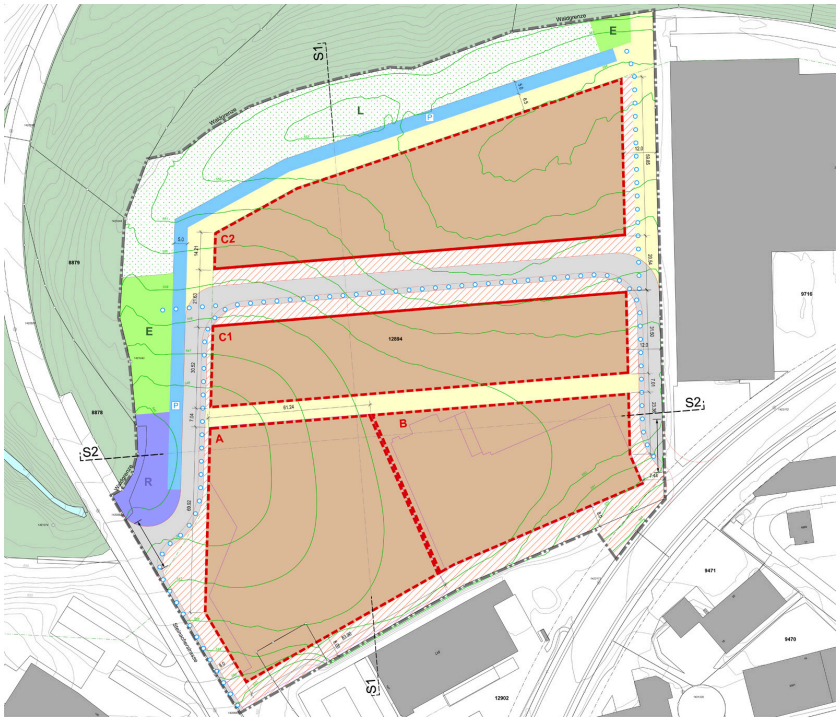
stadt wädenswil

Öffentlicher Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32569 – 18.6.2015

Auftraggeberin	Stadt Wädenswil
Arbeitsgruppe	Philipp Kutter, Stadtpräsident (Vorsitz) Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen Peter Schuppli, Stadtrat Finanzen (ab Mai 2014) Paul Rota, Stadtrat Finanzen (bis April 2014) Heinz Kundert, Stadtschreiber Andrea Rickenbacher, Mitarbeiterin Planung/Bewilligungen Christian Verasani, Halter AG, Immobilien
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Fabio Trussardi Thomas Gasser

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Richtkonzept Werkstadt Zürisee 6
1.3 Ziele 8
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 9
2.1 Überkommunale Vorgaben 9
2.2 Kommunale Vorgaben 13
3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan 18
3.1 Zweck 18
3.2 Bestandteile und Geltungsbereich 18
3.3 Ergänzendes Recht 20
3.4 Bebauung 21
3.5 Nutzung 24
3.6 Freiraum 25
3.7 Gestaltung 27
3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung 28
3.9 Umwelt 32
3.10 Versorgung und Entsorgung 36
3.11 Etappierung 38
4. Mögliche Auswirkungen 39
5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren 40
5.1 Übersicht Gesamtablauf 40
5.2 Vorprüfung durch das ARE 41
5.3 Öffentliche Auflage 43
5.4 Anhörung 49

Beilagen

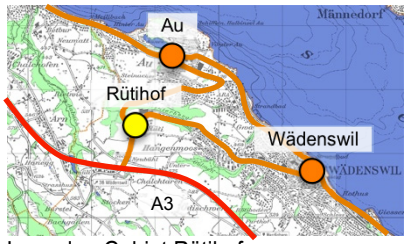
- Richtkonzept
  Halter AG, Immobilien, 8.6.2015
- Erschliessungsstudie
  suisseplan Ingenieure AG, 19.9.2014
- Erschliessung Areal Rusterholz
  TEAMverkehr.zug, 12.5.2015

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Städtebauliche Entwicklung klären und planungsrechtlich sichern

Der Stadtrat Wädenswil hat sich zum Ziel gesetzt, das rund 4 ha grosse Baugrundstück Kat. Nr. 12894 im Gebiet Rütihof in der Nähe des Autobahnzubringers zu entwickeln und parzellenweise an interessierte Betriebe zu veräussern oder im Baurecht abzugeben. Damit soll der politischen Forderung von einheimischen Gewerbetreibenden nach bezahlbarem Bauland in Wädenswil nachgekommen und ein Gewerbe- und Innovationspark mit Vorzeigecharakter zu erschwinglichen Preisen entwickelt werden. Das Grundstück befindet sich in einem geneigten Gelände mit einer ca. 6 Meter tiefen Senke zwischen Waldrand und Zugerstrasse. Das Grundstück liegt in der Industriezone A (IA).

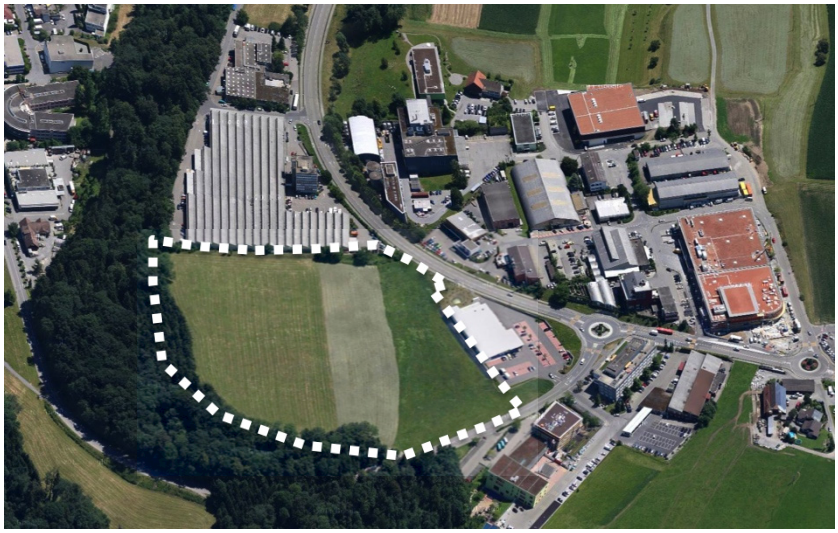


Lageplan Gebiet Rütihof

Die Politische Gemeinde konnte sich das Kaufrecht am Grundstück sichern, das ab dem 1.9.2015 ausgeübt werden kann. Am 1.9.2014 stimmte der Gemeinderat einem Kauf des Grundstücks über 22.8 Mio. Franken zu. Der Stadtrat möchte damit Wädenswil und die Region Zimmerberg als Arbeitsort stärken.

Auf Antrag des Stadtrats hat die Baudirektion Zürich mit Verfügung ARE/56/2011 eine dreijährige Planungszone über das Grundstück Kat. Nr. 12894 festgesetzt, die mit Verfügung vom 14. April 2014 um zwei Jahre (bis 20. April 2016) verlängert wurde. Damit sollen unerwünschte Entwicklungen auf dem Areal verhindert werden.

Flugfoto Gebiet Rütihof mit Gestaltungsplanareal, Ansicht von Westen

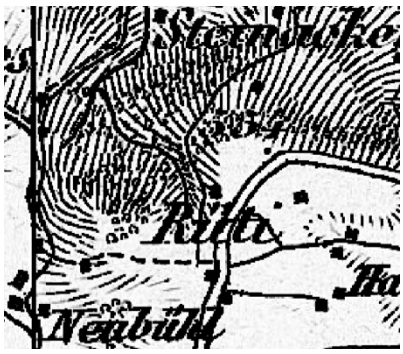


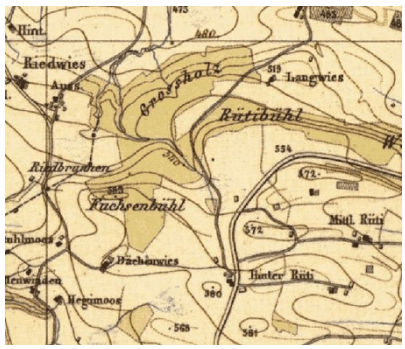
Historische Entwicklung des Gebiets Rütihof/Neubüel

Das Gebiet Rütihof/Neubüel war bis in den 1960er-Jahre geprägt von Landwirtschaft und Bauernbetrieben. Die nachfolgenden Karten verdeutlichen, dass die Siedlungsentwicklung resp. die Entstehung der Industrie und des Gewerbes im Gebiet Neubüel erst in den vergangenen 50 Jahren eingesetzt hat. Das unterschiedliche Kartenmaterial zeigt die historische Entwicklung der Landschaft, der Bauten und der Verkehrswege inkl. Melioration während der letzten mehr als 150 Jahren auf.

Links: Dufourkarte Erstausgabe, 1845 - 1865

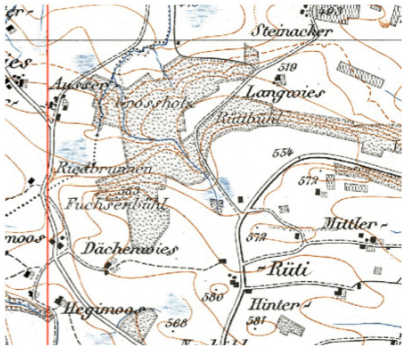
Rechts: Historische Karte J. Wild, 1850





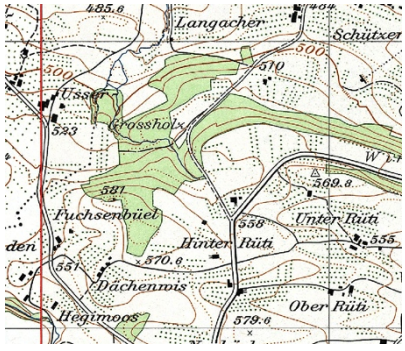
Links: Siegfriedkarte, 1880

Rechts: Siegfriedkarte, 1930



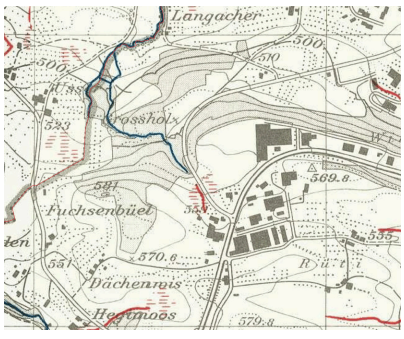
Links: Dufourkarte, Letztausgabe, 1939

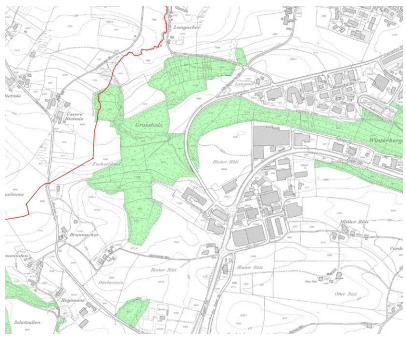
Rechts: Alte Landeskarte, 1956 - 1965



Links: Historische Gewässerkarte des Kantons Zürich, Stand 1991

Rechts: Aktuelle Situation





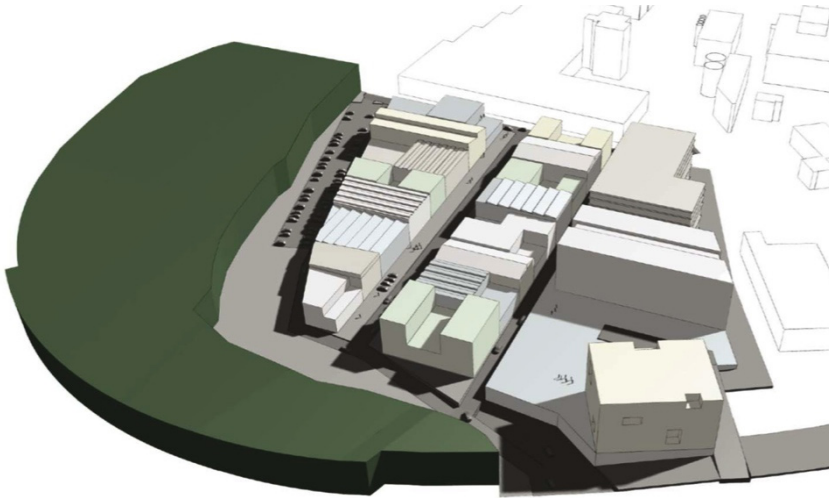
1.2 Richtkonzept Werkstadt Zürisee

Arbeitsgebiet stärken

Die Halter AG, Immobilien hat in Zusammenarbeit mit dem Architektur- und Planungsbüro helsinkizürich das Konzept Werkstadt Zürisee (siehe Beilage) erarbeitet, welches als Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan verwendet wird. Mit dem Konzept soll der Rütihof als Teilgebiet des Gebiets Neubüel das Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung stärken. Momentan stellt der Rütihof eine der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven (bezogen auf Industriezonen) in der Region dar.

Durch die hervorragende Verkehrsanschliessung an das übergeordnete Strassennetz (Autobahn A3) kann das Areal Werkstadt Zürisee als regionales Arbeitsplatzgebiet etabliert resp. gestärkt werden. Die örtlichen Verhältnisse (Umgebung, rechtliche Rahmenbedingungen usw.) stimmen mit der angestrebten Nutzung überein.

Isometrie neuer Gewerbepark
Konzept Werkstadt Zürisee (8.6.2015)
Halter AG, Immobilien / helsinkizürich



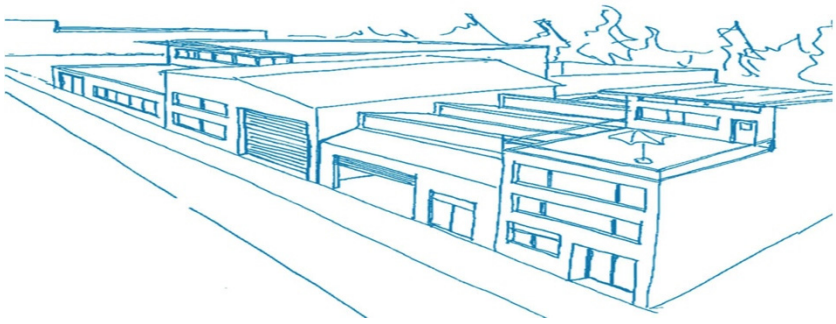
Konzeptidee

Mit dem Konzept sollen sich Handwerksbetriebe, Ausbildungsstätten und innovatives Gewerbe aus Wädenswil und der Region "Tür an Tür" ansiedeln. Durch Synergien und eine effiziente Zusammenarbeit der Gewerbetreibenden sollen nachhaltige Mehrwerte entstehen. Dadurch soll sich eine konstruktive Atmosphäre ergeben, in der die Unternehmen attraktive Konditionen und ideale Bedingungen für die Entfaltung und Expansion vorfinden. Ein gutes Image stärkt den Standort und die Position als Arbeitsplatzzentrum in Wädenswil. Folgende fünf Schlagwörter zeigen die Absichten, welche mit dem Konzept verfolgt werden:

- unternehmerisch: synergetischer Nutzungsmix; Nachbarschaft von Handwerkern, Gewerbe, Innovation, Dienstleistung und Ausbildung
- individuell: nutzergerechte Arealgestaltung; Individualität, Flexibilität, Funktionalität

- sozial: attraktives Umfeld; effiziente Infrastruktur für zeitgemässes Arbeiten, Begegnungsräume für beruflichen Austausch
- geerdet: hohe Wirtschaftlichkeit; wirtschaftlich tragbare Erstellung und Unterhalt von massgeschneiderten Gebäuden
- nachhaltig: zeitgemässe Technologie; nachhaltige Energiekonzepte und (Gebäude-)Technologie

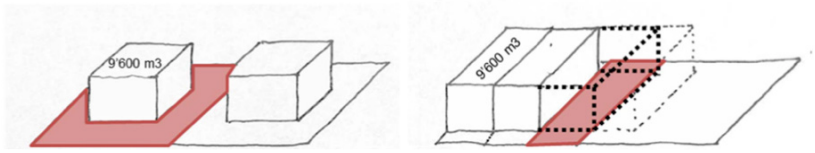
Skizze aus dem
Konzept Werkstadt Zürisee (8.6.2015)
Halter AG, Immobilien



Gewerbeland am Laufmeter als platzsparender und günstiger Ansatz

Gemäss Berechnungen der Konzeptverfasser kann durch das neue Bebauungsregelwerk (Gestaltungsplan "Land am Laufmeter") der Landbedarf für die Erstellung einer bestimmten Baumasse um ca. 30-40% verringert werden, was dem Prinzip der haushälterischen Nutzung der Ressource Boden entspricht. Dieses Prinzip hat zur Folge, dass trotz eines nominal höheren Landpreises pro Quadratmeter die Landkosten für die gesamte Parzelle tiefer sind als in einer vergleichbaren Lage in der Industriezone. Durch eine höhere Baumassenziffer (BMZ) kann zusätzliche Ausnützung generiert werden.

Konzeptansatz
“Gewerbeland am Laufmeter“



BZO: Regelbauweise
- Grenzabstand 1/2 Gebäudehöhe
- BMZ max. 6.0 m^3/m^2

GP: "Land am Laufmeter"
- Grenzbaurecht
- BMZ > 6.0 m^3/m^2

1.3 Ziele

Ziele

Die Zielsetzungen aus dem Richtkonzept Werkstadt Zürisee vom 8.6.2015 (Halter AG, Immobilien) wurden sinngemäss in den öffentlichen Gestaltungsplan übernommen und im Zweckartikel der Bestimmungen abgebildet. Folgende Ziele wurden im Richtkonzept verfolgt:

- einheimisches Gewerbe auf Wädenswiler Boden erhalten
- zukunftsweisender Gewerbe- und Innovationspark mit Vorzeigecharakter
- ausreichende Umsiedlungs- und Expansionsflächen
- hohe bauliche Dichte auf dem Areal (optimale Landausnutzung)
- Werkverkehrsfluss optimieren, Freizeit- und Shoppingverkehr vermeiden
- identitätsstiftende Qualität mit übergeordneter Ausstrahlung
- Entwicklung finanziell selbsttragend

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Überkommunale Vorgaben

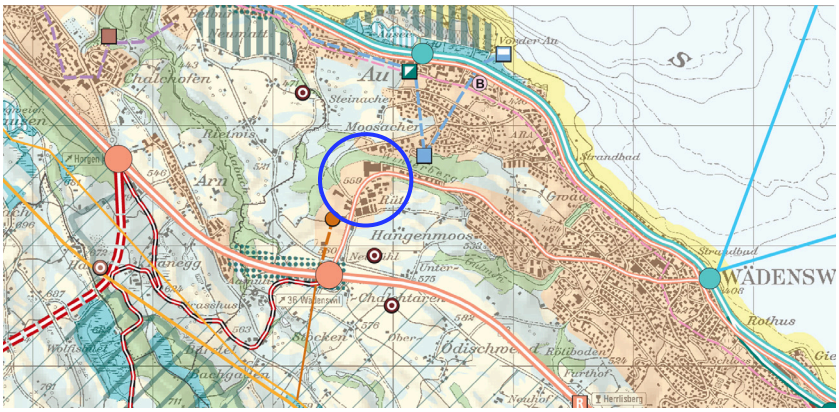
Kantonaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Siedlungsgebiet. Die östlich des Perimeters verlaufende Zugerstrasse zwischen Wädenswil und dem Autobahnanschluss ist als Hauptverkehrsstrasse klassiert. In unmittelbarer Nähe zum Gebiet des Gestaltungsplans befinden sich keine für die weitere Planung relevanten Einträge.

Der Kantonsrat setzte am 18.3.2014 den revidierten Richtplan fest. Neu sind sämtliche Richtplanfestlegungen in einer Karte zusammengefasst. Der Bundesrat hat den Richtplan am 29.4.2015 genehmigt.

Ausschnitt Richtplankarte

Die Entwicklung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Neubüel ist vorwiegend im westlich der Zugerstrasse gelegenen Teil vorgesehen.

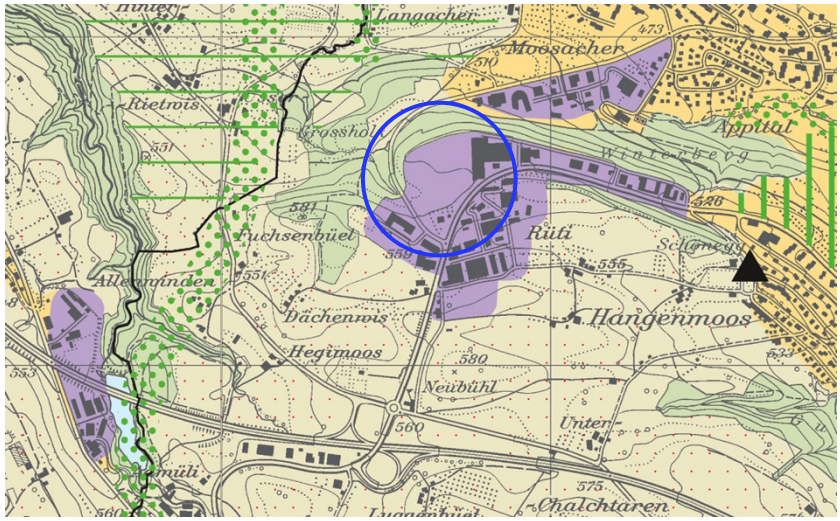


Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan trifft in Ergänzung zum kantonalen Richtplan für die Region relevante Festlegungen. Im Siedlungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet in dem sich der Gestaltungsplanperimeter befindet als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Die übrigen Karten zeigen, dass es keine das Planungsvorhaben beeinflussenden Festlegungen gibt. Der regionale Richtplan wird zurzeit revidiert.

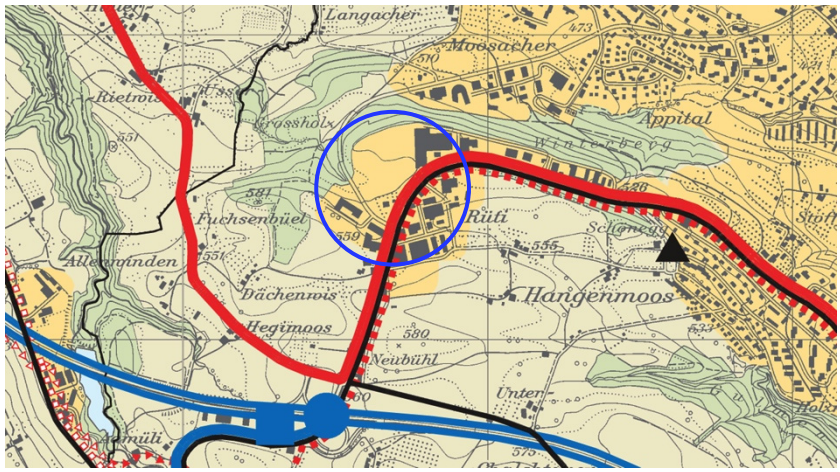
Karte Siedlung und Landschaft (1998)

→ Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb eines für die Region wichtigen Arbeitsplatzgebiets



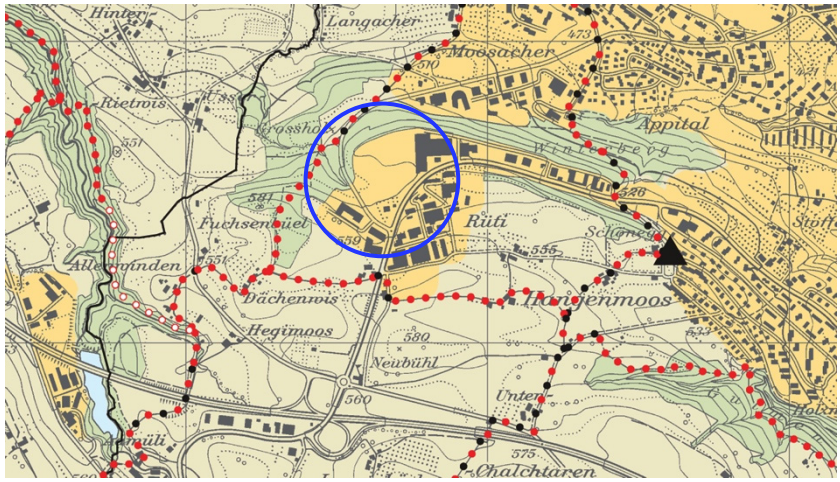
Karte Verkehr: MIV und Radwege (1998)

→ Die Zugerstrasse ist als Hauptverkehrsstrasse klassiert. Auf ihr verkehren Busse und es ist ein einseitiger Radstreifen markiert



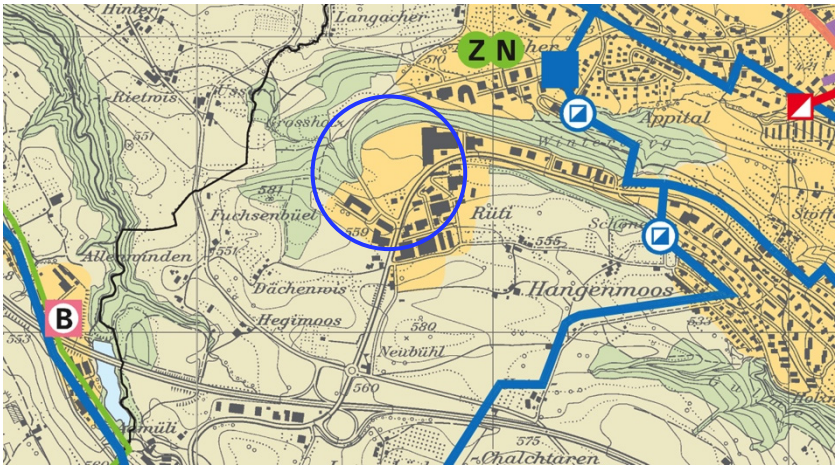
Karte Fuss- und Wanderwege (1998)

→ In westlicher Richtung verläuft ein regionaler Fuss- und Wanderweg durch das Waldstück. Dieser Weg ist vom Gestaltungsplangebiet her über die Steinacherstrasse erreichbar.



Karte Versorgung und Entsorgung (1998)

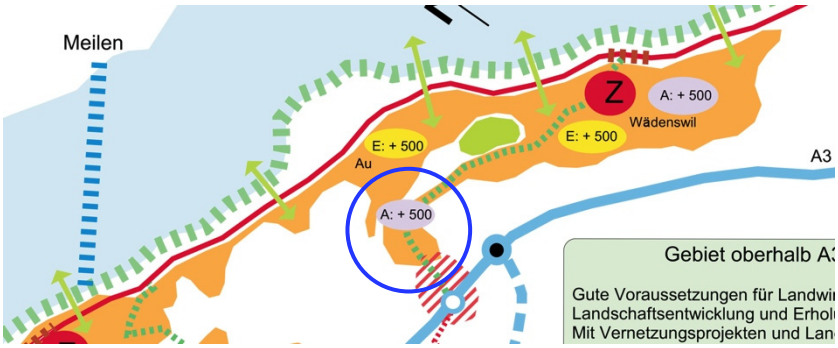
→ Für das Gebiet Rütihof bestehen keine relevanten Festlegungen im Versorgungs- und Entsorgungsplan



Leitbild ZPZ (2006)

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) legte 2006 in ihrem Leitbild fest, dass die Siedlungsentwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen hat. Für das Gebiet Neubüel wird ein Potenzial von 500 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgemacht.

Ausschnitt aus dem Leitbild der ZPZ 2006



Strategiepapier Arbeitsplatzgebiete (2011)

Als Diskussionsgrundlage für das Regio-ROK erarbeitete die ZPZ zusammen mit der Planpartner AG ein Strategiepapier für die Arbeitsplatzgebiete. Gemäss diesem soll das Gebiet Neubüel durch Innovation geprägt werden und ein regionaler Schwerpunkt für das Gewerbe werden. Nebst der Prüfung eines optionalen Bushofs werden im Strategiepapier Aussagen zur Etappierung des Gebiets gemacht.

Ausschnitte aus dem Strategiepapier der ZPZ (2011), erarbeitet durch die Planpartner AG

Links: Entwicklungskonzept Neubüel (Zukunftsbild 2030)

Rechts: Entwicklungskonzept Neubüel (Zukunftsbild 2050)

Regio-ROK Zimmerberg (2011)

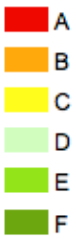
Im Regio-ROK Zimmerberg ist das Gebiet Neubüel, in dem sich auch der Gestaltungsplanperimeter befindet, als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet. Das Potenzial für ein strategisches Arbeitsplatzgebiet für Innovation (Technologiepark) und als gewerblicher Schwerpunkt (Gewerbepark) ist zu sichern und die Entwicklung in Etappen anzudenken. Diese Erkenntnisse liegen dem vorerwähnten Strategiepapier zugrunde. Logistik-, Verkaufs- und Wohnflächen sind konsequent auszuschliessen, damit die Zielsetzungen nicht gefährdet werden.

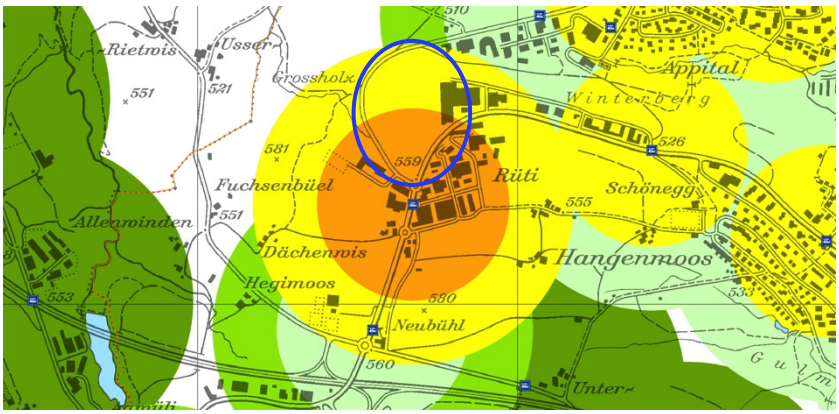
Ausschnitt aus dem Regio-ROK Zimmerberg (2011)

Öffentlicher Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Am südlichen Rand des Perimeters, unmittelbar bei der Verzweigung Zugerstrasse und Steinacherstrasse, befindet sich die Bushaltestelle Hintere Rüti, welche von den Buslinien 122, 126, 150 und 164 bedient wird. Alle vier Buslinien bedienen den Bahnhof Wädenswil, weshalb für das Gestaltungsplangebiet die Güteklassen B und C resultieren. Diese Güteklassen gelten für die Bemessung des Parkplatz-Bedarfs als wegleitend.

ÖV-Güteklassen gemäss maps.zh.ch





Verkehrsbaulinien

Entlang der Zugerstrasse verläuft auf der Seite des Gestaltungsplanperimeters eine Verkehrsbaulinie (VD Nr.: 5124 2012). Diese dient vorerst den Bedürfnissen des Verkehrs; sie ermöglicht es, das für die Erstellung neuer sowie den Ausbau und die Korrektion bestehender Strassen erforderliche Land von Überbauung freizuhalten. Mit dem Gestaltungsplan wird die planerische Grundlage für eine Zufahrt (blauer Kreis, linke Abbildung) zwischen dem Gestaltungsplanperimeter und der Zugerstrasse geschaffen. Der Kanton hat für einen Knotenausbau ein Strassenprojekt zu erstellen und zu finanzieren.

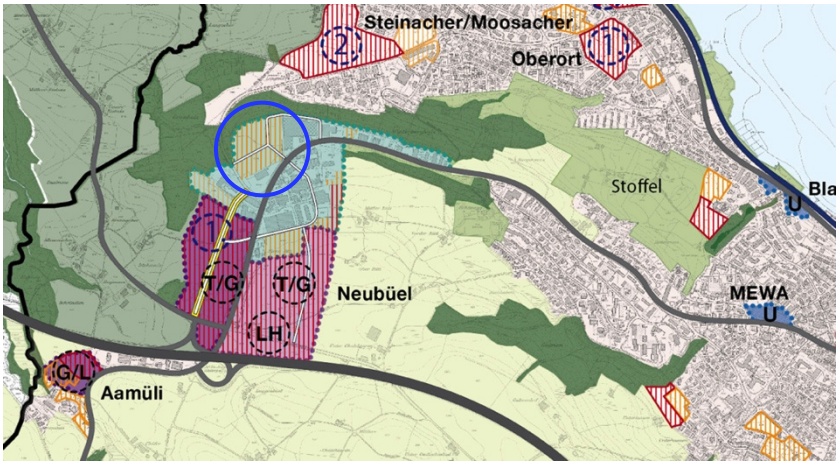
2.2 Kommunale Vorgaben

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

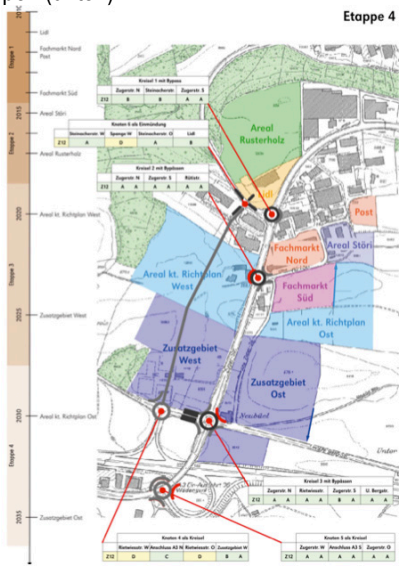
Die 2012 erarbeitete Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) übernimmt die übergeordneten Überlegungen zum Gebiet Neubüel und betont nochmals die strategische Bedeutung des regionalen Arbeitsplatzgebiets mit der Ansiedlung eines Technologieparks (Innovation) und eines Gewerbeparks (Ersatzstandort für bestehende und neue Gewerbebetriebe). Allerdings wird auf das Gestaltungsplangebiet selbst nur am Rande Bezug genommen. Es wird lediglich planerisch darauf hingewiesen, dass es sich um ein Neubaugebiet handelt, und es werden die Anschlüsse an die Steinacherstrasse, die Zugerstrasse und zum benachbarten Grundstück im Westen (Planzer) gezeigt. Das im Anhang des RES-Berichts befindliche Entwicklungs- und Erschliessungskonzept zeigt im Weiteren die angestrebte Entwicklung mit neuen Kreiseln und aufgewertetem Strassenraum auf.

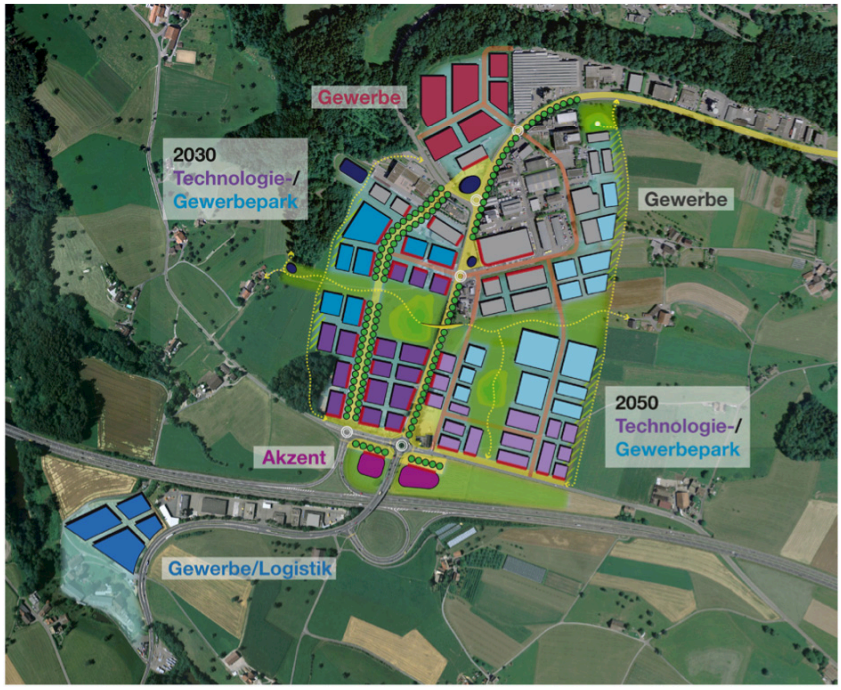
Ausschnitt aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie (2012)

→ Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in einem dynamischen und zukunftsorientierten Umfeld



Entwicklungs- und Erschliessungskonzept (rechts) und Ausbaustand Verkehr mit neuer Spange West nach vier Etappen (unten)

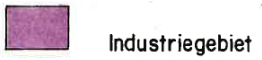


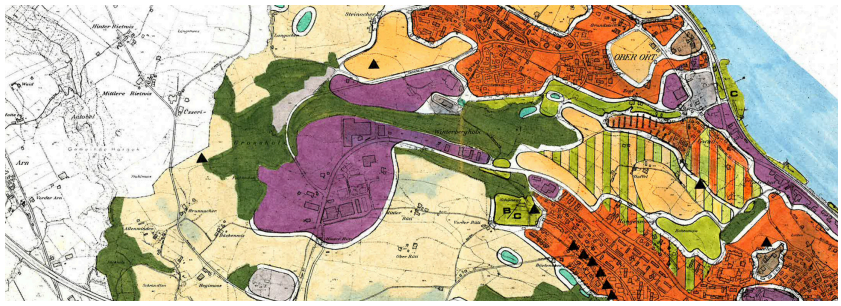


Siedlungs- und Landschaftsplan

Der 1982 genehmigte Gesamtplan (Teil Siedlung und Landschaft), heute als kommunaler Richtplan bezeichnet, weist das Gebiet Rütihof als Industriegebiet aus. Der Plan beinhaltet keine weiteren für die Entwicklung des Gebiets Rütihof relevanten Festlegungen.

Ausschnitt aus dem Siedlungs- und Landschaftsplan (1982)

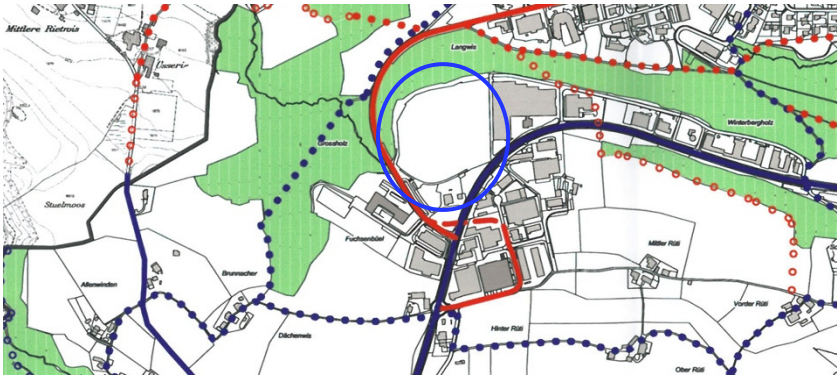




Verkehrsplan

Die im kommunalen Richtplan östlich des Areals Rütihof verlaufende Zugerstrasse ist basierend auf dem kantonalen Richtplan als Hauptverkehrsstrasse eingetragen, während die westlich verlaufende Steinacherstrasse als kommunale Sammelstrasse klassiert ist. Beide erwähnten Strassen sind bestehend. Im Bereich des Verkaufsgeschäfts der Lidl Schweiz AG (südlich angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter) wurde im Zuge einer regen Bautätigkeit zu Beginn ein Kreisel errichtet, weshalb ein Teilstück der im Verkehrsplan als geplant bezeichneten Sammelstrasse südlich des Lidl mittlerweile realisiert worden ist.

Ausschnitt aus dem Verkehrsplan (2006)



Verkehrsstudie Neubüel

Spange West zur Entlastung der Zugerstrasse (im Bild 3. Etappe)

Die heutige Situation im Gebiet Neubüel wurde 2010 vom Verkehrsingenieurbüro TEAMverkehr.zug im Rahmen einer Verkehrsstudie analysiert. In der Studie wurde untersucht, wie sich das Gebiet verkehrstechnisch entwickeln wird. Das Gestaltungsplangebiet wurde im Bericht mit Areal Rusterholz bezeichnet und ist nicht Hauptthema. Für den öffentlichen Gestaltungsplan relevant sind Aussagen zum Kreisel Zugerstrasse-Steinacherstrasse, für welchen eine Leistungsberechnung vorgenommen wurde. Es zeigt sich, dass alle bestehenden Knoten spätestens im hypothetischen Zustand von 2030 überlastet sein werden. Abhilfe würde eine rückwärtige Erschliessung mit einer Spange West schaffen (Abb. links). Es sei dabei noch zu untersuchen, ob der Ausbau der Knoten als Kreisel mit Bypässen oder als Lichtsignalanlage optimaler ist.

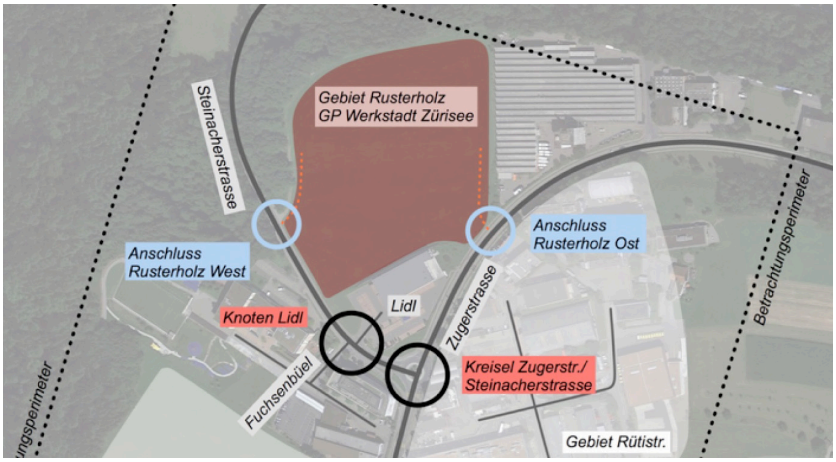
Überprüfung Anschluss Gebiet Werkstadt Zürisee

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde die Überprüfung des Anschlusses des Gebiets Rusterholz (andere Bezeichnung für Gebiet Rütihof) an das übergeordnete Strassennetz durch TEAMverkehr.zug veranlasst. Die Erkenntnisse aus dieser Überprüfung zeigen, dass nicht der Anschluss Rusterholz das Problem ist, sondern der Kreisel beim Lidl. TEAMverkehr.zug untersuchte daraufhin im Rahmen der Erneuerung der Verkehrsstudie Neubüel, wie das gesamte System inkl. Kreisel aussehen könnte, damit auch in Zukunft der gesamte Verkehr abgewickelt werden kann. Die Resultate der Überprüfung zeigten, dass es sinnvoll ist, das Gebiet Rusterholz über zwei Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz anzuschliessen. Ausserdem wird empfohlen, zur Entlastung des Systems im Bereich des Kreisels Zuger-/Steinacherstrasse und des Anschlusses Lidl eine Linkseinmündemöglichkeit am geplanten Anschluss Rusterholz Ost vorzusehen. Falls die Anschlüsse mit Lichtsignalanlagen (LSA) geregelt werden, sind zwei Fahrspuren ausreichend.

Es ist festzuhalten, dass mit den Gestaltungsplanvorschriften (Berücksichtigung der Vorgaben aus der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen) ein Beitrag an die Verträglichkeit des Verkehrssystems geleistet wird, indem die zulässige Anzahl Parkfelder im Vergleich zur rechtskräftigen kommunalen Parkplatzverordnung deutlich reduziert wird. Im Gestaltungsplangebiet werden überdies stark verkehrserzeugende Nutzungen konsequent ausgeschlossen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Betrachtungsperimeters mit den relevanten Einflussgrössen.

Teile des Betrachtungsperimeters
(Quelle: TEAMverkehr.zug)



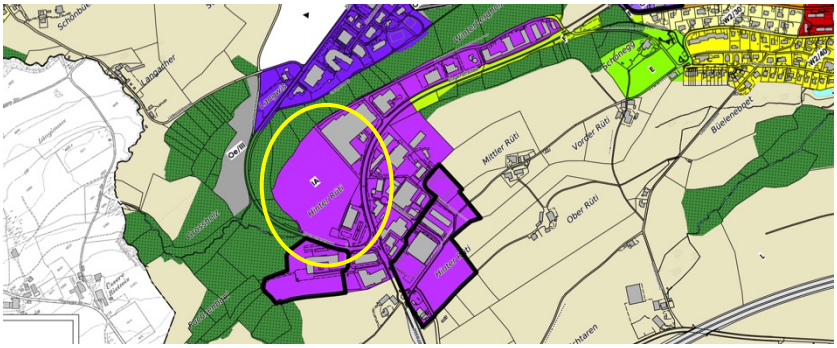
Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich vollständig in der Industriezone A (IA). Gemäss dieser sind folgende Grundmasse möglich:

Baumassenziffer	6 m^3/m^2
Überbauungsziffer	60 %
Empfindlichkeitsstufe	IV
Gebäudehöhe bei Schrägdächern	20 m
Gebäudehöhe bei Flachdächern	22 m
Grundgrenzabstand	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.50 m

Ausschnitt aus dem
Zonenplan Stadt Wädenswil

→ Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich vollständig in der Industriezone A (IA)



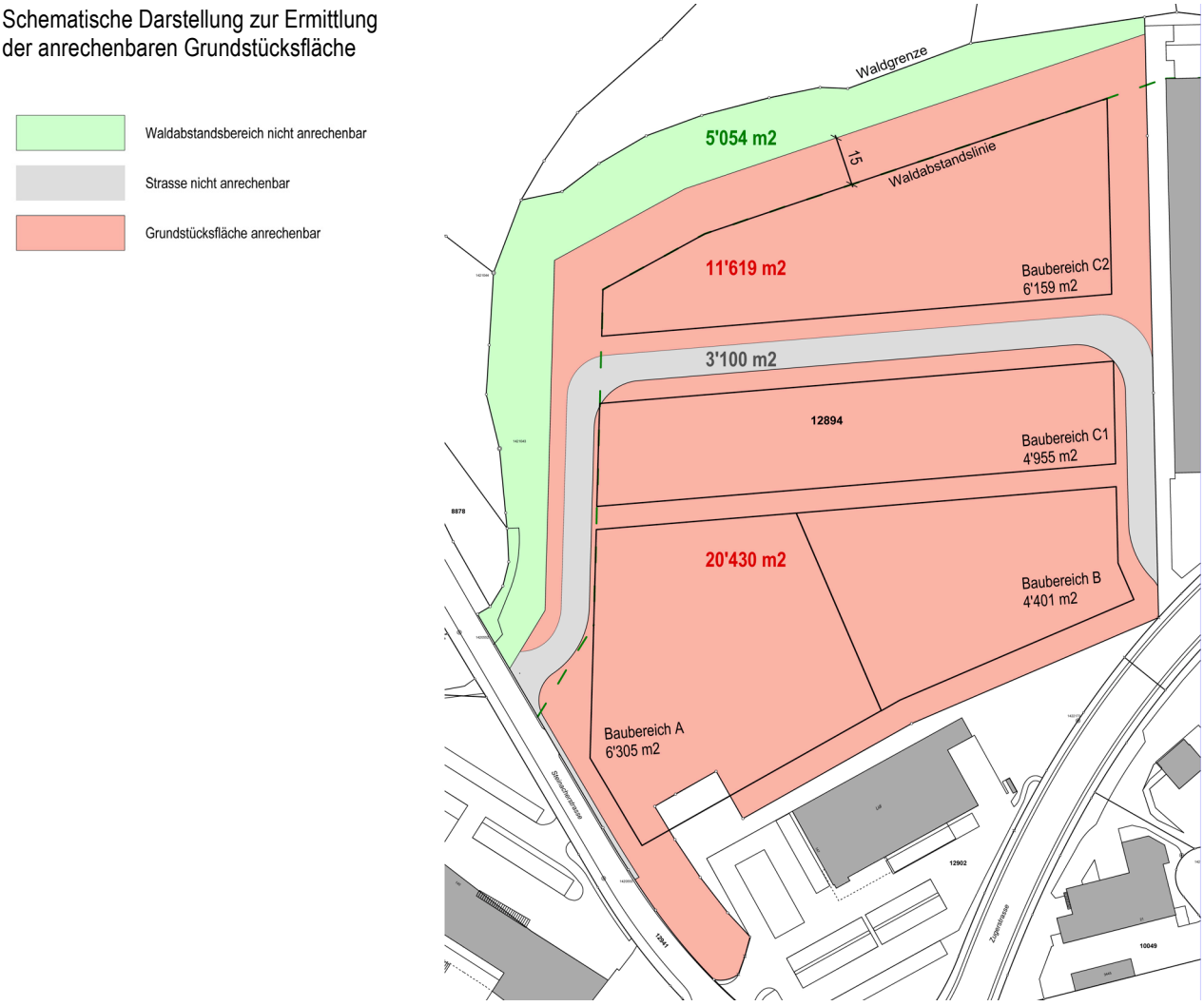
Übrige relevante Festlegungen

Art. 12 BZO besagt, dass pro 150 m^2 nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen ist.

Mengengerüst BZO

Grundstück Kat. Nr.	Grundstücks-fläche m^2	Ausnützungs-berechtigte Grundstücksfläche m^2	Bauzone	Nutzungsziffern Baumassenz. m^3/m^2	Nutzungsziffern Überbauungsz. %	max. zulässige Baumasse m^3	max. zulässige bebaubare Fläche m^2	max. zulässige Gebäudehöhe Flachdach m
12894	40'182	32'049	IA	6.0	60.0	192'294	19'229	22.0

Schematische Darstellung zur Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche



3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Zweck

Ziele entstammen dem Konzept Werkstadt Zürisee

Der Zweckartikel des öffentlichen Gestaltungsplans Werkstadt Zürisee bezieht sich im Grundsatz auf die Zielsetzungen des Konzepts Werkstadt Zürisee. In Kapitel 1.3 des vorliegenden Berichts sind die Ziele umschrieben. Der Zweckartikel schafft auf verbindlicher Ebene Transparenz über die Entwicklungsabsichten mit dem öffentlichen Gestaltungsplan.

3.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, welcher gleichzeitig auch den Höhenlinienplan und je einen Quer- und Längsschnitt abbildet sowie den Bestimmungen.

Der hier vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV hat lediglich informativen Charakter und wird weder festgesetzt noch ist er rechtsverbindlich. Bei der Auslegung der GP-Bestimmungen soll er jedoch herangezogen werden.

Ergänzende Bestandteile

Weitere ergänzende Regelungen erfolgen durch Detailprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplanperimeter resp. der Geltungsbereich betrifft grundsätzlich die Grundstücke Kat. Nr. 12894 und Kat. Nr. 12902. Die Parzellenform von Kat. Nr. 12894 ist im Bereich des Lidl (Kat. Nr. 12902) allerdings nicht optimal, weshalb eine flächengleiche Landumlegung nötig wird.

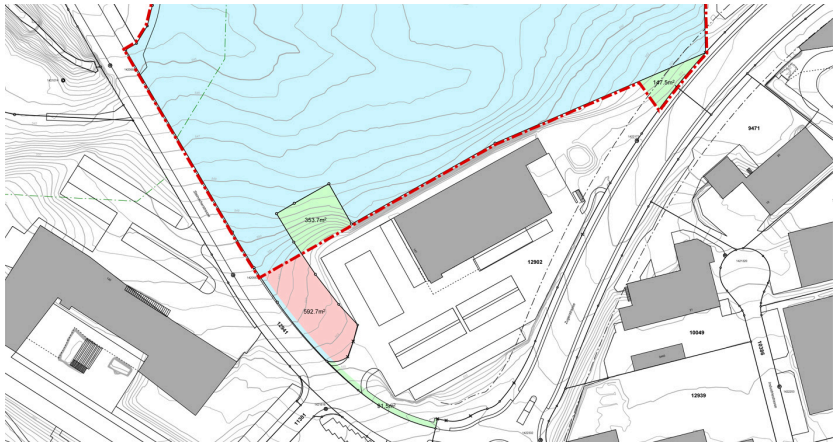
Regelung des Grundeigentums

Mit einer privatrechtlichen Regelung wird der Landabtausch parallel zur Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans durchgeführt. Damit werden die Grundeigentumsverhältnisse im Geltungsbereich (Perimeter) entsprechend geklärt. Mit der privatrechtlichen Regelung werden auch die Dienstbarkeitsverhältnisse, sofern Handlungsbedarf besteht, geklärt werden. Die nachstehende Abbildung zeigt den vorgesehenen Landabtausch.

Ausschnitt: Vorschlag Landabtausch (flächengleich)

Legende:

- Blaue Fläche = Kaufrecht Stadt Wädenswil
- Grüne Fläche = Flächen, welche neu ins Eigentum der Stadt Wädenswil übergehen
- Rote Fläche = Fläche, welche neu an die Lidl Schweiz AG übergeht
- Rote Linie = Geltungsbereich des Gestaltungsplans



Knoten Zugerstrasse

Im Osten auf Höhe Zugerstrasse direkt angrezend an den Gestaltungsplanperimeter ist eine Landsicherung für den geplanten Knoten nötig. Der Landerwerb wird ebenfalls bis zur Festsetzung des Gestaltungsplans vollzogen sein. Der entsprechende Flächenbedarf für den Bau des Knotens kann der nebenstehenden Abbildung entnommen werden.

3.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zur BZO und zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, ist die jeweils gültige BZO der Stadt Wädenswil massgebend. Die Regelungen über die Baulinien und Grenzabstände gemäss § 279 Abs. 2 PBG bzw. § 270 Abs. 2 PBG sind nicht anwendbar und werden durch die Vorschriften im Gestaltungsplan ersetzt.

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Das Konzept Werkstadt Zürisee weicht aus heutiger Sicht von den folgenden Bestimmungen der Regelbauweise ab, weshalb der vorliegende Gestaltungsplan notwendig ist:

- Die maximal zulässige Baumassenziffer von 6 m^3/m^2 wird um ca. 3.7 m^3/m^2 überschritten.
- Die zulässige Gebäudehöhe für Flachdachbauten von 22 m wird mit Gebäudehöhen von bis zu ca. 24.5 m um ca. 2.5 m überschritten.
- Der Grundgrenzabstand gegenüber der südlichen Nachbarparzelle (Lidl) wird mit 8 m gegenüber dem Grundgrenzabstand von ca. 12 m (1/2 der Gebäudehöhe) unterschritten.
- Bestimmte Nutzungen werden zugelassen, eingeschränkt oder ausgeschlossen (z.B. Fachmärkte, Einkaufszentren).
- Gemäss Art. 12 BZO sind pro 150 m^2 nicht überbauter Fläche mindestens 1 Baum oder 1 hoher Strauch zu pflanzen. Diese Bestimmung wird mit einer angemessenen Festlegung ersetzt.
- In den beiden Baubereichen C1 und C2 ist eine Grenzbaupflicht bzw. eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
- Die maximal zulässige Überbauungsziffer von 60% wird um 8% überschritten (68%).

3.4 Bebauung

Baubereiche

Die durch Mantel- und Pflichtbaulinien definierten Baubereiche dürfen nur durch betriebsbedingte technische Einrichtungen oder durch schlanke Vordächer überstellt werden. Eine Höhe von mind. 4.50 m ist dabei zwingend einzuhalten, einerseits um den Güterumschlag nicht zu beeinträchtigen (Wenden, Anliefern usw.) und andererseits aus ortsbaulichen Überlegungen (möglichst einheitliche Erscheinung). Die nachstehenden Referenzbilder zeigen Beispiele für ein schlankes Vordach und eine technisch bedingte Einrichtung:

Schlankes Vordach
(Quelle: giger-dill.ch)

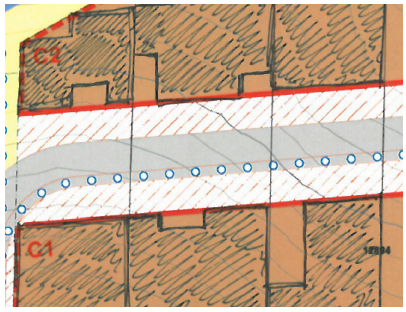
Hebevorrichtung mit Schiene
(Quelle: immobilien.mitula.ch)

Anzahl Hauptgebäude

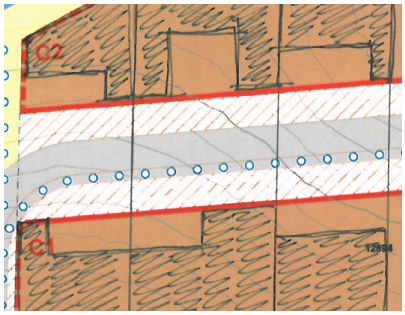
Die Anzahl Hauptgebäude ist in allen Baubereichen frei. In den Baubereichen C1 und C2 entsteht mit der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise im Erdgeschoss jeweils ein zusammenhängender Baukörper.

Pflichtbaulinien

Die Pflichtbaulinien sind Mantellinien mit einer zusätzlichen speziellen Auflage. Die Gebäude müssen innerhalb der Baubereiche (pro einzelnes Grundstück) bis an diese Pflichtbaulinien gebaut werden. Damit entstehen eine lineare Bebauungsstruktur entlang der Erschliessungsstrasse sowie eine einheitliche Erscheinung. Untergeordnete Rücksprünge, z.B. für Anlieferung, sind zulässig. Die Auslegung eines untergeordneten Rücksprungs liegt im Ermessen der Stadt Wädenswil im Baubewilligungsverfahren. Die nachfolgenden beiden Skizzen zeigen dabei Ansätze, welche als Beurteilungshilfe herangezogen werden können.



Zulässiger Ansatz



Unzulässiger Ansatz

Geschlossene Bauweise

Innerhalb der Baubereiche C1 und C2 gilt die geschlossene Bauweise. Den vorangehenden Skizzen kann sinngemäss entnommen werden, wie die Bauten innerhalb der Baubereiche (resp. pro Grundstück) aneinandergebaut werden müssen.

Bauliche Dichte

Die anspruchsvolle Geländesituation erfordert eine pragmatische und leicht verständliche Lösung zur Definition der baulichen Dichte. Diese sieht so aus, dass jedem Baubereich eine Höhenkote zugewiesen wird, bis zu welcher gebaut werden kann.

Berechnung der zulässigen Baumasse

Baubereich	Bebaubare Fläche	Mittlere Gebäudehöhe *	Theoretische Baumasse	Zulässige Baumasse
A	6'305 m^2	ca. 22.5 m	ca. 142'000 m^3	80'000 m^3
B	4'401 m^2	ca. 22.5 m	ca. 99'000 m^3	80'000 m^3
C1	4'955 m^2	ca. 13.5 m	ca. 67'000 m^3	ca. 67'000 m^3
C2	6'159 m^2	ca. 13.5 m	ca. 83'000 m^3	ca. 83'000 m^3
Total	21'820 m^2		ca. 391'000 m^3	ca. 310'000 m^3

*Die mittlere Gebäudehöhe wird ermittelt aus der Differenz der Höhenkote und der durchschnittlichen Geländehöhe pro Baubereich (geschätzt).

Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 32'049 m^2. Die maximal zulässige bauliche Dichte beträgt demnach 9.7 m^3/m^2, was an dieser Lage angemessen ist und zu einer haushälterischen Bodennutzung beiträgt. Die Überbauungsziffer liegt bei ca. 68 %, gegenüber 60 % gemäss Bau- und Zonenordnung.

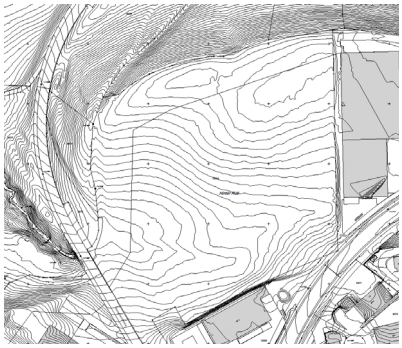
In den Baubereichen A und B sind die zulässigen Baumassen aufgrund der jeweiligen Grundstücksform und der angestrebten Parzellierung als maximale Werte verbindlich festgelegt worden. Für die Baubereiche C1 und C2 wird keine maximale Baumasse festgelegt. In letzteren ist die künftige Parzellierung heterogen und offen. Eine vordefinierte Baumasse würde aufgrund der geschlossenen Bauweise jene Bauwillige begünstigen, die zuerst bauen. Durch die moderate (mittlere) Gebäudehöhe von 13.5 m und die relativ gleichmässige Terrainsituation sind die Auswirkungen hinsichtlich des künftigen Bauvolumens in den Baubereichen C1 und C2 gut abschätzbar und können als ortsbildverträglich bezeichnet werden.

Baumassenverlagerung

Baumassenverlagerungen sind nur zwischen den Baubereichen A und B zulässig. Die Transfers dürfen nicht mehr als 10 % der Baumasse des jeweiligen Baubereichs betragen.

Gesamthöhe / Gewachsener Boden / Terrainveränderung

Gemäss § 5 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Bei der erstmaligen Überbauung eines noch freien Grundstücks ist der Verlauf der Höhenlinien durch bestehende Höhenkurvenpläne und Terrainkoten der Vermessung zu bestimmen. Daher ist der gewachsene Boden ein Faktum, von



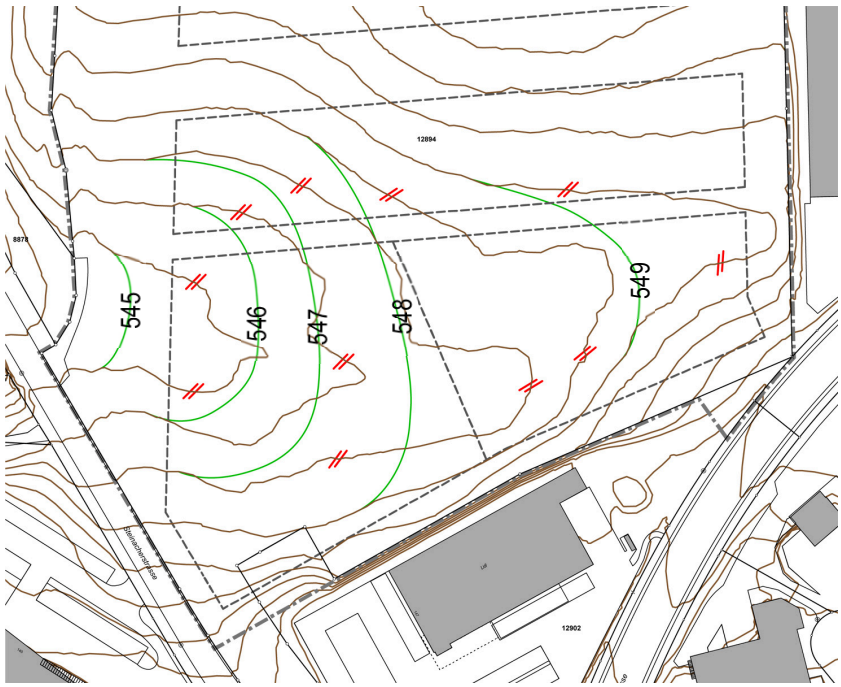
Anspruchsvolle Topografie im Gestaltungsplangebiet

dem auszugehen ist. Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks den gewachsenen Boden neu festzulegen (vgl. § 5 ABV). Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Gestaltungsplan Gebrauch gemacht, indem der Terrainverlauf im Höhenlinienplan (Bestandteil des Situationsplans) in den Baubereichen A und B angepasst wird. Heute besteht in diesem Bereich eine muldenartige Verformung des Geländes, weshalb die geplante Erschliessungsstrasse rund 2.5 Meter über dem gewachsenen Boden zu liegen kommt. Künftige Gebäude im Bereich der Mulde würden ohne eine Anpassung der Höhenlinien unangemessen benachteiligt sein, da die benötigte Fassadenhöhe von rund 22 m bei einer ebenerdigen Erschliessung und maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25 m nicht erreicht werden kann.

Die nachfolgende Abbildung zeigt, welche Änderungen der Höhenlinien mit dem vorliegenden Gestaltungsplan vorgenommen werden.

Übersicht über die Anpassung der Höhenlinien

grün = neue Höhenlinien
braun = bestehende Höhenlinien
rot = aufzuhebende Höhenlinien



Geschosszahl und Gebäudelänge

Während die Gebäudehöhe durch Höhenkoten baubereichsweise festgelegt wird, gibt es bezüglich der Gebäudelänge und der Anzahl Geschosse innerhalb des Anordnungsspielraums (Baubereiche und Höhenkote) keine Beschränkungen.

Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (offene, nicht abgestützte Balkone) sind von den Abstandsvorschriften befreit. Unterirdisch heisst, vollständig unter dem gewachsenen Boden liegend. Neben den unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen sind auch alle anderen Bauten und Anlagen, die nicht unter den Gebäudebegriff im Sinne von § 262 Abs. 1 PBG fallen (Parkplätze, Schwimmbassins, Strassen und Wege, Mauern, Einfrie-

dungen, Terrainveränderungen, Kinderspielplätze, Gartenanlagen usw.), vom Waldabstand nach § 262 PBG befreit. Sie haben indessen gleichwohl die Anforderungen des Forstpolizeirechts einzuhalten (§ 262 Abs. 2 PBG). Unterirdische Gebäude im Bereich der Servicestrasse haben auf die zu planenden Werkleitungskorridore Rücksicht zu nehmen und dürfen nicht im Voraus sinnvolle Werkleitungsführungen verunmöglichen.

Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude und Unterstände beträgt der Abstand zum Wald mindestens 5.0 m.

3.5 Nutzung

Nutzweise

Gemäss § 56 PBG sind Industrie- und Gewerbezonen in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt. Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen, in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsgewerbe. Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Nutzweise präzisiert, indem Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie zur Quartierversorgung notwendige Einrichtungen zulässig sind. Gewerbliche Betriebe der Gütergrossverteilung sind nicht zulässig. Hingegen sind gewerbliche Betriebe der Produktion, der Lagerhaltung und des Transports, z.B. Busdepot zulässig.

Unter Quartierversorgung werden Nutzungen wie Kioske und Kantinen / Restaurants verstanden. Grössere Läden, wie z.B. der benachbarte Lidl, sind nicht zulässig. Einrichtungen wie ein privat betriebener Kinderhort fallen ebenfalls unter den Begriff der Quartierversorgung. Bei der Anordnung eines Kinderhorts ist darauf zu achten, dass dieser an einer lärmoptimierten und möglichst verkehrsarmen Stelle (z.B. im Bereich gegenüber den Erholungsräumen resp. dem Wald) angeordnet wird und die Räumlichkeiten mit bautechnischen Massnahmen (wie z.B. kontrollierte Lüftung) optimiert werden.

Zu den Bildungseinrichtungen zählen beispielsweise Werkstätten für technische Lehrberufe und Räumlichkeiten des Regionalen Ausbildungszentrums Au (RAU). Schulräume im herkömmlichen Sinne (z.B. Volksschulen, Privatschulen usw.) sind nicht zulässig und würden höhere Lärmschutzanforderungen bedingen.

Verkaufsgeschäfte

Ziff. 5 Abs. 2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan begrenzt die Ausdehnung von Fabrikläden, Ausstellungsräumen sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsgeschäfte in Bezug auf die Geschossfläche (max. 1/3 der jeweils oberirdischen realisierten Geschossfläche pro Grundstück). Die Definition der Geschossfläche richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans gültigen SIA-Norm 416. Gemäss dieser Norm fallen sämtliche Flächen (inkl. den Aussenwänden und technischen Einrichtungen wie Liftschächte) unter den Begriff der Geschossfläche.

Rechnungsbeispiel

In einem dreigeschossigen Bau werden die Flächen pro Geschoss (gleiche Flächengrösse) addiert und am Ende durch drei geteilt. Das unterste Geschoss dürfte in diesem Szenario vollständig als Verkaufsfläche genutzt werden. Bei einem zweigeschossigen Bau könnte hingegen nicht mehr die ganze Fläche eines Geschosses für den Verkauf beansprucht werden.

Stark verkehrserzeugende Nutzungen

Nutzungen wie Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Factory Outlet Centers, Erlebnisparks u. dgl., können ein grosses Verkehrsaufkommen zur Folge haben. Die Definition solcher Nutzungen ist in § 4 und § 5 der Besonderen Bauverordnung II festgehalten. Im Gebiet Neubüel resp. Rütihof bestehen trotz eines leistungsfähigen Strassennetzes und einem nahen Autobahnanschlusses keine ausreichenden Kapazitäten für eine unkontrollierte Verkehrserzeugung aus dem Gebiet Rütihof. Fachmärkte, Einkaufszentren und vergleichbare Einrichtungen sind deshalb im Gestaltungsplangebiet Werkstadt Zürisee ausgeschlossen.

3.6 Freiraum

Waldabstandsbereich

Wald mit Waldabstandslinie (Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster, maps.zh.ch)

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an ein privat bewirtschaftetes Waldstück. Basierend auf der Waldfeststellung sind Waldabstandslinien im Abstand von rund 30 m ab der Waldgrenze festgelegt worden. Oberirdische Gebäude dürfen die Waldabstandslinie nicht überschreiten (§ 262 Abs. 1 PBG). Gemäss Art. 17 WaG sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Anlagen (wie z.B. Strassen, Parkplätze, Spielplätze) sind bis zu 2.0 m zur Waldgrenze zulässig. Der notwendige Waldabstand ist jedoch abhängig von der geplanten Aufschüttung bzw. Abgrabung. Grundsätzlich gilt, je kleiner die Geländeveränderung ist, desto näher können Anlagen an die Waldgrenze erstellt werden. Für besondere Gebäude beträgt der Waldabstand mindestens 5.0 m. Unabhängig von den vorgenannten Ausführungen benötigen jegliche Bauten und Anlagen innerhalb eines Waldabstands von 15 m eine forstrechtliche Bewilligung.

Erholungsraum

Erholungsräume dienen vorwiegend den vor Ort arbeitenden Personen, weshalb die Ausstattung dieser Flächen auf die beabsichtigten Nutzungen (z.B. Mittagessen, Erholungspausen, Sport, Meetings im Freien) ausgerichtet sein soll. Erholungsräume sind öffentlich zugänglich.

Lagerfläche

Für die Ausgestaltung der Lagerfläche können nur beschränkte Vorgaben gemacht werden, da die im Waldabstandsbereich befindliche Lagerfläche erst im Rahmen der künftigen Nutzungen (z.B. Lagerung von Baustoffen, Holzbrettern, Baumstämme) beansprucht wird. Allerdings bestehen Schnittstellen zu den angrenzenden Erholungsräumen und im engeren Waldabstandsbereich gibt es die Möglichkeit, ein Wegnetz anzulegen, welches die Erholungsflächen miteinander verbindet und dadurch zur Quartierdurchlässigkeit beiträgt. Solche Wege können z.B. auch als Jogging-Strecke genutzt werden. Ein Freiraumkonzept soll künftigen Nutzern Hinweise zur Freiraumnutzung geben und Vorgaben für eine angemessene Begrünung machen.

Vorplatz

Die Vorplätze schaffen zwischen den Baubereichen den nötigen Raum für die Parkierung und den Güterumschlag. Wichtig ist daher, dass diese Flächen nicht durch bauliche Einrichtungen oder dauerhafte Installationen (Lagerungen, Gerüste usw.) überstellt werden. Mit dieser Regelung wird die einheitliche Erscheinung des Gewerbegebiets gestärkt und es werden klare Verhältnisse für die Grundeigentümer geschaffen. Die Zugänglichkeit zu den Baubereichen ist nicht zuletzt auch für Blaulichtorganisationen, namentlich die Feuerwehr, sicherzustellen.

Begrünung

Art. 12 BZO fordert die Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung, indem pro 150 m^2 nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum oder hohe Sträucher zu pflanzen sind. Dieser Artikel soll im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung finden. Hauptgrund dafür ist die Lage des Gebiets Rütihof direkt am Waldrand. Letzterer stellt die durch Art. 12 BZO angestrebte Durchgrünung indirekt bereits in hohem Masse sicher. Im Gestaltungsplan werden Erholungsräume am Waldrand ausgeschieden, um die Lage des Waldrands und die bereits vorhandene Bepflanzung für Erholungszwecke zu nutzen. Die Erholungsräume sind in Anlehnung an Art. 12 BZO im Rahmen eines Freiraumkonzepts (Ziff. 6 Abs. 7 GP-Bestimmungen) angemessen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dies soll ohne Orientierung an einer vordefinierten Anzahl an Bäumen und Sträuchern geschehen. Die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist nicht zulässig.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept zielt auf eine ganzheitliche Freiraumplanung ab und fokussiert in erster Linie auf die Gebiete entlang der öffentlichen Strassenräume und des Waldrands sowie auf die Erholungsräume. Entlang dieser Flächen müssen die

Schnittstellen zur angrenzenden oberirdischen Parkierung in geeigneter Weise definiert werden. Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich auf die Berücksichtigung einzelner Freiräume im Freiraumkonzept:

- Aussagen zur Gestaltung der Strassenräume sind Bestandteil des Freiraumkonzepts. Die Strassen sind trotz ihres verkehrsorientierten Charakters für Fussgänger und Velofahrer angemessen (d.h. übersichtlich und verkehrssicher) auszugestalten.
- Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit Bäumen zu beschatten.
- Erholungsräume sollen für die vor Ort arbeitenden Personen zweckmässig ausgestattet werden. Für Sitzungen im Freien und Meetings sollen Sitzmöglichkeiten mit Tischen vorgesehen werden, welche auch für die Verpflegung benutzt werden können. Für Erholungszwecke geeignete Elemente sind sinnvoll zusammen mit einer angemessenen Bepflanzung (Beschattungsmöglichkeit) anzuordnen.
- Die Gestaltung der Fusswege im gesamten Gestaltungsplanperimeter ist integrierender Bestandteil des Freiraumkonzepts.

3.7 Gestaltung

Anforderungen

Die Bauten, Anlagen, Freiräume und Erschliessungsflächen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Dachgestaltung

Die geschlossene Bauweise erlaubt zur genügenden Belichtung der Räumlichkeiten in den obersten Geschossen voraussichtlich nicht in jedem Fall ein reines Flachdach. Trotzdem sind im Grundsatz Flachdächer anzustreben. Flach geneigte Schrägdächer (bis max. 10° alter Teilung) sowie Sheddächer sind zulässig. Sofern es die Situation erlaubt, sind die Dächer zu begrünen. Damit wird das Mikroklima verbessert, Abwasserleitungen werden geschont und einer Beeinträchtigung des Ortsbilds wird vorgebeugt.

Behindertengerechtigkeit

Da auf der grünen Wiese geplant wird, können die Anliegen der Behinderten von Beginn an berücksichtigt werden. Die Umgebungsgestaltung soll demnach hindernisfrei zugänglich sein. Sämtliche Bauten und Erholungsräume müssen für Behinderte (z.B. Rollstuhlfahrer) gut zugänglich sein. Als Planungshilfe, insbesondere für das Freiraumkonzept, ist die Richtlinien Behindertengerechte Fusswegnetze "Strassen – Wege – Plätze" der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Zürich, 2003) beizuziehen. Im öffentlichen Raum muss ab

2014 die neue Norm SN 640075 eingehalten werden (ehemals SN 521500, Ausgabe 1988).

Für die einzelnen Bauten besteht keine Pflicht für ein behindertengerechtes Bauen. Es wird jedoch empfohlen, bei der Projektierung der Gebäude und Räumlichkeiten die Norm SN 521500, Ausgabe 2009 (Hindernisfreie Bauten) heranzuziehen.

Richtkonzept

Wegleitend ist das Richtkonzept der Halter AG, Immobilien vom 5.9.2014. Inhalte dieses Konzepts finden sich auszugsweise im vorliegenden Bericht in Kap. 1.2 oder komplett in der Beilage.

3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

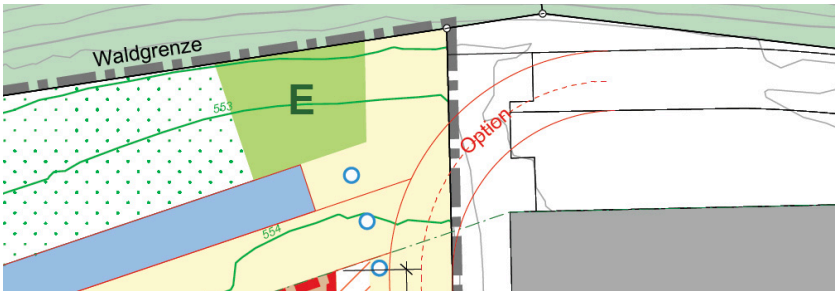
Zu- und Wegfahrt

Gemäss dem Konzept Werkstadt Zürisee soll das Gestaltungsplangebiet in erster Linie über die Steinacherstrasse erschlossen werden und in zweiter Priorität über die Zugerstrasse mit einem neu zu schaffenden Knoten (siehe Knotenuntersuchung Gebiet Neubüel). Ein neuer Knoten kommt teilweise auf das Grundstück der Firma Planzer zu liegen, weshalb ein Landerwerb notwendig ist.

Die Dimensionierung der Steinacherstrasse (7.00 m) und der Zugerstrasse (ca. 9.50 m) ist für den im Gestaltungsplan angestrebten Begegnungsfall Lastwagen-Lastwagen ausreichend.

Option Anschluss Nord-Ost (Planzer)

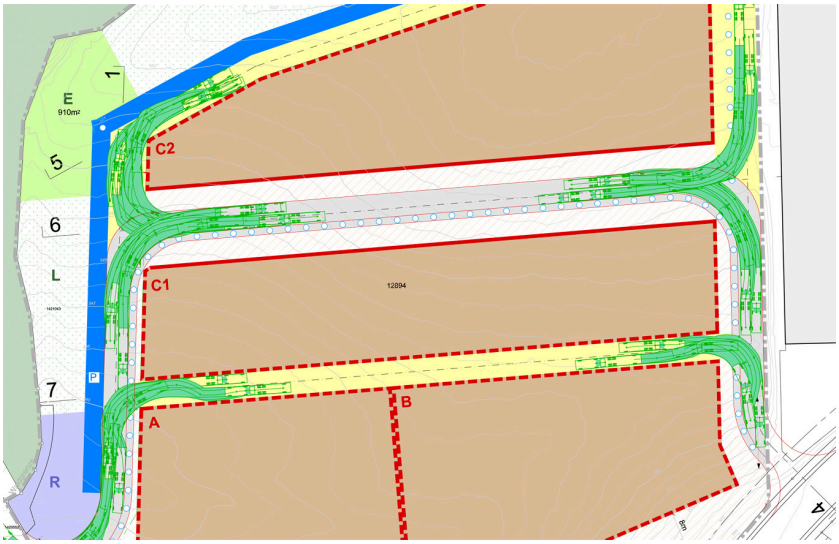
Als ergänzende Erschliessungsmöglichkeit besteht am nordöstlichen Perimeter-Rand eine Anschlussmöglichkeit an das Grundstück der Firma Planzer. Die nachstehende Abbildung zeigt eine mögliche Anbindung.



Erschliessungsstrasse

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist noch unbebaut. Die künftigen Strassen zur Quartiererschliessung haben sich nach dem massgebenden Begegnungsfall und den Vorgaben der Zugangsnormalien (Dimensionierung) zu richten. Eine entsprechende Erschliessungsstudie der suisseplan Ingenieure AG liegt vor (siehe Beilage) und ist im Situationsplan des Gestaltungsplans berücksichtigt.

Ausschnitt aus der Erschliessungsstudie der suisseplan Ingenieure AG



Servicestrasse/Notzufahrt

Die als Servicestrasse/Notzufahrt bezeichneten Flächen dienen dem Namen nach für rückwärtige Anlieferungen und Güterumschlag sowie als Notzufahrt für Blaulichtorganisationen. Es ist deshalb notwendig, dass die Abschnitte barrierefrei und leicht zugänglich sind.

Waldzugang

Im Baubewilligungsverfahren und im Freiraumkonzept ist aufzuzeigen, wie der Zugang zum Wald ab der Servicestrasse im Norden und den angrenzenden Erholungsräumen sichergestellt wird. Es sind diesbezüglich die entsprechenden Flächen und die Befahrbarkeit für Unterhaltsfahrzeuge sicherzustellen.

Öffentlicher Fussweg

Unter einer öffentlichen Fusswegverbindung ist eine klar ersichtliche Wegführung für Fussgänger zu verstehen. Eine solche Verbindung kann mit einem Trottoir sichergestellt werden oder durch eine auf den Langsamverkehr zugeschnittene Strassenraumgestaltung, welche die Fussgängerbedürfnisse adäquat berücksichtigt und die Fussgänger an die vorgesehenen Zielpunkte lenkt. Bereiche des Fahrbahnbelags der Servicestrasse (Übergang zu den Erholungsräumen) könnten beispielsweise in Verbindung mit einer Akzentuierung der Querungsstellen (z.B. Markierungen oder Belagswechsel) gestaltet werden.

Abstellplätze für Zweiräder

Unter den Begriff Zweiräder fallen Velo-, Mofa- und Motorrad-Abstellplätze. Die Abstellplätze für Zweiräder sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse resp. der jeweiligen Bauvorhaben an gut zugänglichen Lagen anzuordnen.

Velo- und Mofa-Abstellplätze

Als Grundlage für die Berechnung der Anzahl Velo- und Mofa-Abstellplätze ist im Gestaltungsplangebiet die jeweils gültige VSS-Norm SN 640 065 "Bedarfsermittlung von Veloparkierungsanlagen" beizuziehen. Die nachfolgende Berechnung der voraussichtlich zu erstellenden Abstellplätze für Velo und Mofas basiert jedoch auf der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-

bedarfs in kommunalen Erlassen, welche sich aber an der vorerwähnten VSS-Norm orientiert. Die Wegleitung wird deshalb für die Berechnung verwendet, weil sich die Werte auf Geschossflächen beziehen. Die VSS-Norm hingegen bezieht sich auf die Anzahl der im Gebiet vorhandenen Arbeitsplätze. Letztere können zum heutigen Zeitpunkt im Gegensatz zu den Geschossflächen weniger verlässlich abgeschätzt werden. Das Gebiet Werkstadt Zürisee ist bezüglich des Bedarfs an Velo- und Mofa-Abstellplätzen der Stufe B gemäss Wegleitung zuzuordnen, da es wohl über eine gut ausgebaute Veloinfrastruktur verfügt, aber durch die topografische Lage für Velofahrer nicht besonders attraktiv ist. Insgesamt ist mit etwa 100 bis 200 Velo- und Mofa-Abstellplätzen zu rechnen.

Nutzung	**GF (Total)**	**PP-Benutzer**	**Bedarf (Gemeinde Stufe A)***				**Bedarf (Gemeinde Stufe B)***				**Bedarf (Gemeinde Stufe C)***			
			1 VP pro	Anzahl VP	1 VP pro	Anzahl VP	1 VP pro	Anzahl VP	1 VP pro	Anzahl VP	1 VP pro	Anzahl VP	1 VP pro	Anzahl VP
	m2		m2	(min.)	m2	(max.)	m2	(min.)	m2	(max.)	m2	(min.)	m2	(max.)
Gewerbe	69'000	**Beschäftigte**												
	34'500	nicht publikumorientiertes Gewerbe	1000	35	600	58	600	58	300	115	300	115	200	173
	34'500	industr./gew. Fabrikation	2000	17	1200	29	1200	29	600	58	600	58	400	86
		Zwischentotal		*52*		*86*		*86*		*173*		*173*		*259*
Gewerbe	69'000	**Kunden**												
	34'500	nicht publikumorientiertes Gewerbe	0	0	1000	35	0	0	1000	35	0	0	1000	35
	34'500	industr./gew. Fabrikation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Zwischentotal		*0*		*35*		*0*		*35*		*0*		*35*
Total				**52**		**121**		**86**		**207**		**173**		**293**

* Die Wahl des Gemeindetyps bezieht sich auf Faktoren wie velogerechte Topographie, vorhandene Veloinfrastrukturen usw.

Motorrad-Abstellplätze

Die Anzahl der notwendigen Motorrad-Abstellplätze ist weder in den VSS-Normen noch in der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen definiert. Auch die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil beinhaltet diesbezüglich keine Vorgaben. Die Anzahl der Motorrad-Abstellplätze wird im Gestaltungsplan in Bezug auf die Abstellplätze für Personenwagen vorgegeben, indem die minimale Anzahl an Motorrad-Abstellplätzen nicht weniger als 10% der Anzahl Autoabstellplätze betragen darf.

Autoabstellplätze

Die Stadt Wädenswil verfügt über eine Abstellplatzverordnung. Gemäss dieser wird dem Gestaltungsplangebiet die niedrigste Güteklasse D zugewiesen. Diese Zuweisung steht im Widerspruch zum Stand der heutigen ÖV-Erschliessung (siehe ÖV-Güteklassen gemäss maps.zh.ch in Kap. 2.1). Die Baudirektion empfiehlt den Gemeinden, als Massnahme zur Verbesserung der Lufthygiene die Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (1997) anzuwenden. Da in einem Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen gestellt werden, wird im vorliegenden Fall die kantonale Wegleitung beigezogen. Wädenswil ist in der aktuellen Wegleitung als Gemeinde mit ausgeprägten Zielgebieten (Zentrums- und Arbeitsplatzgemeinden)

bezeichnet. Zusätzlich zu den übrigen (ländlichen) Gemeinden soll das maximal zulässige Parkplatz-Angebot für Zielgebiete begrenzt werden.

Berechnung mögliche Anzahl Autoabstellplätze

Die nachfolgende Berechnung zeigt die mögliche Anzahl Autoabstellplätze auf. Mit der vollständigen Ausschöpfung der Baumasse gemäss dem Konzept Werkstadt Zürisee kann im Maximalszenario (unrealistisch) ein Gebäudevolumen von rund 310'000 m^3 entstehen. Von diesem Volumen kann eine Geschossfläche von ca. 69'000 m^2 abgeleitet werden.

Baubereich A = 80'000 m^3 / GH 4.5 m → GF 17'777 m^2
Baubereich B = 80'000 m^3 / GH 4.5 m → GF 17'777 m^2
Baubereich C1 = 67'000 m^3 / GH 4.5 m → GF 14'889 m^2
Baubereich C2 = 83'000 m^3 / GH 4.5 m → GF 18'444 m^2

Geschossfläche total, gerundet ca. 69'000 m^2

Kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen

Nutzung	GF	PP-Benutzer	Grenzbedarf industrielle Produktion		Massgeblicher Bedarf (Güteklasse D)				Massgeblicher Bedarf (Güteklasse C)				Massgeblicher Bedarf (Güteklasse B)			
	m2		1 PP pro	Anzahl PP	Red. in % min.	Red. in % max.	Anzahl PP min.	Anzahl PP max.	Red. in % min.	Red. in % max.	Anzahl PP min.	Anzahl PP max.	Red. in % min.	Red. in % max.	Anzahl PP min.	Anzahl PP max.
Gewerbe	69'000	Beschäftigte	150	460	60	90	276	414	45	65	207	299	30	45	138	207
	69'000	Kunden	750	92	70	100	64	92	50	80	46	74	40	60	37	55
Total				**552**			**340**	**506**			**253**	**373**			**175**	**262**

Die Berechnungsweise gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs zeigt auf, dass innerhalb des Gestaltungsplangebiets unter Anwendung der Güteklasse C weniger als 400 Parkfelder realisiert werden können. Gemäss kantonaler Wegleitung sind bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs Doppelnutzungen von Parkplätzen zu berücksichtigen. Doppelnutzungen sind daher, wo immer dies technisch und betrieblich möglich ist, vollständig auszuschöpfen.

Tiefgarage

Je nach Nutzung sind die sich im Gestaltungsplan niederlassenden Betriebe auf mehr oder weniger Parkfelder angewiesen. Aufgrund der dichten Bauweise und der sich daraus ergebenden hohen Überbauungsziffer lässt sich nur eine beschränkte Anzahl oberirdischer Parkfelder anordnen. Vorwiegend erfolgt dies auf den Vorplätzen und teilweise in den Baubereichen. Die restlichen Parkfelder können entweder (nach Möglichkeit und Verfügbarkeit) von der Stadt im Bereich der im Situationsplan ausgeschiedenen Fläche "Oberirdische Parkplätze" gekauft oder gemietet werden. Sollte auch dies den Bedürfnissen nicht genügen, so sind Tiefgaragen zu erstellen. Sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind gemeinschaftliche Parkierungslösungen grundstücksübergreifend vorzusehen. Beispielsweise könnte dies über gemeinsame Sammelgaragen, gemeinsame Nutzungsmodelle (analog Mobility) oder Untermiete geschehen.

Oberirdische Parkplätze

Im Gestaltungsplan ist im Waldabstandsbereich entlang der Erschliessungs- und Servicestrasse eine Fläche für die oberirdische Parkierung für Kunden und Beschäftigte vorgesehen.

Parkplatzbewirtschaftung

Auf ein Fahrtenmodell zur Steuerung der Verkehrsmengen soll verzichtet werden. Dafür sind alle öffentlich zugänglichen Parkplätze konsequent zu bewirtschaften. Es wird eine degressive Tarifierung ab der ersten Minute empfohlen, um die Anzahl Fahrten einzudämmen. Die Bewirtschaftung der Parkplätze ist in einem separaten Vertragswerk zwischen der Stadt Wädenswil und den Grundeigentümern zu regeln.

3.9 Umwelt

Wärmebedarf

Seit 2010 ist Wädenswil Energiestadt. Basierend auf dem Energieleitbild 2009 wurden in den letzten Jahren zahlreiche kleinere und grössere Projekte im Energiebereich umgesetzt. Das Energieleitbild 2009 wird durch den Masterplan Energie 2020 abgelöst. Der Masterplan ist das Instrument für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Wädenswil und enthält Ziele für eine nachhaltige Entwicklung für die Zeiträume 2020, 2035 und 2050. Weitere Vorgaben sind im Energieplan und Bericht zum Energieplan vorhanden. Die Ziele an die Energie sollen mit dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan geregelt werden. Der Masterplan, Energieplan und der Bericht zum Energieplan dienen als Leitlinien und sind bei allen Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Energiebezug beizuziehen.

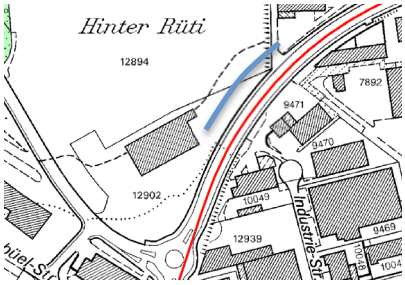
Wärmeverbundsystem

Mit dem Gestaltungsplan wird zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ein Wärmeverbundsystem angestrebt. Ein solches System trägt zur nachhaltigen Energienutzung bei, indem z.B. die Abwärme aus industriellen Prozessen und einheimische Ressourcen wie Holz genutzt werden können. Ein Wärmeverbundsystem bedingt eine frühzeitige Planung und den Einbezug von Betreibern, welche die entsprechenden Vorleistungen erbringen. Durch ein Wärmeverbundsystem entfällt der Platzbedarf für Heizungen pro einzelnes Gebäude, was entsprechend mehr Spielraum für Nutzflächen mit sich bringt.

Strassenlärm

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich der Strassenlärm-Immissionen der Zugerstrasse. In der Industriezone A gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung. Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont, aber noch nicht erschlossen. Es gelten die folgenden Planungswerte:

- Tag: 65.0 dB
- Nacht: 55.0 dB



Nächstgelegene Bauten ab der Zugerstrasse müssen ohne Lärmschutzmassnahmen rund 11 m Abstand (blaue Linie, ca.) zur Strassenachse (rote Linie) aufweisen

Die Zugerstrasse (Strassenmitte) weist gemäss Angaben von maps.zh.ch die folgenden Emissionswerte auf:

- Tag: 80.7 dB
- Nacht: 73.1 dB

Da es sich um Betriebsräume handelt, ist die Lärmbelastung am Tag massgebend, obwohl die Emissionen nachts 7.6 dB tiefer sind als tagsüber und bei den Grenzwerten ein Unterschied von 10 dB besteht. Ein Betriebszuschlag von +5 dB kann aufgrund der Empfindlichkeitsstufe ES IV nicht angerechnet werden.

Gemäss einer groben Lärmabschätzung der kantonalen Fachstelle Lärmschutz wird der Planungswert von 65 dB gegenüber der Zugerstrasse eingehalten. Derselbe Nachweis ist auch für die Steinacherstrasse zu erbringen, für welche keine Emissionswerte vorliegen. Allerdings ist das Verkehrsaufkommen auf der Steinacherstrasse deutlich geringer als an der Zugerstrasse und der Baubereich A weiter entfernt von der Strasse, weshalb die Planungswerte somit ebenfalls eingehalten werden. Es sind keine Lärmschutzmassnahmen notwendig.

Betriebslärm

In Zonen der Empfindlichkeitsstufe IV sind stark störende Betriebe zulässig. Betreiber von Industrie- und Gewerbeanlagen müssen bei einer naheliegenden Wohnzone die Anwohnerschaft vor übermässigem Lärm schützen. Im Baubewilligungsverfahren prüfen Fachleute des Kantons, ob die geplante Anlage die Lärmschutzvorschriften einhält.

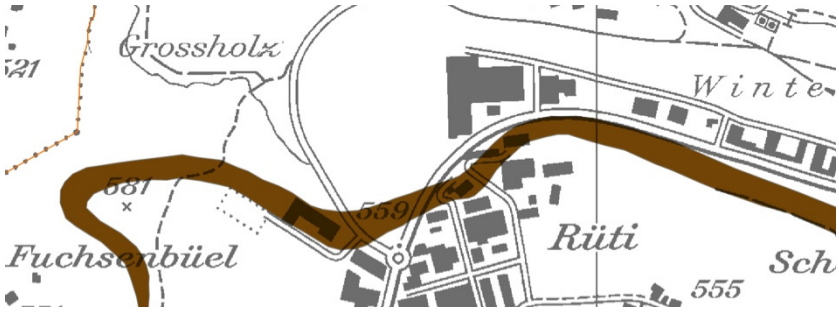
Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in einem Gebiet, in welchem Grundwasser eine untergeordnete Bedeutung zukommt (übrige Grundwasservorkommen). In den Grundwasserkarten Mittelwasser- wie auch Hochwasserstand ist das Gebiet nicht vermerkt.

Geologie

Entlang des südlichen Rands des Gestaltungsplanperimeters führt eine Nagelfluhschicht der Molasse, welche der Kategorie Festgesteine zuzuschreiben ist. Vor Baueingabe sind die notwendigen baulichen Massnahmen für Untergeschosse zu klären.

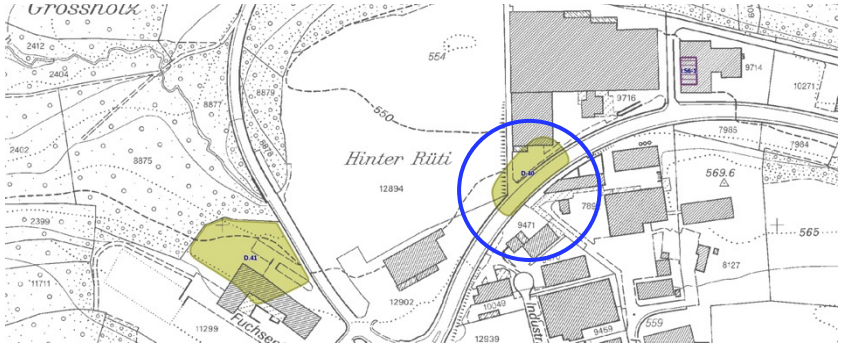
Verlauf der Nagelfluhschicht im Gebiet Neubüel, maps.zh.ch



Belastete Standorte

An der südöstlichen Ecke des Gestaltungsplanperimeters, auf dem Grundstück Kat. Nr. 12894, ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der mit Abfällen belastete Standort 0142/D.0040 bezeichnet. Gemäss Standortinformation soll es sich um eine öffentlich oder privat betriebene Deponie (Hauskehricht) mit unbekanntem Inhalt handeln, die nicht untersucht werden muss. Der Inhalt (zwischen 1'000 m^3 und 10'000 m^3) beschränkt sich vermutlich auf nichtmineralische Fremdstoffe wie Metalle, Kunststoffe, Papier, verarbeitetes Holz, Textilien usw. Die genaue Lage und Art der Kontamination wird zurzeit überprüft. Schädliche oder lästige Einwirkungen sind keine zu erwarten. Zusammen mit dem Baugesuch bzw. im Vorfeld der Baumassnahmen ist das Zusatzformular "Belastete Standorte/ Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)" ausgefüllt und unterschrieben einzureichen.

Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte (KbS), maps.zh.ch



Sondierung

Am 27.8.2014 wurden Sondierungen vorgenommen. Zwei der Baggerschlitze entlang der Grenze zum Gründstück Kat. Nr. 9716 (Planzer AG) brachten Fremdmaterial zum Vorschein. Im Schlitz nahe der Zugerstrasse ist voraussichtlich von mineralischen Abfällen auszugehen sowie an der unteren Hangkante von organischem Material. Die nachfolgenden Abbildungen illustrieren die Untersuchungsergebnisse. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind weitere Untersuchungen anzustellen und im Bedarfsfall ist ein Sanierungskonzept auszuarbeiten.

Schlitz an Hangkante bei Zugerstrasse

Mineralische Abfälle

Bodenschutz

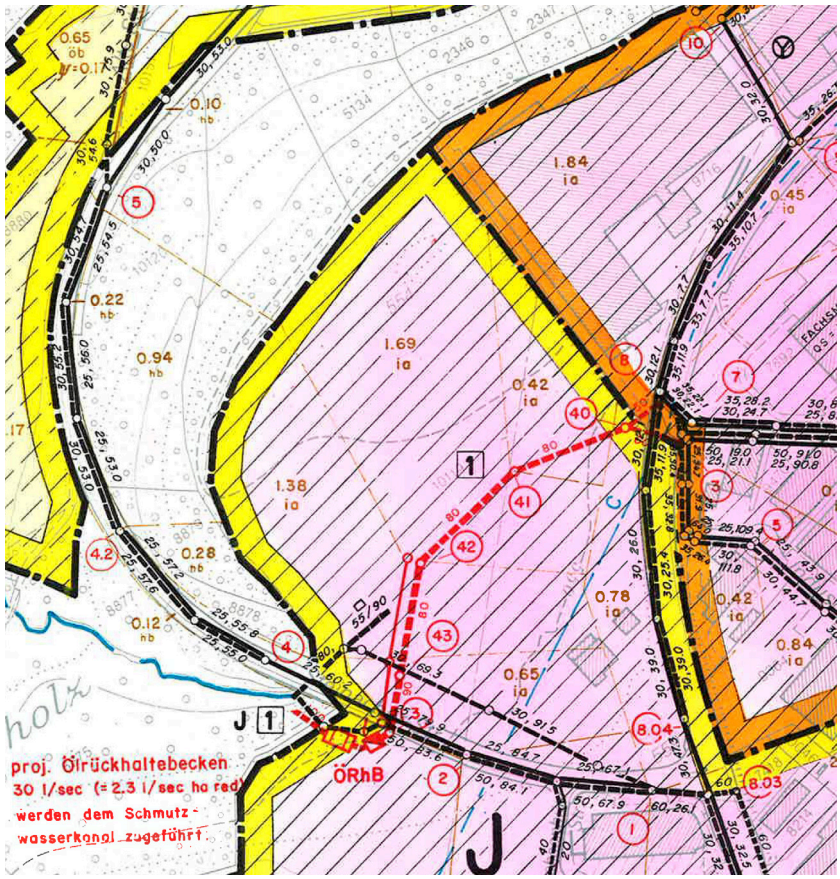
Mit dem Bau der Erschliessungstrasse erfolgen umfangreiche Arbeiten im Gelände. Ein guter Umgang mit dem (Unter-)boden kann gemäss Auskunft der Fachstelle Bodenschutz auf verschiedene Weise erfolgen. Zuerst ist zu klären, in welchem Zustand der (Unter-)boden ist. Sofern eine gute Qualität nachgewiesen wird, können beispielsweise Kiesgruben rekultiviert und/ oder Fruchtfolgeflächen (resp. anthropogene Böden) aufgewertet werden. Auch Gärtnereibetriebe haben ein Interesse an hochwertigem Bodenmaterial (namentlich Humus). Selbst bei mittlerer Qualität sind Verwertungen denkbar, wie z.B. das Auffüllen einer Kiesgrube. Im Idealfall kann Boden von mässiger Qualität zum Ausgleich des Terrains für Aufschüttungen auf dem Areal wiederverwertet werden. Die vorgenannten Hinweise zum Umgang mit dem Boden sollen als Hilfestellung für ein Entsorgungs- resp. Verwertungskonzept dienen.

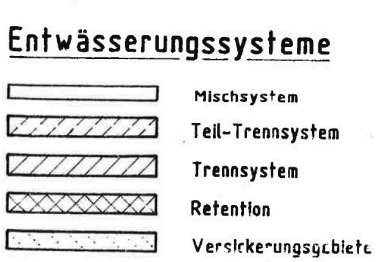
3.10 Versorgung und Entsorgung

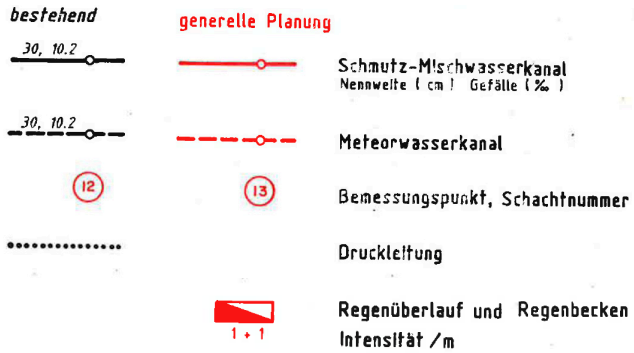
Entwässerung

Der rechtskräftige Generelle Entwässerungsplan (GEP) datiert aus dem Jahr 1993 und wird derzeit überarbeitet. Die Inhalte aus der Karte zeigen, dass das Gebiet Rütihof im Trennsystem entwässert werden soll und ein arealquerender Meteorwasserkanal sowie ein Abschnitt eines Schmutzwasserkanals geplant sind. Der Regenüberlauf ist auf der südlichen Seite der Steinacherstrasse vorgesehen. Im Rahmen des Bauprojekts sollen die Dimensionierung und Ausgestaltung der Entwässerung mit dem AWEL abgesprochen werden.

Ausschnitt aus dem GEP 1993







Retention

Es wird davon ausgegangen, dass die Retention des ganzen Areals gesamthaft für alle Baubereiche gelöst wird und die einzelnen Retentionen nicht baubereichintern umgesetzt werden müssen.

In der Erschliessungsstudie der Firma suisseplan Ingenieure AG vom 19.9.2014 wurde von einem Abflusskoeffizienten von 0.4 in Verbindung mit einer Annahme der Flächenversiegelung ausgegangen. Aufgrund der Tatsache, dass das komplette Volumen für das Areal zurückgehalten werden soll, muss für ca. 640 m^3 Wasser ein Rückhalt geschaffen werden. Das vorgesehene Becken hat eine Grundfläche von ca. 520 m^2, was einem durchschnittlichen Einstau von 1.2 m entsprechen würde.

Die vorgesehene Fläche liegt am südwestlichen Arealrand. Gegen den Wald müsste eine Staumauer erstellt werden, um einen Überlauf und eine daraus resultierende Vermassung des Waldbodens zu verhindern. Das Regenwasser der Baubereiche kann, je nach arealinterner Gestaltung, grundsätzlich im freien Gefälle auf die Retentionsmulde entwässert werden. Verunmöglicht die interne Arealgestaltung ein Ableiten im freien Gefälle, muss im Rahmen der Überbauungsplanung eine Interessensabwägung gemacht werden, ob das Wasser gepumpt oder eine weitere, arealinterne Retention erstellt werden soll.

Damit die Versickerungs- resp. Retentionsanlage nicht zur Tierfalle wird, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Beispielsweise könnten Amphibien durch das Anbringen von Ausstiegshilfen in der Planung berücksichtigt werden. Auch das Ausbilden flacher Ufer oder dergleichen könnte vorsorglich zur Verträglichkeit mit der Kleintierlebewelt beitragen.

Meteorwasserkanal

Gemäss dem GEP der Stadt Wädenswil soll das Kanalisationsnetz im Bereich des Areals mit einem Meteorwasserkanal, NW 800, ergänzt werden. Dieser soll in der Servicestrasse zwischen Baubereich A und Baubereich C1 zu liegen kommen.

Wasserversorgung

Die Übersicht über den Leitungskataster (Wasserversorgung und Gas, Auszug 4.4.2014) zeigt, dass die Versorgungsleitungen in der Zuger- und der Steinacherstrasse vorhanden sind und das Areal Rütihof unerschlossen ist.

Die Standorte der Hydranten zur Löschwasserversorgung sind frühzeitig mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten festzulegen.

Abfälle

Für Materialien, die nicht mit den ordentlichen Sammeldiensten abgeholt werden, steht als nächstgelegener Standort der Werkhof, seines Zeichens Hauptsammelstelle von Wädenswil, zur Verfügung. Sämtliche Einrichtungen für die ordentlichen Sammeldienste im Gebiet Rütihof (Werkstadt Zürisee) sind entlang der Erschliessungsstrasse vorzusehen, da die Kehrrichtsammelroute grundsätzlich nur entlang von Haupterschliessungs-

strassen erfolgt. Eine quartiereigene Wertstoffsammelstelle sowie ein kombiniertes System aus Unterflurcontainern (UFC) sind aus Sicht der Gemeindewerke nicht notwendig.

3.11 Etappierung

Bebauung

Im Grundsatz sind Baulücken unerwünscht. Bei der parzellenweisen Abgabe (resp. dem Verkauf) von Flächen innerhalb der Baubereiche sichert sich die Stadt Wädenswil in den Verkaufsverträgen eine Bebauung innert einer angemessenen Frist. So kann sichergestellt werden, dass längerfristig keine Baulücken entstehen. Punktuell können im Rahmen der Vertragsbestimmungen (bzw. der Realisierung in Bauetappen) Baulücken toleriert werden.

Freiraum

Zu den bei Beginn zu erstellenden Grundinfrastrukturen gehört nebst den Werkleitungen und der Erschliessungsstrasse auch die Anlegung der Erholungsräume. Sobald die ersten Hochbauten entstehen, müssen diese Infrastrukturen bereitstehen. Zuständigkeit und Koordination liegen bei der Stadt. Die Finanzierung ist über die Erschliessungsverträge mit Akontozahlungen geplant.

4. Mögliche Auswirkungen

Zielsetzungen werden erreicht

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zur Erreichung der einleitend (Kap. 1.3) sowie in Ziff. 1 der Bestimmungen umschriebenen Ziele und Zwecke geschaffen.

Es werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine dichte und ortsbildverträgliche Industrie- und Gewerbeüberbauung geschaffen, indem pro Baubereich eine geschlossene Bauweise in Verbindung mit einer Überbauungspflicht gefordert wird. Damit wird der haushälterische Umgang mit dem Boden praktiziert und die Landausnutzung optimiert. Die Anordnung der Baubereiche ermöglicht die Abgabe von Landflächen am Laufmeter, womit eine flächensparende und bedarfsgerechte Überbauung entsteht. Die Gemeinde als Grundeigentümerin kann das lokale und regionale Gewerbe nach den jeweiligen Bedürfnissen bedienen. Damit sichert die Gemeinde Arbeitsplätze und gibt den Betrieben Entwicklungsperspektiven. Dank dem Ausschluss von stark verkehrserzeugenden Nutzungen wird ein übermässiger Freizeit- und Einkaufsverkehr vermieden. So kann sichergestellt werden, dass das übergeordnete Strassennetz mit den Anschlussknoten nicht unkontrolliert beeinträchtigt wird. Die arealinterne Erschliessung ist flächensparend und rationell organisiert, so dass keine unnötigen Umwege gemacht werden müssen.

Gestaltungsplan ist zweckmässig

Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

5.1 Übersicht Gesamtablauf

Januar 2013 – Dezember 2013	Konzept Werkstadt Zürisee
Januar 2014 – Oktober 2014	Planaufstellung durch Stadt Wädenswil
20. Oktober 2014	Vorstellung öffentlicher Gestaltungsplan im Stadtrat Beschluss des Stadtrats
November 2014 – März 2015	Vorprüfung durch das ARE
20. März 2015 – 26. Mai 2015	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen Anhörung Nachbargemeinden und Region
April 2015 – Juni 2015	Auswertung der Vorprüfung und der Einwendungen Bereinigung des Gestaltungsplans
29. Juni 2015	Verabschiedung im Stadtrat zuhanden Gemeinderat
18. Januar 2016	Festsetzung durch Gemeinderat
Februar – April 2016	Genehmigung durch die Baudirektion
Mai 2016	Rekursfrist (30 Tage)
Juni 2016	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

5.2 Vorprüfung durch das ARE

Vorprüfungsbericht vom 9.3.2015

Im Vorfeld zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der öffentliche Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Erkenntnisse aus diesem Bericht wurden im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen nach Möglichkeit berücksichtigt. Folgende Aspekte fanden keine oder nur teilweise Aufnahme in den Gestaltungsplan:

Nutzweise (Ziff. 5 Abs. 1)

Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet Neubühl gemäss kantonalem Richtplan u.a. Dienstleistungen ausgeschlossen werden. Im Gebiet Rütihof sind gemäss regionalem Richtplan und der BZO der Stadt Wädenswil Dienstleistungen hingegen (noch) zulässig. Als Anregung empfiehlt das ARE zu prüfen, ob ein Ausschluss von Dienstleistungen oder zumindest eine anteilmässige Beschränkung im öffentlichen Gestaltungsplan nicht zweckmässig ist.

Stellungnahme

Die Stadt als Grundeigentümerin kann die Nutzungsverteilung beeinflussen und ist bemüht, eine ausgewogene Durchmischung im Rahmen der zulässigen Nutzungen zu gewährleisten. Die Stadt ist in der Verantwortung, lokales und regionales Gewerbe zu fördern und dementsprechend besteht keine Gefahr eines Dienstleistungs-Clusters. Im Sinne der Flexibilität sollten Dienstleistungen aus Sicht der Stadt Wädenswil aber nicht im Vornherein ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Dachgestaltung (Ziff. 7 Abs 2)

Gemäss dem Vorprüfungsbericht ist unklar, wie sich die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern zu Solaranlagen verhält. Ein Vorschlag des ARE sieht folgende Ergänzung der Bestimmung vor: "..., soweit sie nicht begehbar *und nicht mit Solaranlagen belegt* sind."

Stellungnahme

Die Empfehlung des ARE wird nicht berücksichtigt, da Solaranlagen mit einer darunter liegenden Begrünung kombiniert werden können (siehe Abbildung links / Quelle: www.zinco.ch). Die vom ARE vorgeschlagene Formulierung würde diesem Szenario keine Rechnung tragen. Prinzipiell soll möglichst viel Wasser auf den Dächern zurückgehalten werden, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Dimensionierung der Retentionsanlage. Weiter ist die Stadt Wädenswil der Auffassung, dass die Thematik der Dachgestaltung in Kap. 3.7 des vorliegenden Berichts in hinreichender Tiefe abgehandelt worden ist.

Wärmebedarf (Ziff. 9 Abs. 1)

Zwischen der kommunalen Energieplanung der Stadt Wädenswil und Ziff. 9 Abs. 1 der GP-Bestimmungen besteht gemäss ARE zwar kein Widerspruch, trotzdem wird empfohlen, die offene Formulierung im Gestaltungsplan an die konkrete der kommunalen Energieplanung anzupassen.

Stellungnahme

Gemäss Energieplan ist das Gestaltungsplangebiet in erster Priorität mit Umweltwärme (Erdwärme)/Erneuerbare Energien (Holz) und in zweiter Priorität mit Umweltwärme allenfalls im Kombination mit Erdgas zu versorgen. Allerdings ist das Energieholzpotenzial gemäss Bericht zum Energieplan als eher gering einzustufen und es wird bereits mehrheitlich genutzt, weshalb der Fokus auf die Umweltwärme zu legen ist.

Die Stadt Wädenswil startet im Sommer 2015 eine Contracting-Ausschreibung für ein Energie- und Versorgungskonzept mit den Konzeptvorschlägen "Prozessabwärme/Seewasser/Blockheizkraftwerk" resp. "Holzschnitzel" für das Gestaltungsplanareal und optional für angrenzende Versorgungsgebiete. Die Konzeptvorschläge entsprechen den Prioritäten der Energieplanung, entsprechend erfolgt die Bewertung der Angebote. Sollte kein Wärmeverbund zustande kommen, muss die Energieversorgung je Parzelle gelöst werden. Dabei sind die Vorgaben der kommunalen Energieplanung massgebend. Auf eine explizite Erwähnung der Energieplanung in der Bestimmung in Ziff. 9 Abs. 1 wird verzichtet, da die Berücksichtigung solcher wie auch übergeordneter Vorgaben grundsätzlich gilt.

ÖV-Güteklassen

Das Gebiet Rütihof ist von den beiden ÖV-Güteklassen B und C betroffen. Im Sinne einer vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen (Lufthygiene, Lärm) wird empfohlen, bei der Festlegung der Anzahl Autoabstellplätze die tatsächliche ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Die zulässigen Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter sind auf eine angemessene Anzahl Autoabstellplätze angewiesen und aufgrund der eher peripheren und topografisch anspruchsvollen Lage ist auf eine weitere Verschärfung der Reduktionswerte zu verzichten. Gegenüber der Regelbauweise wird das künftige Parkplatzangebot bereits mit der Güteklasse C reduziert.

Erschliessung

Im Vorprüfungsbericht des ARE wurde auf den Umstand hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch nicht klar ist, ob die Erschliessung auch ohne den geplanten Knoten Zugerstrasse funktioniert. Sofern dieser nötig sein würde, müsste der Landerwerb auf dem Nachbargrundstück (Planzer) sichergestellt werden. Weiter wies das ARE darauf hin, dass im Bericht von TEAMverkehr.zug vom 13.10.2014 die unter Punkt 3

aufgeführten Empfehlungen zu den Knotenformen in den Situationsplan zu übernehmen sind.

Stellungnahme

Der mittlerweile vorliegende Bericht von TEAMverkehr.zug zeigt, dass es sinnvoll ist, das Areal Rusterholz über zwei Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz zu erschliessen. Der entsprechend nötige Landerwerb wird bis zur Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans vollzogen sein. Die im Situationsplan abgebildeten Knotenformen genügen den verkehrstechnischen Anforderungen auch im Falle einer Knotensteuerung mittels einer Lichtsignalanlage.

5.3 Öffentliche Auflage

14 Einwendungen

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 20.3.2015 bis 26.5.2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte jedermann Einwendungen einreichen. Es sind 14 Einwendungen von 6 Personen bzw. Institutionen eingegangen. Soweit diesen entsprochen werden konnten, sind diese in die Bereinigung des Gestaltungsplans eingeflossen. Zu den einzelnen Einwendungen wird wie folgt Stellung genommen:

Einwendung 1.1

Die Ein-/Ausfahrt beim Lidl-Parkplatz ist entlang der Steinacherstrasse in nord-westlicher Richtung zu verlegen. Die Zufahrt zum Lidl-Parkplatz soll künftig rückwärtig über die geplante Erschliessungsstrasse des Gebiets Werkstadt Zürisee erfolgen.

Stellungnahme

Die Stadt Wädenswil ist bemüht, bessere Verhältnisse für die Zürich International School und den Lidl im Bereich Verkehr zu schaffen. Allerdings kann dies nicht mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee geschehen. Eine Verlegung der Ein-/Ausfahrt beim Lidl Richtung Perimeter des GP Werkstadt Zürisee bringt nicht die erhoffte Verkehrsberuhigung und lohnt sich auch aus Kosten-Nutzen-Sicht nicht, wie auch die Verkehrsstudie von TEAMverkehr.zug zeigt. Es müssten u.a. neue Lichtsignalanlagen installiert werden. Nicht zuletzt stellen sich auch topografische Probleme, da das Gefälle zwischen dem Grundstück Lidl und dem angrenzenden Bereich des Gestaltungsplan stellenweise mehrere Meter beträgt. Ob die Firma Lidl einer Verlegung der Ein-/Ausfahrt überhaupt zustimmen würde, ist fraglich.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.2	*Im süd-westlichen Bereich des Gebiets Rütihof ist eine Ladekante für Bring-/Abholverkehr auszugestalten.*
Stellungnahme	Das Verkehrsaufkommen ist auf das übergeordnete Netz zu kanalisieren und nicht über benachbarte Grundstücke zu führen. Die Verkehrsprobleme mit dem Bring- und Abholverkehr der Zürich International School können deshalb nicht mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee gelöst werden.
Beschluss	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.3	*Die Erschliessung der in Einwendung 1.2 erwähnten Ladekanten für Bring-/Abholverkehr für den Langsamverkehr ist mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee sicherzustellen.*
Stellungnahme	Analog zur Stellungnahme in Einwendung 1.2 wird festgehalten, dass eine Ladekante für Bring-/Abholverkehr der Zürich International School im Gebiet des öffentlichen Gestaltungsplans nicht realisiert wird. Demzufolge werden auch keine speziellen Erschliessungsmassnahmen für den Langsamverkehr vorgesehen.
Beschluss	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.4	*Im Bereich der Parkplatzeinfahrt zur Zürich International School ist eine Fussgängerüberführung über die Steinacherstrasse zu realisieren.*
Stellungnahme	Es wird auf die Stellungnahmen zu den Einwendungen 1.2 und 1.3 verwiesen.
Beschluss	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.5	*Das vorgesehene Trottoir entlang der Steinacherstrasse im Gebiet Rütihof ist bis zum Parkplatz von Lidl zu verlängern.*
Stellungnahme	Die erwähnte Trottoirverbindung ist vorgesehen. Der dafür nötige Landstreifen wird beim Landabtausch mit Lidl erworben.
Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 2	*Die zulässig Anzahl Parkplätze ist aufgrund der Güteklasse zu restriktiv und ermöglicht unserem Betrieb (5'000 m^2 Geschossfläche) im Gebiet Werkstadt Zürisee gemäss grober Abschätzung bloss 21 Parkfelder. Benötigt werden jedoch mind. 50 Parkfelder. Folgende Massnahmen sind deshalb durch die Stadt im öffentlichen Gestaltungsplan zu ergreifen:* • *PP-Einschränkung teilweise aufheben*

- *PPs auf eigenem Grundstück zählen nur zu 50%*
- *PPs in Tiefgarage zählen nur reduziert zum bestehenden Kontingent*
- *Güteklasse für PP-Definition erhöhen*
- *PP-Bedarf aller Interessenten genau abklären und schriftlich zugestehen*

Stellungnahme

Die Parkierungsvorgaben im öffentlichen Gestaltungsplan entsprechen den kantonalen Vorgaben und dem örtlichen Angebot des öffentlichen Verkehrs (Busanbindung). Dass die zulässige Anzahl Parkplätze nicht in jedem Fall dem konkreten Bedarf eines Betriebs entspricht, kann leider nicht verhindert werden. Durch die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die erhöhten Anforderungen, welche mit einem Gestaltungsplan gestellt werden, lässt sich die Anzahl Parkplätze nicht beliebig erhöhen. Von den vorgeschlagenen Massnahmen kann nur auf den letzten Punkt eingegangen werden. Und zwar werden die Interessen und der Parkplatzbedarf der Interessenten laufend erhoben. Beim Landverkauf werden die Modalitäten hinsichtlich der möglichen Anzahl Parkplätze vertraglich geregelt. Möglicherweise ergeben sich Synergien (z.B. Mehrfachnutzungen usw.) mit anderen Käufern.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3

Wir unterbreiten Ihnen einen Vorschlag für eine neue Bebauungsstruktur und sehen dadurch eine optimierte Etappierbarkeit, serielle Erweiterungsmöglichkeiten, flächenneutrale Nutzflächen, eine gute Belichtung aller Räume und die Möglichkeit zur Erstellung von Betriebswohnungen.

Stellungnahme

Der Beitrag wird verdankt. Folgende Aspekte führen dazu, dass die gemachten Anregungen in Form eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts im öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee nicht berücksichtigt werden können:

- Der Bebauungsansatz im Richtkonzept der Halter Immobilien AG stellt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicher. Der vorliegende Vorschlag erfüllt dieses Kriterium nicht befriedigend, da das Verhältnis zwischen den Erschliessungsflächen und den Flächen der Baubereiche nicht optimal ist. Die Folge davon sind höhere Volumen zur Erreichung der notwendigen Baumasse.
- Die Nutzerbedürfnisse der Gewerbetreibenden sind heterogen. Insbesondere die Erdgeschossflächen müssen eine hohe Flexibilität in der Gestaltung und Nutzung aufweisen. Die vorgeschlagene Struktur trägt diesem Umstand wenig Rechnung und ist daher als nicht nutzergerecht zu bezeichnen.
- Die Gebäudehöhen von 18 m in den Baubereichen B1 bis B6 sind gegenüber jenen im Gestaltungsplan (13.5 m) deutlich höher, was das Ortsbild im Bereich der anspruchsvollen Geländekammer stärker beeinträchtigt. Zudem wird durch die hohen Gebäude die Einsehbarkeit (z.B. Fernsicht vom Zürichsee) in das Quartier erhöht, da insbesondere die Gebäude in der Nähe zum Waldrand eine starke Präsenz einnehmen.
- Der Erschliessungsansatz bedingt die Erschliessung über das benachbarte Grundstück der Planzer AG, welche rechtlich nicht gesichert ist (fehlender Eintrag im kommunalen Richtplan).

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4

Die Kat. Nr. 12'902 (Parzelle Lidl) soll in den öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee integriert werden.

Stellungnahme

Es besteht kein Handlungsbedarf, die Verhältnisse auf der Parzelle Lidl neu zu ordnen, zumal das Gebäude und die Umgebungsgestaltung relativ neu sind. Durch die topografische Situation ist das Gebiet Rütihof klar von der Parzelle Lidl getrennt, weshalb sinnvolle Schnittstellen für eine grundstückübergreifende Planung fehlen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 5.1	*Die Gesamthöhe der Bauten ist so festzulegen, dass die Überbauung von der Seemitte vor Wädenswil und von der Kurslinie der Fähre Horgen-Meilen aus nicht sichtbar ist.*
Stellungnahme	Die Gebäudehöhen der Baubereich sind bewusst so tief gehalten, sodass sie unterhalb der angrenzenden Baumkronen (siehe dazu Schnitt auf dem Situationsplan) liegen. Folglich sind die Gebäude vom Zürichsee aus nicht ersichtlich.
Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 5.2	Die Nutzung durch einen privat betriebenen Kinderhort oder Kindergarten ist zuzulassen.
Stellungnahme	Der Bedarf an solchen Einrichtungen wird anerkannt. Gemäss den Vorgaben der Nutzweise (Ziff. 5 der GP-Bestimmungen) fallen privat betriebene Kinderhorte unter für Quartierversorgung notwendige Einrichtungen. Im vorliegenden Bericht in Kapitel 3.5 wird diesbezüglich eine textliche Ergänzung vorgenommen. Gemäss telefonischer Auskunft der kantonalen Fachstelle Lärmschutz vom 4.6.2015 können Kindergärten im Gegensatz zu Kinderhorten nicht in Gebieten mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) IV realisiert werden. Die Ausführungen zur Anordnung von Kinderhorten sind dem vorliegenden Bericht in Kap. 3.5 zu entnehmen.
Beschluss	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 5.3	*Im Waldabstandbereich ist ein neuer, natürlicher Fussweg zum "Winterberg" (Anschluss Wanderweg Appital-Winterberg) vorzusehen.*
Stellungnahme	Im vorliegenden Bericht (Kap. 3.6) wird darauf hingewiesen, dass zwischen den beiden Erholungsräumen eine Wegverbindung anzustreben ist. Auf eine konkrete Festlegung im Situationsplan wird verzichtet. Weder im kommunalen noch im regionalen Richtplan ist der Bedarf für eine neue Wanderwegverbindung ausgeschieden.
Beschluss	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 5.4	*Die Dachbauten sind zu gliedern, der Aufbau von Solarzellen ist zu gestatten.*
Stellungnahme	Die Forderung nach einer guten Einordnung in Ziff. 7.1 der GP-Bestimmungen beinhaltet auch die Gliederung der Dachaufbauten und die Abstimmung der zulässigen Dachformen. Solarzellen sind bereits gestattet.
Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 5.5

Die in der Nutzungsplanung vorgesehene Erschliessung durch Privatfahrzeuge und die Fusswegverbindung durch das Areal ist wie folgt zu ergänzen:

- *Öffentliche Fusswegverbindung (Wanderweg) dem Waldrand entlang von der Steinacherstrasse zum Winterberg.*
- *Bushaltestellen an der Zugerstrasse auf Höhe von Grenzpunkt 1422172 und beim Waldende an der Steinacherstrasse.*

Stellungnahme

Bezüglich des ersten Punkts wird auf die Stellungnahme zur Einwendung 5.3 verwiesen.

Das Anliegen betr. Bushaltestellen kann mit dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan nicht gelöst werden, da die betreffenden Flächen ausserhalb des Perimeters liegen und der Gestaltungsplan für die Sicherung von Bushaltestellen-Standorte das falsche Instrument ist. Die heutige ÖV-Erschliessung genügt den Anforderungen gemäss ÖV-Angebotsverordnung. Sämtliche Baubereiche liegen innerhalb des 400 m-Radius.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 6

Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist gemäss Checkliste des Amts für Raumentwicklung eine Interessensabwägung vorzunehmen. Eine solche ist bei der vorliegenden Planung nicht erfolgt. Folgende Aspekte sind diesbezüglich festzuhalten:

a) Es geht aus dem erläuternden Bericht nicht hervor, dass die Stadt Wädenswil bereits Grundstücke gegenüber der Autobahnausfahrt Nord besitzt. Die im Gebiet Rütihof bestehende Bauzone könnte auf diese Grundstücke durch Rückzonung übertragen werden. Dadurch würden die dortigen Grundstücke aufgewertet werden und die Verkehrsprobleme wären gegenüber dem derzeitigen Standort Rütihof deutlich geringer.

b) Der Entwurf der Verkehrsplaner zur Erschliessung des Gebiets Rütihof misst nur die verkehrsärmsten Äste in Richtung Au und misst der zukünftigen Verkehrserschliessung keine Bedeutung zu. Die angedachte Spange führt direkt durch die alte Deponie der Stadt Wädenswil. Diese Deponie ist im Kataster der Altlasten vermerkt und wurde bisher nicht genauer untersucht.

Stellungnahme

Rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen haben den Prozess einer Interessensabwägung im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung bereits durchlaufen und sind vom Kanton in Anbetracht des Bauzonenbedarfs und der zweckmässigen Lage genehmigt worden. Im kantonalen Richtplan werden kompakte Siedlungen propagiert, was mit einer flächenschonenden Anordnung der Bauzonen erreicht werden kann. Der Standort Neubühl resp. Rütihof ist sowohl im kantonalen Richtplan als auch auf Stufe Region für die angedachten Nutzungen als

zweckmässig beurteilt worden und ist Teil eines Arbeitsplatzgebiets von regionalem Interesse (siehe dazu Leitbild der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und Strategiepapier Arbeitsplatzgebiet 2011 der ZPZ, Regio-ROK Zimmerberg 2011) Die arealspezifische Entwicklung, welche nun mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee konkret wird, wird vom Kanton im Vorprüfungsbericht begrüsst und erfolgte auf Basis der übergeordneten Vorgaben und der bereits erfolgten Interessensabwägungen hinsichtlich des Standorts.

Zu den einzelnen Punkten gemäss Aufzählung wird wie folgt Stellung genommen:

a) Für die vorliegende Planung ist die Tatsache nicht relevant, dass die Stadt Wädenswil andernorts Land besitzt, da der Fokus der derzeitigen Planung im Gebiet Rütihof liegt. Auf die Standorteignung wurde bereits eingegangen.

b) Wie im vorliegenden Bericht dargelegt wird, kann mit den Vorgaben gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee die Anzahl Parkplätze (und damit die Anzahl Fahrten) gegenüber der Regelbauweise (BZO) unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung deutlich reduziert werden.

   Auf den Umgang mit allfälligen Altlasten ist im vorliegenden Bericht bereits eingegangen worden. Im Baubewilligungsverahren werden die notwendigen Auflagen im Zusammenhang mit Altlasten gemacht.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

5.4 Anhörung

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden haben den öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee wohlwollend zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Horgen weist in ihrem Schreiben auf den Eintrag eines möglichen Standorts für ein Busdepot in den Unterlagen der Zürcher Planungsgruppe (ZPZ) zur Revision des regionalen Richtplans hin. Für die Gemeinde Horgen ist die zeitnahe Klärung des Standorts wichtig und sie wünscht diesbezüglich klare Aussagen. Die Zulässigkeit eines Bushofs ist in Ziff. 5.1 der GP-Bestimmungen gewährleistet.

Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)

Die ZPZ äusserte sich in ihrem Schreiben vom 7.5.2015 positiv zum Planungsvorhaben und regt an, grosse Logistikunternehmen auszuschliessen und ÖV-Infrastrukturen (Bushof) als Ausnahme zuzulassen. Die ZPZ erachtet die Option für einen Bushof als zielführend und stellt einen Standorteintrag im regionalen Richtplan in Aussicht.