Orten zu sehen sind, werden zur Tagesordnung gehören und auch die neuen Mieter des Coop-Gebäudes vor ihrer Haustüre nicht erfreuen.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Abfallentsorgung im öffentlichen Raum ist Sache der Stadt. Zwischen dieser und den Grundeigentümern soll zu einem späteren Zeitpunkt ein Unterhaltsvertrag abgeschlossen werden. In diesem dürfte das Thema Littering ebenfalls thematisiert werden.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht Gegenstand des privaten Gestaltungsplans

2.9 Zur Etappierung

Antrag 3.4

Grüne Wädenswil

Die Etappierung ist zeitlich zu begrenzen.

Begründung Antragsteller

Für eine rasche Umsetzung des gesamten Projektes ist ein Zeitplan sinnvoll. Eine Teilumsetzung ist zu verhindern, daher ist eine zeitliche Begrenzung vorzusehen.

Erwägungen Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beabsichtigen, die Überbauung so rasch als möglich zu erstellen. Grundsätzlich ist eine einzige Etappe vorgesehen. Es braucht jedoch eine gewisse zeitliche Flexibilität, wenn sich drei Bauherrschaften finden müssen. Es ist auch nicht zielführend, wenn beispielsweise eine der Parteien plötzlich – aus welchen Gründen auch immer – nicht mehr imstande sein sollte, sich am Bau zu beteiligen und dadurch die beiden anderen bauwilligen Parteien blockiert. Daher wird an der Etappierungsbestimmung festgehalten.

Beschluss Grundeigentümer

Nicht berücksichtigen