
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Festsetzung privater Gestaltungsplan Areal Appital

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Der private Gestaltungsplan Appital bestehend aus dem Situationsplan 1:500 vom 31. Januar 2018 und den Vorschriften vom 20. August 2018 wird festgesetzt.
 2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. August 2018 mit Anhang vom 8. Dezember 2017 zum Gestaltungsplan wird Kenntnis genommen.
 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Areal Appital zu genehmigen.
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Appital in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Die Steiner AG erwarb 2012 das Grundstück Kat. Nr. 13064 von der BASF Schweiz AG, nachdem die BASF ihren Betrieb auf dem Areal eingestellt hatte. Das Grundstück umfasst 16'834m² und liegt vollständig in der Gewerbezone B. Das ursprüngliche Hauptgebäude der BASF wurde im Jahr 2014 vollständig rückgebaut.

Die Steiner AG hat die Absicht, das in der Nähe zum Autobahnanschluss gelegene Areal zu entwickeln, zu realisieren und zu vermarkten. Es soll ein Mix aus kleineren und mittelgrossen Gewerbeeinheiten entstehen. Diese sollen preiswert sein und die Möglichkeit zum individuellen Ausbau bieten. Über Abparzellierungen und/oder Stockwerkeigentum sollen die Einheiten direkt an Gewerbetreibende verkauft werden können. Die Projektentwicklung soll auch eine mögliche Etappierung berücksichtigen, damit auf die Marktaborption und eine mögliche Änderung der Nachfrage reagiert werden kann. Um der Nachfrage nach günstigen Gewerbeflächen nachzukommen und auch im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden, wird gegenüber der Regelbauweise eine Verdichtung angestrebt. Damit eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung des Areals gesichert wird, wurde in Absprache mit der Stadt Wädenswil das Planungsinstrument eines privaten Gestaltungsplans gewählt.

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan soll der Gewässerraum des nicht öffentlichen Zopfbachs entsprechend den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen im Bereich des Gestaltungsplanareals festgelegt werden. Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach den in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV)

beschriebenen Verfahrensschritten. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren gemäss Vorschriften des HWSchV. Der Gemeinderat ist dabei nicht involviert. Der Stadtrat beantragt die Festlegung direkt bei der Baudirektion.

2. Planinhalt

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Areal Appital umfasst das Grundstück Kat. Nr. 13046. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Gestaltungsplan Plan 01-C 1:500 und die Vorschriften. Die Ausgangslage, die Ziele, die Richtprojekte und weitere Ausführungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPG umschrieben. Um die verkehrlichen Auswirkungen des Projekts auf das umliegende Strassennetz abzuschätzen wurde zusätzlich ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt.

Die vorgängigen Auseinandersetzungen mit dem Areal und dessen Umgebung, die Auslotung eines Bebauungsmusters anhand einer Volumenstudie und die Erarbeitung eines Richtprojekts werden begrüsst. Neben den Überlegungen zur Bebauung selbst wurde zudem ein Freiraumkonzept entworfen, welches einen wesentlichen Beitrag zu einer städtebaulich hochwertigen Arealentwicklung leistet. Die Projektentwicklung, die Inhalte der Volumenstudie und des Richtprojekts werden im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ausführlich beschrieben und aufgezeigt.

Dieses Richtprojekt wird im Gestaltungsplan mit drei Baufeldern (A bis C), in denen Neubauten realisiert werden können, rechtsverbindlich umgesetzt. Das zulässige Bauvolumen und damit die Ausnützung werden mit den Baufeldgrenzen und den Höhenbeschränkungen eindeutig definiert. Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Wobei das Richtprojekt für die Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung wegweisend ist. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt zumindest eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sind Gewerbe-, Produktions-, Handels-, Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie zur Quartiersversorgung notwendige Einrichtungen zulässig.

Die kommunale Energieplanung gemäss Energieplan Stadt Wädenswil ist zu berücksichtigen. Eine Abweichung ist zu begründen. Mit der ersten Bauetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Energiekonzept vorzulegen, in welchem eine nachhaltige Energielösung vorgeschlagen wird.

3. Öffentliche Auflage, Anhörungen und Vorprüfung

Der Stadtrat hat am 3. April 2017 die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Areal Appital sowie die Akten Gewässerraumfestlegung Zopfbach zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Unterlagen lagen während 60 Tagen vom 21. April 2017 bis 21. Juni 2017 zur Einsicht auf. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage gingen 2 Schreiben ein. Die Stellungnahme zu den Einwendungen ist dem Anhang des erläuternden Berichts (Ziffer 8.11) nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) zum Gestaltungsplan Areal Appital zu entnehmen.

Im Rahmen der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger nahm die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ im befürwortenden Sinne Stellung. Die Nachbargemeinden hatten nichts einzuwenden.

Die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) nahm mit Fachbericht vom 8. März 2017 grundsätzlich positiv Stellung. Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 21. März 2017 den Fachbericht der SDK unterstützt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich nahm anlässlich der Vorprüfung am 6. Juli 2017 umfassend Stellung. Der Vorprüfungsbericht hält fest, dass mit Berücksichtigung einzelner Auflagen eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden kann.

4. Mehrwertausgleich

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 5. Oktober 2015 soll, sobald ein Projekt im Stadtrat diskutiert wird, auch die Frage des Ausgleichs von Planungsvorteilen besprochen werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht die Erhöhung der Baumassenziffer von $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ in der Gewerbezone GB auf knapp $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Dadurch sind rund $25'000 \text{ m}^3$ zusätzliches Bauvolumen realisierbar. Der regionale und der kommunale Richtplan weist dem Gebiet eine hohe Nutzungsdichte (ab 150 Einwohner und Beschäftigten / ha) zu. Die Erhöhung der Baumassenziffer entspricht somit der übergeordneten Richtplanung. Es liegt im starken Interesse der Stadt Wädenswil, dass sich das brach liegende Grundstück entwickelt und preiswerte Flächen für die Entwicklung des lokalen und regionalen Gewerbes bereitgestellt werden. Der Stadtrat hat am 3. April 2017 beschlossen, auf einen Mehrwertausgleich zu verzichten.

5. Weitere Verfahrensschritte

Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats unterliegt dem fakultativen Referendum. Weiter kann gegen den Festsetzungsbeschluss nach dessen Veröffentlichung beim Bezirksrat wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte Stimmrechtsrekurs erhoben werden. Nach Eingang der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats werden die Unterlagen der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Die Gewässerraumfestlegung, welche inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren erfolgt, kann von der Baudirektion erst nach Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat verfügt werden. Es erfolgt eine gemeinsame Publikation der Genehmigung des Gestaltungsplans, der Festlegung des Gewässerraums und des Festsetzungsbeschlusses des Gemeinderats. Nach dessen gemeinsamen Publikation kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

1. Oktober 2018

hku

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpäsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Heini Hauser

Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- GP Appital, Siutationsplan
- GP Appital, Vorschriften
- GP Appital Erläuterungsbericht

Objektname:

Dienstleistungs- und Gewerbepark,
Areal Appital, Wädenswil- Au

STEINER

Grundeigentümerin:

Steiner Promotions et Participations SA
Route de Lully, CH-1131 Tolochenaz

Bauherrschaft/
Entwicklerin:

Steiner AG - Immobilienentwicklung
Hagenholzstrasse 56, Postfach 6762, CH-8050 Zürich

Projektphase:

Gestaltungsplan

Kanton:

Zürich

Plannummer:

Plan 01-C

Gemeinde:

Wädenswil- Au

Planname:

Gestaltungsplan

Stand:

31.01.2017

Masstab.:

/Volumes/Daten/1 FRB/Objekte/2015/1516 Areal Appital, Wädenswil-Au/08 Pläne/1516.pln

Masstab.:

1:500

Dimension.:

594 x 630cm

Planverfasser:

RÖCK
BAGGENSTOS
ARCHITEKTEN

Röck Baggenstos Architekten AG dipl. Architekten ETH/SIA Mühlegasse 18 CH-6340 Baar
Tel. +41 41 727 07 77 Fax +41 41 727 07 71 info@rb-architekten.ch www.rb-architekten.ch

Datum:

31.01.2017

Gez.:

sj

B

06.03.2017

sj

C

08.12.2017

sj

0 2 10 20 25 m

N

Grundeigentümerin:

Steiner Promotions et Participations SA
c/o Steiner SA
Route de Lully
1131 Tolochenaz

Zürich, den

Bauherrschaft / Entwicklerin:

Steiner AG
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Zürich, den

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Wädenswil, den

Im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin:

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am:.....

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

- LEGENDE
- Bestimmungen

Geltungsbereich

Baufeld

zentraler Freiraum

Aufenthaltsbereich (generelle Lage)

Höhenkurven gewachsenes Terrain

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (generelle Lage)

Zu- und Wegfahrt oberirdisch (generelle Lage)

Zu- und Wegfahrt über Zopfbach (generelle Lage)

öffentliche Fusswegverbindung (generelle Lage)

Gebäudeabbruch
- Informationen

bestehende Gebäude ausserhalb Geltungsbereich

Wald

statische Waldgrenze

Gewässer ausserhalb Geltungsbereich

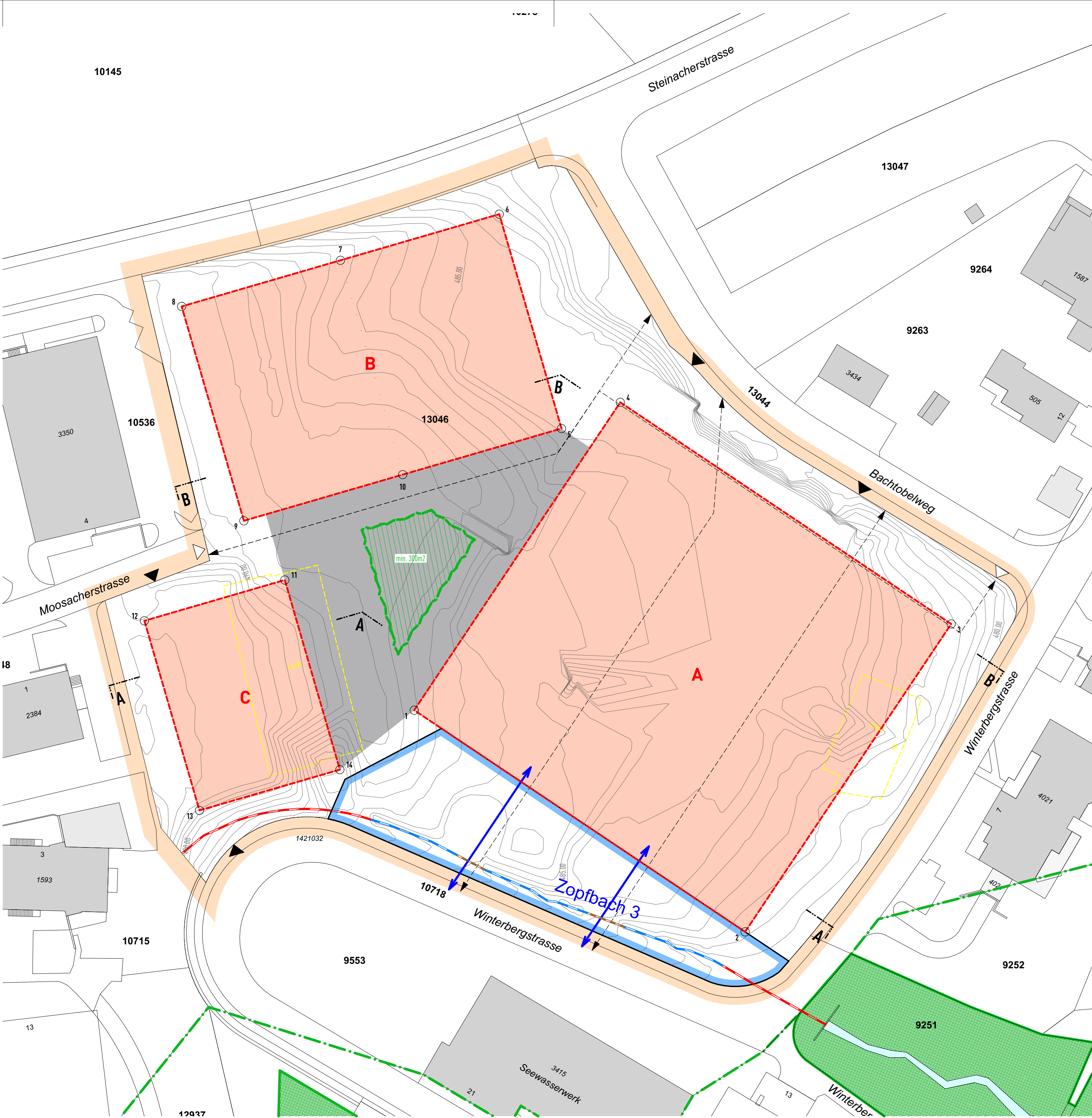
Waldabstandslinie

Gewässerraum

Gewässerausprägung offen ohne eigene Parzelle (generelle Lage)

Gewässerausprägung eingedolt ohne eigene Parzelle (generelle Lage)

Gewässerausprägung überdeckt ohne eigene Parzelle (generelle Lage)

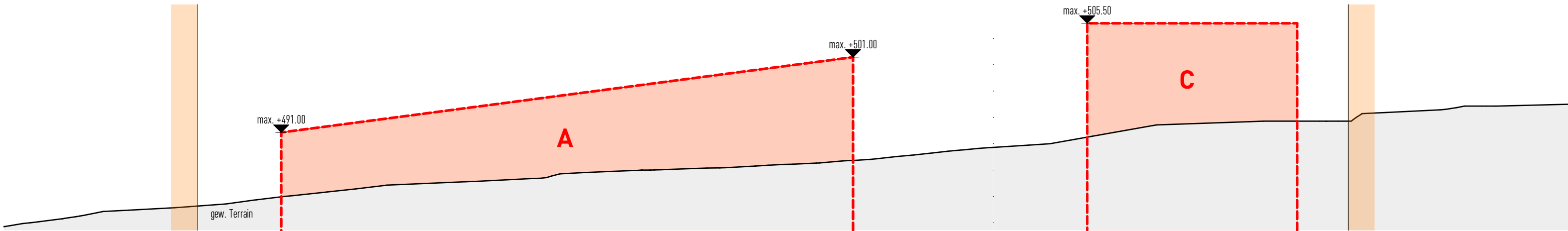


SITUATIONSPLAN

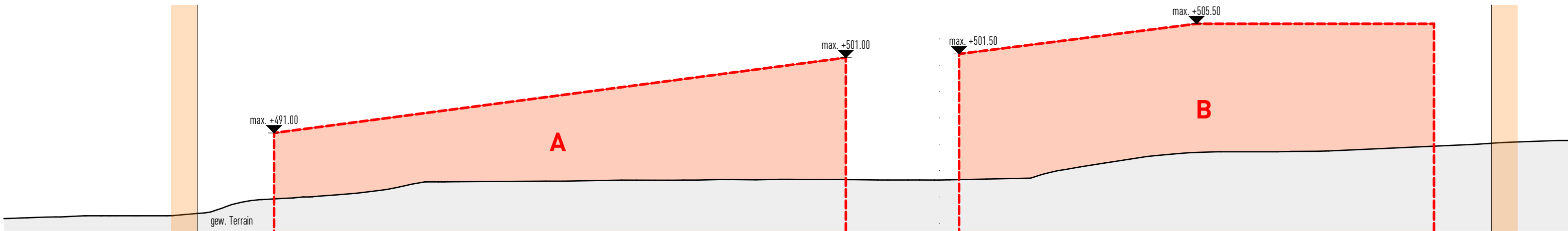
Koordinatenpunkte Baufeld A			
NR.	Achse - y	Achse - x	Achse - z
1	691'189.11	232'828.93	501.00
2	691'252.14	232'786.73	491.00
3	691'291.39	232'845.35	491.00
4	691'228.36	232'887.55	501.00

Koordinatenpunkte Baufeld C			
NR.	Achse - y	Achse - x	Achse - z
11	691'164.46	232'853.73	505.50
12	691'137.72	232'845.96	505.50
13	691'148.21	232'809.85	505.50
14	691'174.95	232'817.62	505.50

Koordinatenpunkte Baufeld B			
NR.	Achse - y	Achse - x	Achse - z
5	691'217.17	232'882.57	501.50
6	691'205.31	232'923.38	501.50
7	691'175.06	232'914.60	505.50
8	691'144.81	232'905.81	505.50
9	691'156.67	232'865.00	505.50
10	691'186.92	232'873.78	505.50



SCHEMASCHNITT A - A



SCHEMASCHNITT B - B

Grundstück Kat. Nr. 13046, Kanton Zürich, Gemeinde Wädenswil

Privater Gestaltungsplan

Dienstleistungs- und Gewerbepark, Areal Appital, Wädenswil-Au

Gestaltungsplan Vorschriften

Stand: 31.01.17

Revidiert: 08.12.17, 09.02.18, 20.08 2018

Grundeigentümerin:

STEINER promotions et participations SA
c/o STEINER SA
Route de Lully 5
1131 Tolochenaz

Zürich, den

.....

Bauherrschaft/ Entwicklerin:

STEINER AG
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Zürich, den

.....

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Wädenswil, den

Name des Gemeinderats

.....

Der Präsident

Die Schreiberin

.....

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Bestandteile, Geltungsbereich	3
Art. 3	Ergänzendes Recht.....	3
Art. 4	Bestehende Gebäude	3
Art. 5	Baufelder, Baumasse und Gebäudehöhe.....	3
Art. 6	Nutzweise.....	4
Art. 7	Gestaltung.....	5
Art. 8	Zopfbach.....	5
Art. 9	Verkehrerschliessung und Anlieferung	6
Art. 10	Parkierung	6
Art. 11	Ver- und Entsorgung	6
Art. 12	Nachhaltigkeit.....	6
Art. 13	Inkrafttreten.....	7

Verfasser:

Röck Baggenstos Architekten AG
Mühlegasse 18
6340 Baar
Tel. +41 41 727 07 77
Fax. +41 41 727 07 71
info@rb-architekten.ch
www.rb-architekten.ch

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Dienstleistungs- und Gewerbepark, Areal Appital, Wädenswil- Au bezweckt im Sinne von §83ff des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG):

- die Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung des lokalen und regionalen Gewerbes
- die Schaffung der Grundlagen für eine gestalterisch hochwertige Bebauung
- die Ermöglichung einer dichten, geschlossenen und ortsbaulich verträglichen Bauweise im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
- die Schaffung von Freiräumen mit zweckmässiger Ausstattung,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht verbindlich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan mit den schematischen Schnitten (Plan 01-C vom 08.12.17) im Massstab 1:500. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist informativ.

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplan Dienstleistungs- und Gewerbepark, Areal Appital, Wädenswil-Au beschränkt sich auf den im Gestaltungsplan, im Massstab 1:500, eingezeichneten Perimeter. Dieser liegt vollständig auf dem Grundstück Katasternummer 13046.

Art. 3 Ergänzendes Recht

¹ Soweit in diesen Vorschriften nichts Abweichendes bestimmt ist, gelten die eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Verordnungen (Planungs- und Baugesetz vom 01. Juli 2015) sowie die jeweils gültigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) der Stadt Wädenswil.

Art. 4 Bestehende Gebäude

¹ Für die bestehenden Gebäude (Assekuranznummer 1526 und 1588) sind Um-, Ersatz- und Rückbauten zulässig, sofern sie sich gut ins Ortsbild einordnen.

² Das Gebäude mit der Assekuranznummer 1588 wurde mit Schreiben vom 28. April 2017 der Stadt Wädenswil aus dem kommunalen Inventar entlassen.

Art. 5 Baufelder, Baumasse und Gebäudehöhe

¹ Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden. Das Baufeld darf durch keine oberirdischen Vorsprünge wie Erker und Balkone überschritten werden. Vordächer und betriebsbedingte technische Vorbauten sind zulässig, sofern diese nicht in den festgelegten Gewässerraum ragen.

² Für die Baufelder wird die maximale Baumasse, die maximale Firsthöhe wie folgt definiert. Im Baufeld A wird die minimale Anzahl Hauptgebäude wie folgt festgelegt.

Baufeld	A	B	C
max. anrechenbare Baumasse BMZ [m3]	26'500	29'000	11'500
max. Gebäudehöhe [m ü.M.]	491.00 / 501.00	501.50 / 505.50	505.50
min. Anzahl Gebäude	2	-	-

³ Als Grundlage für die Baumassenberechnung gelten die ursprünglichen Höhenlinien Stand 21.06.2012. Diese definieren das gewachsene Terrain.

⁴ Die anrechenbare Baumasse kann unter den Baufeldern transferiert werden. Die maximale anrechenbare Baumasse gemäss Absatz 2 des betroffenen Baufeldes darf maximal um 10% erhöht werden. Die Summe der anrechenbaren Baumasse aller Baufelder zusammen darf auf dem gesamten Gestaltungsgebiet maximal 67'000 m³ betragen.

⁵ Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1.50m überschreiten.

⁶ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baufeldbegrenzungen nicht massgebend. Im Gewässerbereich sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile nicht gestattet. Die Untergeschosse müssen anschliessend in das gestaltete Terrain integriert werden

⁷ Im Baufeld A sind Abgrabungen erlaubt. Mit dem gestalteten Terrain dürfen dadurch talseitig maximal 3 und bergseitig maximal 2 Vollgeschosse in Erscheinung treten. An der Grenze des Baufeldes zwischen den Punkten 1 und 4 dürfen bis maximal 3 Geschossen in Erscheinung treten. In den Baufeldern B und C sind mit dem gestalteten Terrain maximal 4 sichtbare Vollgeschosse zugelassen. Abgrabungen für Zu- und Wegfahrten und Zugänge sind generell in jedem Geschoss zulässig. Terrainveränderungen im Gewässerraum sind nur im Rahmen eines Wasserbauprojektes möglich.

Art. 6 Nutzweise

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sind Gewerbe-, Produktions-, Handels-, Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie zur Quartiersversorgung notwendige Einrichtungen zulässig.

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen, Freiräume und Erschliessungsflächen sind gut zu gestalten und haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Für die Beurteilung sind die Beurteilungsmerkmale gemäss § 71 PBG anwendbar, diese gelten auch für die Material- und Farbgebung.

² Das Richtprojekt von Röck Baggenstos Architekten und Stähli Landschaftsarchitektur vom 21.12.2016 ist für die Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung wegweisend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt zumindest eine gleichwertige Lösung erzielt wird.

³ Für die Hauptkörper sind Flach-, Shed- und flachgeneigte Schrägdächer zulässig. Die Flachdächer oder flachgeneigten Schrägdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht begehbar sind.

⁴ Alle Bauten in den Baufeldern B und C sowie die öffentliche Fusswegverbindung müssen hindernisfrei zugänglich sein.

⁵ Im zentralen Freiraum ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 300m² als Aufenthaltsbereich für die im Areal Beschäftigten und Besucher zu erstellen. Der Aufenthaltsbereich hat eine hohe Qualität bezüglich seiner Grüngestaltung und seinem Wert als Aufenthaltsort aufzuweisen. Die Erstellung dieses Aufenthaltsbereichs hat im Zusammenhang mit der ersten Bauetappe zu erfolgen.

⁶ Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Saatflächen sind artenreich zu begrünen. Dazu ist einheimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Belagsflächen sind sickerfähig auszugestalten und über eine belebte Bodenschicht zu entwässern. Wo dies nicht möglich ist, sind geeignete Versickerungs- oder Retentionsmassnahmen zu ergreifen.

⁷ Im Aufenthaltsbereich im zentralen Freiraum ist eine zusammenhängende Überdeckung allfälliger Untergeschosse von mindestens 1.00m einzuhalten, um eine Bepflanzung mit Grosssträuchern und Kleinbäumen zu ermöglichen. Bei der Bepflanzung mit Bäumen beträgt die minimale Überdeckung 1.50m.

Art. 8 Zopfbach

¹ Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens auf dem Gestaltungsplangebietes wird ein Wasserbauprojekt für den Zopfbach erstellt. Das Wasserbauprojekt bezweckt die gestalterische und ökologische Aufwertung und gewährleistet den Hochwasserschutz. Der bestehende Weiher ist zu erhalten oder innerhalb des Gewässerraums flächengleich zu ersetzen. Das Wasserbauprojekt erfolgt unter gewässerökologischer Planungs- und Baubegleitung.

² Die Quellspeisung des Zopfbachs muss erhalten und sichergestellt bleiben. Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens im Gestaltungsplanbereiches ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.

³ Vor Baubeginn der Hochbauten im Gestaltungsplangebiet oder spätestens parallel zur Errichtung der Hochbauten ist dieses Wasserbauprojekt am Zopfbach umzusetzen.

Art. 9 Verkehrserschliessung und Anlieferung

¹ Die Zu- und Wegfahrten auf den Geltungsbereich hat über den Bachtobelweg, die Moosacherstrasse sowie die Winterbergstrasse zu erfolgen. Die jeweils allgemeine Lage der Zu- und Wegfahrten sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.

² Es sind zwei Überfahrten über den Zopfbach erlaubt, die jeweils maximal 4.50m Breite aufweisen dürfen exklusive der benötigten Einlenker. Zwischen den beiden Überfahrten muss ein Zwischenraum von mindestens 10.00m Breite eingehalten werden. Die bestehende Überfahrt über den eingedolten Zopfbach ist rückzubauen.

³ Der öffentliche Fussweg hat der schematisch eingezeichneten Linie im Gestaltungsplan zu folgen.

Art. 10 Parkierung

¹ Die Berechnung Parkfeldanzahl richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs. Der maximale Massgebliche Bedarf ist als Obergrenze der Anzahl Parkfelder zu verstehen. Die Parkierung hat mehrheitlich unterirdisch zu erfolgen.

² Für Fahrräder sind an gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauszugänge beziehungsweise Garageneinfahrten, Abstellplätze bereitzustellen. Diese Abstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen. Die Zahl der Abstellplätze für Velos und Mofas berechnet sich nach der jeweils gültigen SN Norm 640 065 Bedarfsermittlung von Veloparkierungsanlagen. Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen.

Art. 11 Ver- und Entsorgung

¹ Das anfallende Meteorwasser ist, wenn möglich versickern zu lassen oder sonst in den Zopfbach zu entwässern. Grösse und Lage einer allfällig notwendigen Versickerungs- respektive Retentionsanlage werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

² Im Rahmen der Baubewilligungen sind für die Abfallbewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 12 Energie

¹ Die kommunale Energieplanung gemäss Energieplan Stadt Wädenswil ist zu berücksichtigen. Eine Abweichung ist zu begründen. Mit der ersten Bauetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Energiekonzept vorzulegen, in dem eine nachhaltige Energielösung vorgeschlagen wird.

Art. 13 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.

Grundstück Kat. Nr. 13046, Kanton Zürich, Gemeinde Wädenswil

Privater Gestaltungsplan

Dienstleistungs- und Gewerbepark, Areal Appital, Wädenswil- Au

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Stand: 31.01.17

Revidiert: 08.12.17, 09.02.18, 20.08.18



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziel	4
2. Projektentwicklung	
2.1 Bestand	5
2.2 Volumenstudie	8
2.3 Richtprojekt	9
2.4 Gestaltungsplan	10
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
3.1 Überkommunale Vorgaben	11
3.2 Kommunale Vorgaben	14
4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	
4.1 Zweck	17
4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	17
4.3 Ergänzendes Recht	17
4.4 Bestehende Gebäude	17
4.5 Baufelder, Baumasse und Gebäudehöhe	18
4.6 Nutzungsweise	19
4.7 Gestaltung	19
4.8 Zopfbach	21
4.9 Verkehrserschliessung und Anlieferung	23
4.10 Parkierung	25
4.11 Fussgängererschliessung	26
4.12 Ver- und Entsorgung	27
4.13 Nachhaltigkeit	27
4.14 Inkrafttretung	28
5. Mögliche Auswirkungen	
6. Ablauf	
6.1 Übersicht Gesamtablauf	29
6.2 Vorbesprechungen Behörden	30
7. Impressum	
8. Anhang	
8.01 Volumenstudie Röck Baggenstos Architekten, 18.10.2016	
8.02 Richtprojekt (Schwarzplan, Grundrisse, Schnitte, Visualisierungen) 1:500 Röck Baggenstos Architekten, 24.01.2017	
8.03 Freiraumgestaltung 1:600 Benedikt Stähli Landschaftsarchitektur, 24.01.2017, rev. 08.12.2017	
8.04 Berechnungen zum Richtprojekt inkl. Schemen (BMZ, SIA 416, PP und VeloPP) Röck Baggenstos Architekten, 24.01.2017	
8.05 Verkehrsgutachten und Anhang zu Verkehrsgutachten TEAMverkehr.zug, 11.01.2017, rev. 08.12.2017	
8.06 Gewässerraumfestlegung Zopfbach Plan und Bericht Holinger Ingenieurunternehmen, 31.01.2017, rev. 08.12.2017	

- 8.07 Technischer Bericht „Baugrunduntersuchung“
Büro Dr. U. Vollenweider, März 1974
- 8.08 Entlassung Bauernhaus aus dem kommunalem Inventar der schützenswerten
Objekten
Schreiben der Stadt Wädenswil, 28.04.2017
- 8.09 Einwendungen gegenüber dem eingegebenen Gestaltungsplan
Schreiben der Stadt Wädenswil, 26.06.2017
- 8.10 Vorprüfungsbericht des Kanton Zürich
Schreiben des Kantonalen Raumplanungsamt, 06.07.2017
- 8.11 Stellungnahme gegenüber den Einwendungen
Röck Baggenstos Architekten/ Steiner AG, 24.01.2017
- 8.12 Vorprüfungsbericht zur Festlegung des Gewässerraums am Zopfbach im Rahmen
des privaten Gestaltungsplans Areal Appital.
Schreiben des Kantonalenamt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, 23.06.2017

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Steiner AG erwarb 2012 das Grundstück Kat. Nr. 13064 von der BASF Schweiz AG, nachdem die BASF ihren Betrieb auf dem Areal eingestellt hatte. Es umfasst 16'834m² und liegt vollständig in der Gewerbezone B. Das ursprüngliche Hauptgebäude der BASF wurde im Jahr 2014 vollständig zurückgebaut. Seit dem 11.10.17 ist das Grundstück im Besitz der Steiner promotions et participations SA mit Sitz in Tolochenaz. Die Steiner AG hat die Absicht, das in der Nähe zum Autobahnanschluss gelegene Areal zu entwickeln, zu realisieren und zu vermarkten.

1.2 Ziel

Es soll ein Gewerbe- und Dienstleistungspark für lokale und regionale Unternehmen entstehen. Diese angestrebten Nutzungen entsprechen der Förderung der regionalen Arbeitsplatzgebiete und somit den Zielen der Stadt Wädenswil und des Kantons Zürich. Das Angebot im Gewerbe- und Dienstleistungspark entspricht der Nachfrage. Es soll ein Mix aus kleineren und mittelgrossen Gewerbeeinheiten entstehen. Diese sollen preiswert sein und die Möglichkeit zum individuellen Ausbau bieten. Über Abparzellierungen und /oder Stockwerkeigentum sollen die Einheiten direkt an Gewerbetreibende verkauft werden können. Die Projektentwicklung soll auch eine mögliche Etappierung berücksichtigen, damit auf die Marktaborption und eine mögliche Änderung der Nachfrage reagiert werden kann.

Um der Nachfrage nach günstigen Gewerbeflächen nachzukommen und auch im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden, wird gegenüber der Regelbauweise eine Verdichtung angestrebt. Damit eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung des Areals gesichert wird, wurde in Absprache mit der Stadt Wädenswil das Planungsinstrument eines privaten Gestaltungsplans gewählt. Dieser verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- die Bereitstellung von preiswerten Flächen für die Entwicklung des lokalen und regionalen Gewerbes
- die Schaffung der Grundlagen für eine gestalterisch hochwertige Bebauung
- die Ermöglichung einer dichten, geschlossenen und ortsbaulich verträglichen Bauweise im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
- die Schaffung von Freiräumen mit zweckmässiger Ausstattung
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung

Gleichzeitig mit der Gestaltungsplanung soll der Gewässerraum des privaten Zopfbachs entsprechend den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen im Bereich des Gestaltungsplanareals festgelegt werden. Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach den in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) beschriebenen Verfahrensschritten. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren.

2. Projektentwicklung

2.1 Bestand

Die Parzelle 13046 umfasst 16'834m². Auf Grund seiner Hanglage gegen Nord-Osten erschliesst sich vom oberen Teil des Grundstücks der Blick auf den Zürichsee, an klaren Tagen bis hin zum Alpstein. Bergseitig, gegen Süden der Parzelle befindet sich das Reservoir Appital und das Seewasserwerk sowie der Wald „Winterbergholz“. Der Waldabstand ist durch eine statische Waldabstandslinie festgelegt, welche die Bebauung des Grundstücks nicht einschränkt. Gegen Osten liegt ein dicht bebautes Gewerbegebiet, welches in der gleichen Zone wie das Areal liegt. Im Westen des Grundstücks befinden sich Wohnbauten in unterschiedlichen Dimensionen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Areal an einem Übergang verschiedener landschaftlicher Ausprägungen und an einer Schnittstelle unterschiedlicher Nutzungen liegt.



Die Topographie des Grundstücks wird charakterisiert durch ein regelmässiges Gefälle von Nordwesten nach Südosten. Die Höhendifferenz entspricht dabei ca. 2.5 Geschossen, also etwa 7.5 m. Der Höhenunterschied zwischen dem Bachtobelweg und der Winterbergstrasse entspricht ca. einem Geschoss, also fast 3 m.

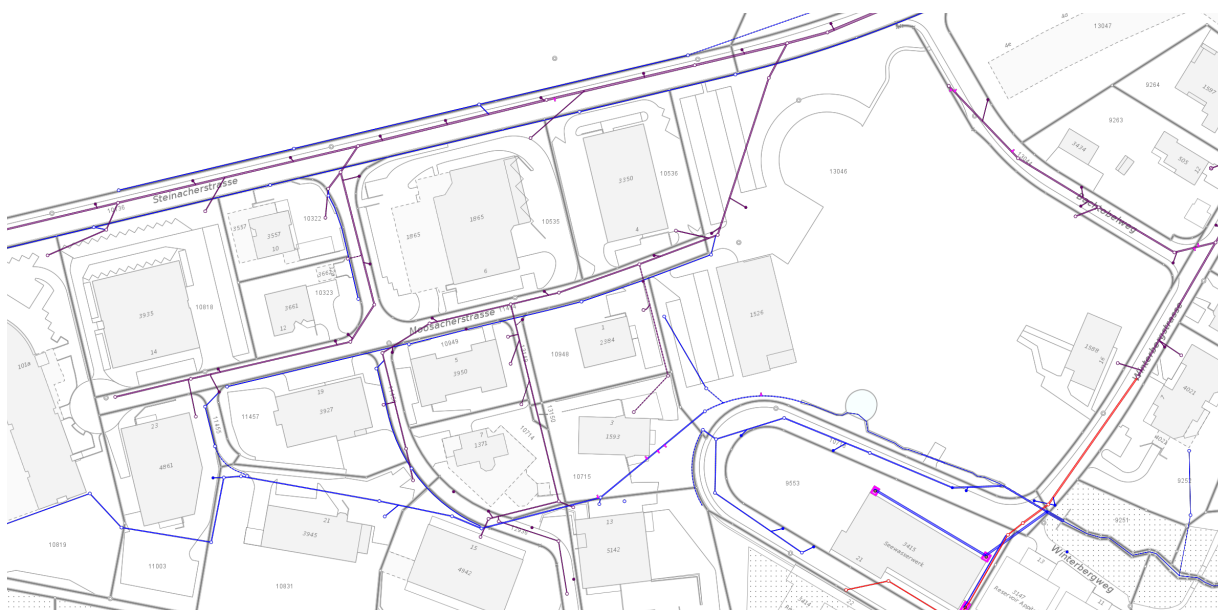
Das Areal ist von drei Strassen umschlossen. Auf der Nordseite liegt die Steinacherstrasse, welche als Hauptverbindung zwischen dem Autobahnanschluss und dem Dorfzentrum des Ortteils Au dient. Von der Steinacherstrasse her gibt es keine direkte Erschliessung auf die Parzelle. Der östliche Teil des Areals ist über die Moosacherstrasse erschlossen, der westliche und südliche Teil über den Bachtobelweg und die Winterbergstrasse. Dieser Umstand führt städtebaulich zu einer unterschiedlichen Adressierung der beiden Teile des Areals.

Auf dem Grundstück befinden sich nach dem Abbruch des grossen BASF Hauptgebäudes noch zwei weitere Gebäude. Das eine ist ein Infrastrukturgebäude (Assknr. 1526) des alten Hauptgebäudes mit Freizeiträumen für das Personal, Heizöltanks und einer unterirdischen Parkierung. Das andere Gebäude, ein zweckentfremdetes landwirtschaftliches Wohn- und Betriebsgebäude (Assknr. 1588), war ursprünglich im kommunalen Inventar schützenswerter Objekte. Mit Schreiben vom 28. April 2017 der Stadt Wädenswil wurde das Gebäude aus dem kommunalen Inventar entlassen.

Auch die Ausrichtung und Geometrie der ursprünglichen Bebauung folgte dem Muster der unterschiedlichen Anbindung und Adressierung. Das bestehende Infrastrukturgebäude und die nördlich davon gelegene Parkierung setzen die Geometrie der östlich davon gelegenen grossvolumigen Industrie- und Gewerbebauten fort. Das ursprüngliche Betriebsgebäude der BASF und dessen Erschliessung standen orthogonale zum Bachtobelweg und der Winterbergstrasse.

Die Freiraumgestaltung wurde im Zusammenhang mit dem Bau des inzwischen abgebrochenen BASF Gebäudes in den Jahren 1976-1979 geplant und erstellt. Nach dem Abbruch des Hauptgebäudes im Jahr 2014 ist diese nur noch in Fragmenten erhalten. Prägendes Element dieser ursprünglichen Gestaltung waren der künstlich angelegte Teich auf der Südostseite und der im Zuge dieser Umgebungsgestaltung freigelegte Bachlauf. Dieser tritt knapp oberhalb des Teiches an die Oberfläche und hat nach dem Teich den Charakter eines schmalen Wiesenbaches. Unter der bestehenden Zufahrt wird der Bachlauf auf eine Rohrdurchführung reduziert. Ein zweiter Unterbruch erfolgt bei der Winterbergstrasse. Hier wird der Bach ebenfalls stark kanalisiert und unter der Strasse durch geführt. Anschliessend läuft er im Wald in seinem natürlichen Bachbett.

Der genaue Standort der Quelle des Zopfbaches ist zur Zeit unbekannt. Gemäss der Siedlungsentwässerung der Gemeinde Wädenswil wird der Zopfbach zusätzlich durch verschiedene Meteorwasserleitungen aus dem östlichen Bereich der Parzelle 13046 gespiesen.



Liegenschaftsentwässerung und Einleitung des Meteorwasser in den Zopfbach

Das Gebiet Appital war bis vor rund 50 Jahren geprägt von der Landwirtschaft. Nach dem Bau des ehemaligen BASF Gebäudes in den Jahren 1976 bis 1979 auf der grünen Wiese hat sich im Gebiet Appital erst in den folgenden ein Industrie- und Gewerbegebiet etabliert.

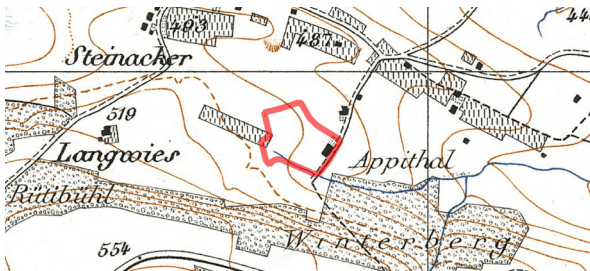
Dies verdeutlichen die nachfolgenden historischen Karten, die die Entwicklung der Landschaft, der Bauten und der Verkehrswege in den letzten 150 Jahren aufzeigen.



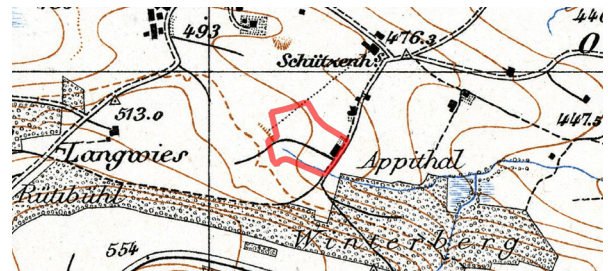
Dufourkarte Erstausgabe, 1845 - 1865



Historische Karte J. Wild, 1850



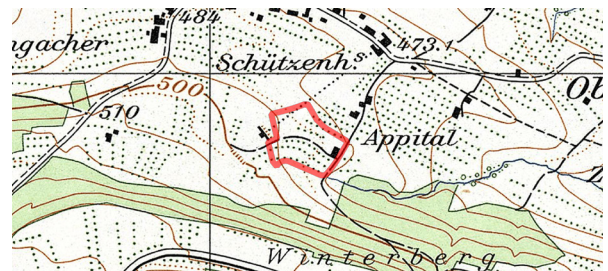
Siegfriedkarte, 1880



Siegfriedkarte, 1930



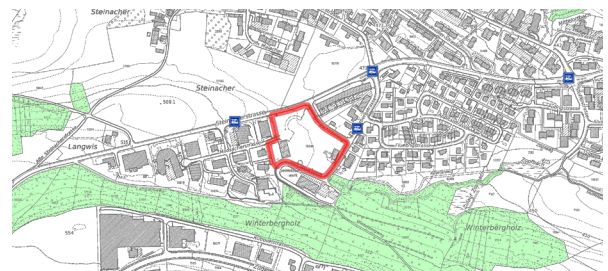
Dufourkarte Letztausgabe, 1939



Alte Landeskarte, 1956 - 1965



Historische Gewässerkarte des Kantons Zürich, Stand 1991

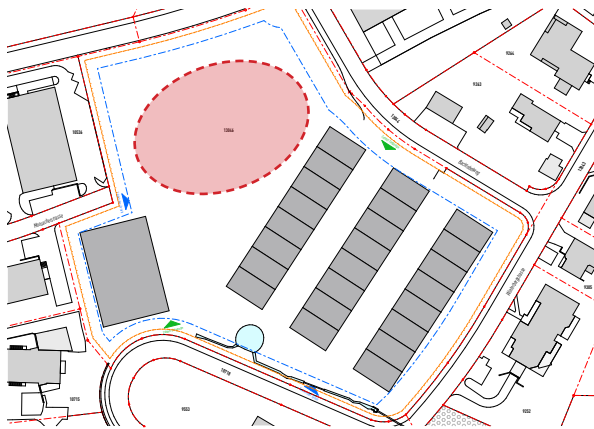


aktueller Situationsplan

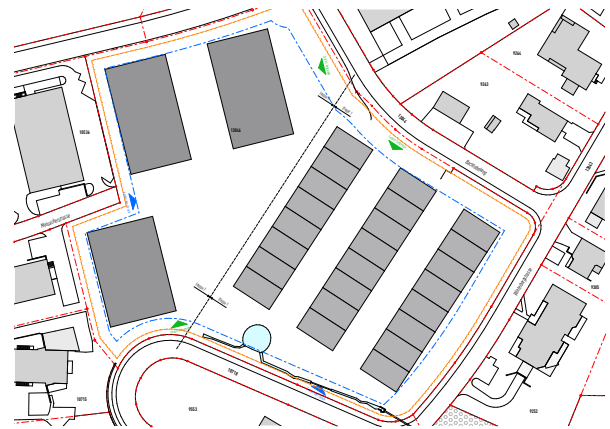
2.2 Volumenstudie

Mit der Absicht eine mögliche Verdichtung zu prüfen wurde zu Beginn der Planungsarbeit eine Volumenstudie gemacht. Ziel dieser Studie war es herauszufinden, ob auf dem Areal an Stelle der gemäss Bau- und Zonenordnung in der Regelbauweise möglichen Baumasse von 2.5 m³/m² eine Baumasse von ca. 4.0 m³/m² städtebaulich und architektonisch verträglich wäre. Dabei entspricht die angestrebte Dichte in etwa derjenigen der Gewerbezone A. Neben einer Analyse der Situation werden insbesondere auch unterschiedlichste Bebauungsmuster untersucht und eine städtebauliche Grundhaltung entwickelt, auf Grund derer die weitere Projektierung und das für den Gestaltungsplan nötige Richtprojekt basiert. Die massgeblichen Erkenntnisse der Volumenstudie lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

01. Das Areal besitzt zwei unterschiedliche Adressierungen: Der östliche Teil ist von der Moosacherstrasse her zu erschliessen, der südliche und westliche Teil vom Bachtobelweg und der Winterbergstrasse her.
02. Durch die Verdichtung der Volumen hat die Parkierung weitgehend unterirdisch zu erfolgen.
03. Eine künftige Bebauung soll ebenfalls sowohl auf die unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen als auch auf die unterschiedlichen angrenzenden volumetrischen Strukturen reagieren.
04. Ein zentraler Freiraum soll die beiden Teile des Areals voneinander volumetrisch abgrenzen, in Bezug auf seine Nutzung als Freiraum aber auch beide Teile miteinander verbinden.
05. Die Verdichtung hat einen hohen Anspruch auf die Qualität der ganzen Freiraumgestaltung zur Folge. Diese ist durch entsprechende Fachleute zu gewährleisten.
06. Der Gestaltung des Freiraums um den Zopfbach muss entsprechend Wert beigemessen werden. Für die genaue Ausformulierung der nötigen Massnahmen sind entsprechende Fachleute beizuziehen.



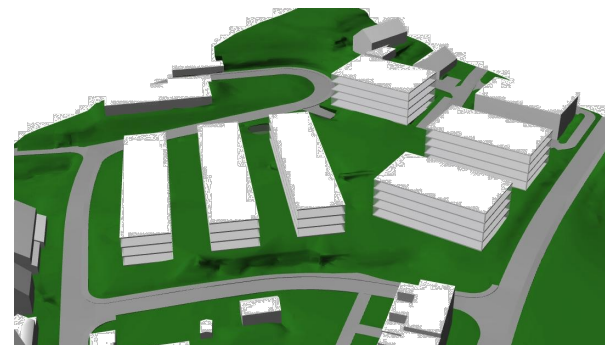
Situation der Volumenstudie BMZ 2.5 mit dem eingezeichneten Verdichtungspotential



Situation der Volumenstudie BMZ 4.0



Schwarzplan der Volumenstudie mit BMZ 4.0



Visualisierung der Volumenstudie mit BMZ 4.0

Im Anschluss wurde das Resultat dieser Volumenstudie bei den Verantwortlichen der Stadt Wädenswil vorgestellt. Auf Grund der sehr positiven Reaktion wurde die weitere Projektierung in die Richtung des vorliegenden Gestaltungsplanes vorangetrieben. Ausgewählte Varianten dieses umfangreichen volumetrischen Variantenstudiums sind im Anhang enthalten.

2.3 Richtprojekt

Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt zu Grunde. Das Richtprojekt basiert weitgehend auf den Erkenntnissen der Volumenstudie, entwickelt diese weiter und verfeinert die einzelnen Aussagen. Insbesondere werden die volumetrischen Vorgaben mit konkreten Grundrissen, Schnitten und Fassaden im Hinblick auf das angestrebte Marktsegment weiterentwickelt.

Eine grösstenteils unterirdische Parkierung ergänzt die zu vermietenden oder verkaufenden Einheiten. Die Zweckmässigkeit der Erschliessung und der Parkierung wurde in einem separaten Verkehrsgutachten durch die Firma TEAMverkehr.zug untersucht. Entsprechende Erkenntnisse sind wieder in das Richtprojekt eingeflossen. Die aus betriebstechnischen Gründen und für eine Feuerwehrezufahrt unabhängbare Zufahrt über den Zopfbach zum südwestlichen Teil des Areals wurde mit dem AWEL des Kantons Zürich besprochen. Die nötigen Randbedingungen für eine Bewilligung dieser Überfahrten wurden festgelegt.

Ein sorgfältig gestaltetes Freiraumkonzept des Landschaftsarchitekten Benedikt Stähli, Landschaftsarchitekt BSLA, ergänzt die Bauten und ist Bestandteil des Richtprojektes. Im Zusammenhang mit der Freiraumgestaltung wurde eine separate Festlegung des Gewässerraumes um den Zopfbach durch die Firma Holinger AG geplant.

Im Wesentlichen lassen sich die städtebaulichen und architektonischen Grundaussagen folgendermassen zusammenfassen:

01. Das Thema der unterschiedlichen Adressierungen und der unterschiedlichen volumetrischen Ausgestaltung der zwei Teile des Areals wird weiterbearbeitet.
02. Auf dem südwestlichen Teil des Areals, welches über den Bachtobelweg und die Winterbergstrasse erschlossen ist, werden Zeilenbauten geplant, welche sich in Bezug auf ihre Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung anpassen. Auf der Bergseite treten diese in Bezug auf das gewachsene Terrain zwei- beziehungsweise dreigeschossig, auf der Talseite dreigeschossig in Erscheinung.
03. Die Zeilen beinhalten eher kleinere, über jeweils drei Geschosse verbundene Nutzungseinheiten. Die Dimension dieser Nutzungseinheiten ist flexibel. Die im Richtprojekt dargestellte Anzahl ist nicht verbindlich.
04. Um die effektiv nutzbaren Flächen möglichst flexibel nutzen zu können, werden die Erschliessungen ausserhalb der effektiven Baukörper angeordnet.
05. Um auf die gewachsene Topographie reagieren zu können und die Baukörper in die Umgebung einzugliedern, sind die Baukörper von Westen nach Osten um jeweils ein Geschoss zueinander versetzt.
06. Unter diesen Zeilen liegen zwei unterirdische Einstellhallen. Diese sind mit möglichst kurzen Rampen direkt vom Bachtobelweg her erschlossen.
07. Die beiden Erschliessungshöfe zwischen den drei Zeilen sind direkt von der Winterbergstrasse her erschlossen. Diese nutzen den geschosshohen Niveauunterschied zwischen den beiden Seiten. Die Überfahrten über den Zopfbach sind mit dem AWEL besprochen.
08. Der zweite Teilbereich des Areals wird von der Moosacherstrasse her erschlossen.
09. Als Fortsetzung der bestehenden Gewerbebebauung und in deren Geometrie werden drei grossflächige Volumen gesetzt. Diese treten drei- beziehungsweise viergeschossig in Erscheinung.
10. Die ostseitig gelegenen Gewerbebauten beinhalten eher grossflächige Gewerbeflächen, welche wiederum flexibel unterteilt werden können.

11. Direkt am Arealrand erfolgt die Einfahrt in eine unterirdische Parkierung unter diesen Volumen.
12. Zwischen den beiden Arealteilen wird ein grosszügiger, zentraler Freiraum angeordnet, welcher neben der Erschliessung der umliegenden Bauten vor allem einen verkehrslosen Aufenthaltsbereich enthält, welcher den Beschäftigten, Kunden und Besucher des Areals dient.
13. Über das ganze Areal ist ein differenziertes Umgebungsprojekt entwickelt worden.
14. Im Zusammenhang mit dem Umgebungsprojekt und den Überfahrten über den Zopfbach wurde eine separate Gewasseraumfestlegung projektiert. Dieses bildet die Grundlage für das parallel zum Gestaltungsplanverfahren laufende Verfahren, welches einen entsprechenden Gewässerraum definiert.

Das Richtprojekt wurde der Stadtbild und Denkmalkommission der Stadt Wädenswil (SDK) vorgestellt, welche das Projekt als sinnvoll und angemessen beurteilt hat. Das Richtprojekt mit informativem Charakter liegt dem Gestaltungsplan als Anhang bei.



Visualisierung Richtprojekt

2.4 Gestaltungsplan

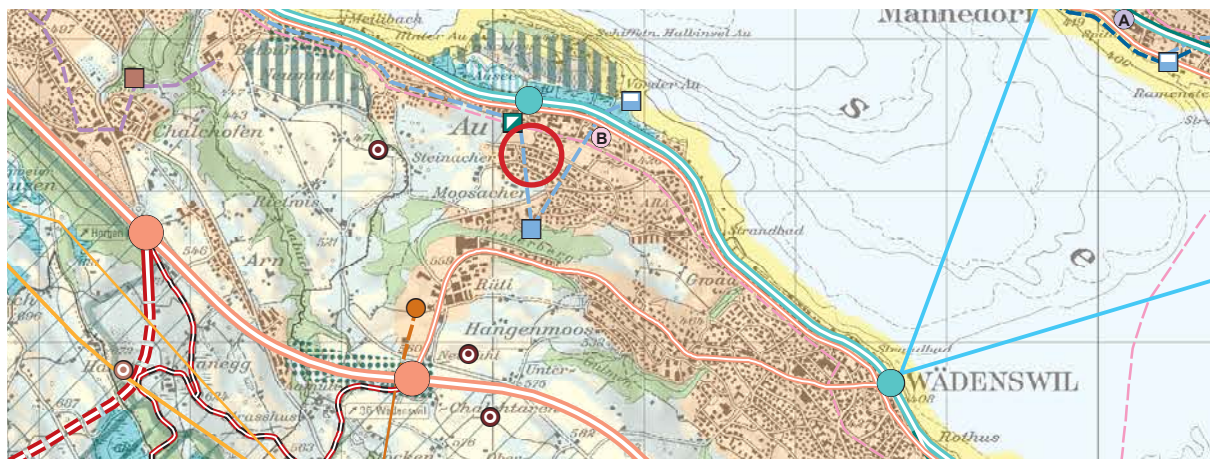
Um die städtebauliche und architektonische Qualität des Richtprojekts zu sichern, wurde im Anschluss ein entsprechender Gestaltungsplan formuliert. Auf die einzelnen Teile des Gestaltungsplans und deren Bedeutung wird in diesem Erläuterungsbericht ab Kapitel 4 eingegangen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Überkommunale Vorgaben

Kantonaler Richtplan

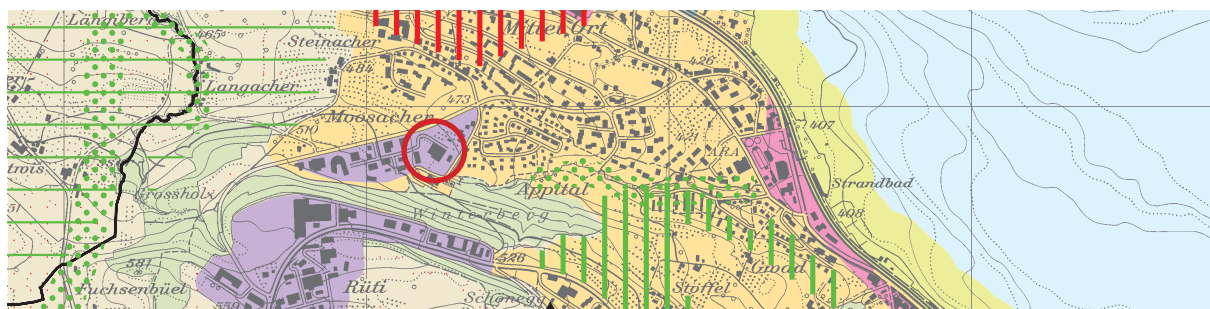
Das Gestaltungsplangebiet liegt im Siedlungsgebiet. Der Perimeter befindet sich in der Nähe des Autobahnanschlusses Wädenswil und bei der Haltestelle Au. Im südlichen Bereich befindet sich die Aufbereitungsanlage mit dem Reservoir des Gebietes Appital. Der Kantonsrat setzte am 18.03.2014 den revidierten Richtplan fest. Neu sind sämtliche Richtplanfestlegungen in einer Karte zusammengefasst. Der Bundesrat hat den Richtplan am 29.04.2015 genehmigt.



Ausschnitt kantonalen Richtplan - Karte Blatt Süd, Stand 18.09.2015

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan trifft Ergänzungen zum kantonalen Richtplan für die Region relevanten Festlegungen. Im Siedlungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet in dem sich der Gestaltungsplanperimeter befindet als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Im Fuss- und Wanderwegplan ist ersichtlich, dass ein Weg entlang der südöstlichen Grenze des Perimeters verläuft. Weiter ist im Ver- und Entsorgungsplan ersichtlich, dass südlich angrenzend an den Gestaltungsperimeter eine Aufbereitungsanlage und ein Reservoir befinden die durch eine Hauptleitung durch den Perimeter erschlossen sind. Die angrenzende Telefonzentrale und Natelantenne haben keinen Einfluss auf das Gebiet.

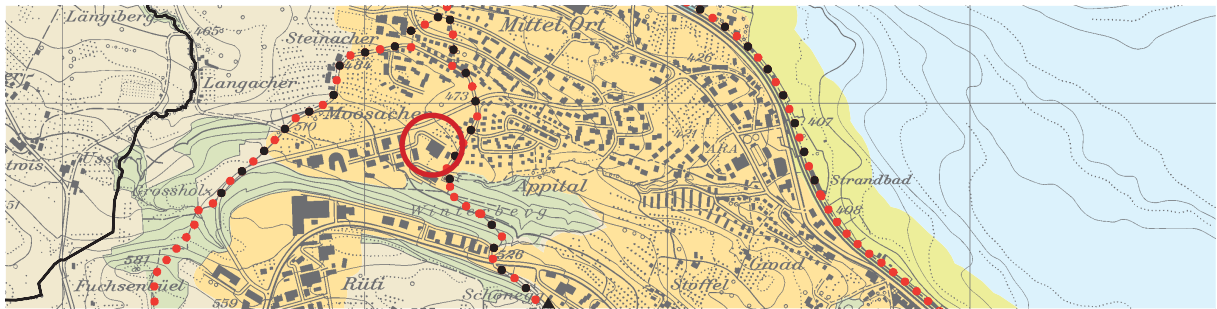


Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft, 22.10.1998

Der Perimeter befindet sich innerhalb eines für die Region wichtigen Arbeitsplatzgebiets.



Ausschnitt Karte Verkehr, 22.10.1998
Der Perimeter ist an keiner regional wichtigen Erschliessung.



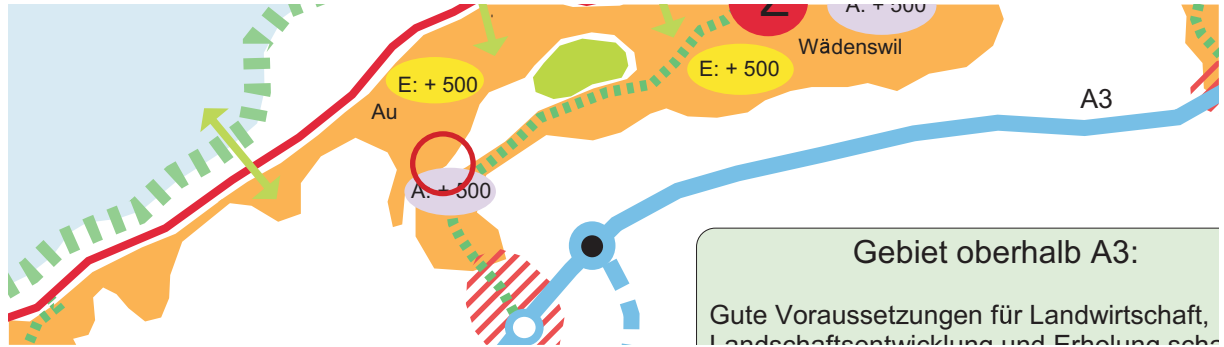
Ausschnitt Karte Fuss- und Wanderwege, 22.10.1998
Entlang der südöstlichen Grenze des Perimeters verläuft ein regionaler Fuss- und Wanderweg.



Ausschnitt Karte Ver- und Entsorgung, 22.10.1998
Südlich des Perimeters befindet sich eine Aufbereitungsanlage und ein Reservoir. Durch den Perimeter läuft die Hauptleitung.
Westlich existieren eine Telefonanlage sowie eine Natelantenne, die jedoch den Perimeter nicht weiter beeinflussen.

Leitbild ZPZ

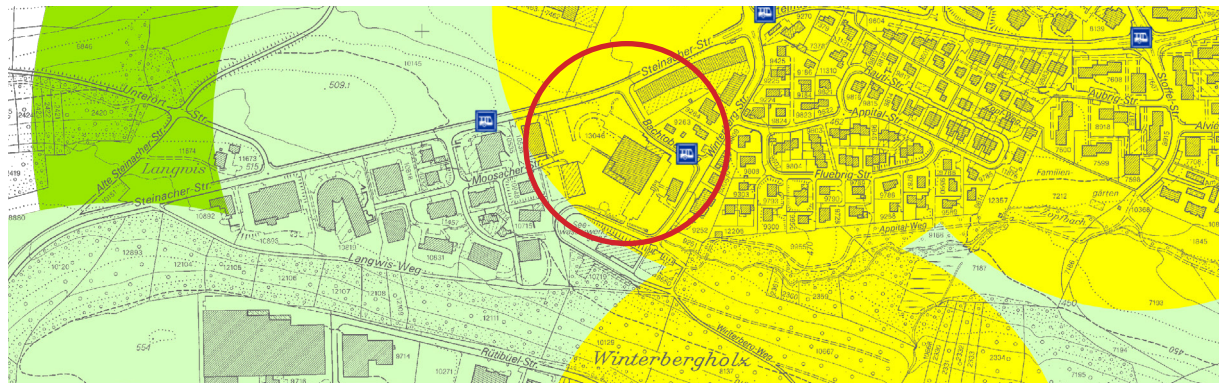
Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) legte 2006 in ihrem Leitbild fest, dass die Siedlungsentwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen hat. Für das Gebiet im Bereich Appital/ Neubüel wird ein Potential von rund 500 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgemacht.



Ausschnitt aus dem Leitbild der ZPZ, September 2006

Öffentlicher Verkehr

Das Gestaltungsgebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Am nordöstlichen Rand des Perimeters, unmittelbar an der Grenze ist die Haltestelle Appital die durch die Linie 122 bedient wird. Diese Linie bedient die Bahnhofstabelle Au ZH und Wädenswil, weshalb für das Gestaltungsplangebiet die Güteklasse C resultiert. Diese Güteklasse gilt für die Bemessung des Parkplatz-Bedarfes als wegleitend.



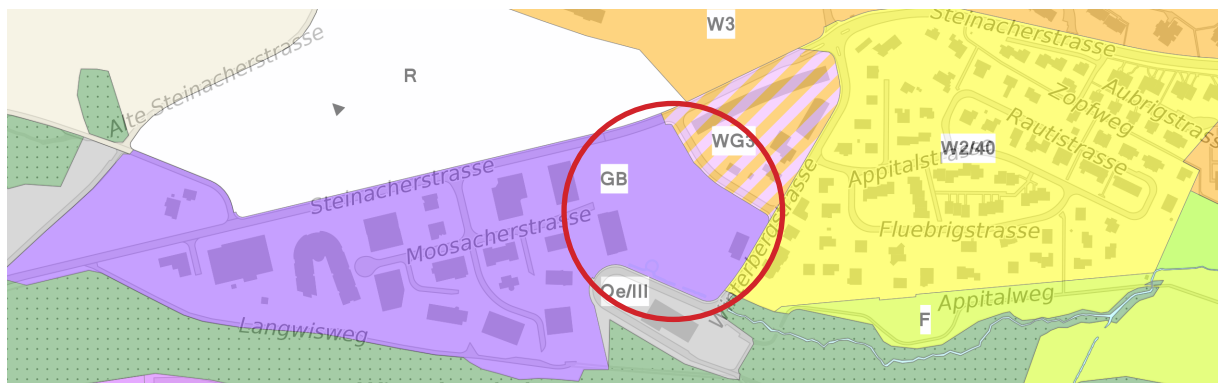
Ausschnitt aus ÖV- Güteklassen

3.2 Kommunale Vorgaben

Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich vollständig in der Gewerbezone B (GB). Gemäss dieser sind folgende Grundmasse zulässig:

Gewerbezone B (GB)	
Baumassenziffer	2.5 m ³ /m ²
Farbe im Zonenplan	pink/ grau schraffiert
Überbauungsziffer	40%
Empfindlichkeitsstufe	III
Gebäudehöhe bei Schrägdächern	9 m
Gebäudehöhe bei Flachdächern	12 m
Grundgrenzabstand	6 m



Ausschnitt aus dem Zonenplan, 21.07.2016 (Internet)

Mengengerüst nach BZO

Grundstücks Kat. Nr.	Grundstücksfläche	Aunützungsbe- rechtigte Grund- stücksfläche	Bauzone	Nutzngsziffern	max. zulässige Baumasse	max. zulässige bebaubare Fläche	maximal zulässige Gebäudehöhe Flachdach
	m2	m2		Baumassenziffer m3 / m2	Überbauungsziffer %	m3	m2
13046	16834	16834	GB	2.5	40	42'085	6'733
		16834	GA	4.0	50	67'332	8'417
							m
							12
							15

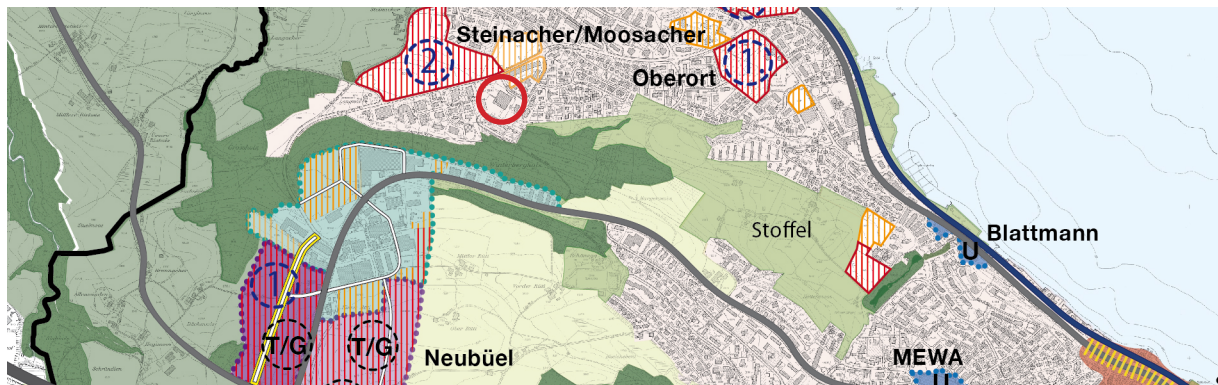
Da man mit dem Gestaltungsplan eine Verdichtung im Rahmen der Gewerbezone erreichen will, werden im obenstehenden Mengengerüst beide Gewerbe-



Räumliche Entwicklungsstrategie

Die 2012 erarbeitete Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) beschreibt die Entwicklungsziele der Stadt Wädenswil. Das Areal Appital befindet sich dabei in der im Zentrumsgebiet. In dieser wird das Ziel formuliert, dass der Baubestand fortlaufend erneuert werden soll.

Betont wird die strategische Stärkung des Arbeitsplatzes Wädenswil im Bereich Gewerbe, Industrie und Technologie. Auf das Areal Appital wird dabei keinen Bezug genommen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Gebiet Neubüel können die über dieses Gebiet formulierten strategischen Aussagen auf das Areal des Gestaltungsplans Appital übernommen werden.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsstrategie Bericht, 16.04.2012

4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 Zweck

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplanes Areal Appital bezieht sich im Grundsatz auf die Zielsetzung des Konzeptes. Die konkreten Ziele sind entsprechend umschrieben.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 mit Legende, welcher auch die dem Projekt zugrunde liegenden, ursprünglichen Höhenlinien beinhaltet und zwei Schema-schnitten mit der maximal möglichen Höhenentwicklung sowie den separaten Gestaltungsplanvorschriften.

Der hier vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV und das Richtprojekt samt dem entsprechenden Freiraumkonzept haben lediglich informativen Charakter und werden weder festgesetzt noch sind sie rechtsverbindlich. Bei der Auslegung der Gestaltungsplan-Bestimmungen sind diese ergänzenden Unterlagen jedoch beizuziehen.

Weitere ergänzende Regelungen erfolgen durch die Gewässerraumfestlegung „Zopfbach“, welche in einem separaten Verfahren parallel zum Bewilligungsverfahren des Gestaltungsplans läuft, und die Detailprojekte im Zuge der Baubewilligungsverfahren.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst das ganze Grundstück Kat. Nr. 13046 in der Gemeinde Wädenswil. Die Grundstücksfläche beträgt 16'834 m².

4.3 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, ist die jeweils gültige BZO der Stadt Wädenswil massgebend. Die Regelungen gemäss § 279 Abs. 2 PBG beziehungsweise § 270 Abs. 2 PBG sind nicht anwendbar und werden durch die Vorschriften im Gestaltungsplan ersetzt. (Beurteilt nach dem Planungs- und Baugesetz vom 01. Juli 2015)

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan Areal Appital, Au- Wädenswil weicht aus heutiger Sicht von den folgenden Bestimmungen der Regelbauweise ab, weshalb der vorliegende Gestaltungsplan notwendig wird:

01. Die maximal zulässige Baumassenziffer von 2.5 m³/m² wird um ca. 1.5m³/m² überschritten
02. Die zulässige Gebäudehöhe für Flachdachbauten von 12 m wird mit Gebäudehöhen von bis zu ca. 15 m um ca. 3 m überschritten.

4.4 Bestehende Gebäude

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gebäude. Das eine ist ein Infrastrukturgebäude (Assknr. 1526) des alten Hauptgebäudes der BASF mit Freizeiträumen für das Personal, Heizöltanks und einer unterirdischen Parkierung. Das andere Gebäude, ein zweckentfremdetes landwirtschaftliches Wohn- und Betriebsgebäude (Assknr. 1588), war ursprünglich im kommunalen Inventar schützenswerter Objekte. Mit Schreiben vom 28. April 2017 der Stadt Wädenswil wurde das Gebäude aus dem kommunalen Inventar entlassen. Die Steiner AG hat im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan die Absicht, die beiden Gebäude zurückzubauen. Neben dem beabsichtigten Rückbau ist aber auch ein Um- oder Ersatzbau der beiden Gebäude möglich, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen, ohne dass der Gestaltungsplan in Rechtskraft erlangt hat.

4.5 Baufelder, Baumasse und Gebäudehöhe

Baufelder:

Der vorliegende Gestaltungsplan hat zum Ziel, die massgeblichen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten zu sichern. Da es sich um eine Industrie- und Gewerbezone mit wechselnden und breitgefächerten Marktanforderungen und Nutzerbedürfnissen handelt, wurde ein angemessener Handlungsspielraum offen gelassen. In diesem Sinn wurden drei präzise gesetzte Baufelder definiert, welche in ihrem Innern eine Planungsfreiheit zulassen. Als massgebliches Gestaltungselement umschliessen diese Baufelder einen zentralen Freiraum mit eingefügtem Aufenthaltsbereich. Um die Einpassung in den umgebenden, baulichen Bestand in Bezug auf die Höhenentwicklung und die Massstäblichkeit zu sichern, wurden die Baufelder mit einem schematischen Schnitt ergänzt, welche die maximale vertikale Ausdehnung der Baukörper beschränkt. Zusätzlich wurde im flächengrössten Baufeld A vorgeschrieben, dass die zugewiesene Baumasse auf mindestens zwei Gebäude verteilt werden muss.

Bauliche Dichte:

Die Schnittstelle zwischen Wohnzone und Gewerbezone erfordert eine pragmatische und leicht verständliche Lösung zur Definition der baulichen Dichte. Diese sieht so aus, dass jedem Baufeld eigene, maximale Höhenkoten zugewiesen sind. Diese sind in einem separaten Schemaschnitt definiert.

Die ganze Grundstücksfläche ist anrechenbar, sie beträgt 16'834 m²

Die Baumasse ist auf die einzelnen Baufeldern aufgeteilt (Baufeld A 26'500 m³, Baufeld B 29'000m³ und Baufeld C 11'500m³). Um auch unterhalb der Baufelder eine gewisse Flexibilität bezüglich der Verteilung der Baumasse zuzulassen, wurde eine Regelung formuliert, welche eine 10% Verschiebung zulässt. Dieses Mass wurde so festgelegt, dass die projektierte Massenverteilung zweckmässig geregelt bleibt. Insgesamt darf die maximale Baumasse im Gestaltungsplanperimeter von 67'000m³ nicht überschritten werden.

Geschosszahl und Gebäudelänge:

Bezüglich der Gebäudelänge und der Anzahl Geschosse innerhalb der Baufelder sind keine Beschränkungen vorgesehen. Damit wird den Nutzeranforderungen der Gewerbebetreibenden Rechnung getragen.

Gesamthöhe, gewachsener Boden

Gemäss §5 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Bei der erstmaligen Überbauung eines noch freien Grundstückes ist der Verlauf der Höhenlinien durch bestehende Höhenkurvenpläne und Terrainkoten der Vermessung zu bestimmen. Daher ist der gewachsene Boden ein Faktum, von dem auszugehen ist. Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks den gewachsenen Boden festzulegen (vgl. §5 ABV). Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, indem der Terrainverlauf im Höhenlinienplan (Bestandteil des Gestaltungsplans) festgelegt wird. Dieser entspricht der Situation vor Abbruch des ursprünglichen BASF Gebäudes. Begründet wird diese Massnahme dadurch, dass mit dem Abbruch des ehemaligen BASF- Gebäude eine Situation geschaffen wurde, die nicht dem natürlichen Geländeverlauf entspricht und so der Bestand vor dem Abbruch gesichert wird.

Um einen angemessenen Spielraum für die Realisierung der Gebäude zu bekommen, wird die Möglichkeit gewährt, mit technischen Aufbauten die definierte Gebäudehöhe um maximal 1.50m zu überschreiten.

Unterirdische Gebäude:

Unterirdische Bauten und Anlagen haben die Grenzabstände gemäss geltendem Recht einzuhalten. Sie dürfen sich auch ausserhalb der definierten Baufelder befinden. Sie müssen sich in das neugestaltete Terrain integrieren. Im Bereich des zentralen Freiraums sind spezielle Auflagen definiert, damit dort der im Freiraumkonzept definierten Aufenthaltsbereich mit der entsprechenden Bepflanzung ermöglicht wird. Im Gewässerraum um den Zopfbach sind keine Unterniveaubauten zulässig.

Abgrabungen:

Die Bebauung im Baufeld A soll sich gut in das gewachsene und neu gestaltete Terrain integrieren. Mit der Festlegung von maximalen Gebäudehöhen und der Bestimmung, dass die Gebäude in Bezug auf das gewachsene Terrain hangseitig maximal zweigeschossig beziehungsweise bis drei geschossig zwischen den Punkten 1 und 4 im Gestaltungsplan, talseitig in Bezug auf das gestaltete Terrain maximal dreigeschossig in Erscheinung treten, ist gesichert, dass mit Abgrabungen im Vergleich zum gewachsenen Terrain nicht rundum ungebührlich zusätzliche, belichtete Nutzfläche geschaffen werden kann, und die im Richtprojekt gezeigte Gestaltung gewahrt bleibt. Ausgenommen davon sind sämtliche Zufahrten und Zugänge.

4.6 Nutzungsweise

Im Gestaltungsplanperimeter sind die umschriebenen Nutzungen zulässig.

4.7 Gestaltung

Die Bauten, Anlagen, Freiräume und Erschliessungsflächen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Qualitätsanforderungen sind im Bewilligungsverfahren zu prüfen. Als Beurteilungskriterien gelten die Merkmale gemäss §71 BPG. Da innerhalb der einzelnen Baufelder auch bei der konkreten Projektplanung bewusst ein gewisser Spielraum offengelassen wurde, ist das Richtprojekt als wegweisend definiert. Sinn dieser Formulierung ist es, den beurteilenden Gremien einen Massstab an städtebaulicher und architektonischer Qualität zu geben, mit dem sie ein allfällig vom Richtprojekt abweichenden Projekt beurteilen können. Dabei muss ein neues Projekt die gleichen Qualitäten aufweisen.



Visualisierung Richtprojekt

Dachgestaltung:

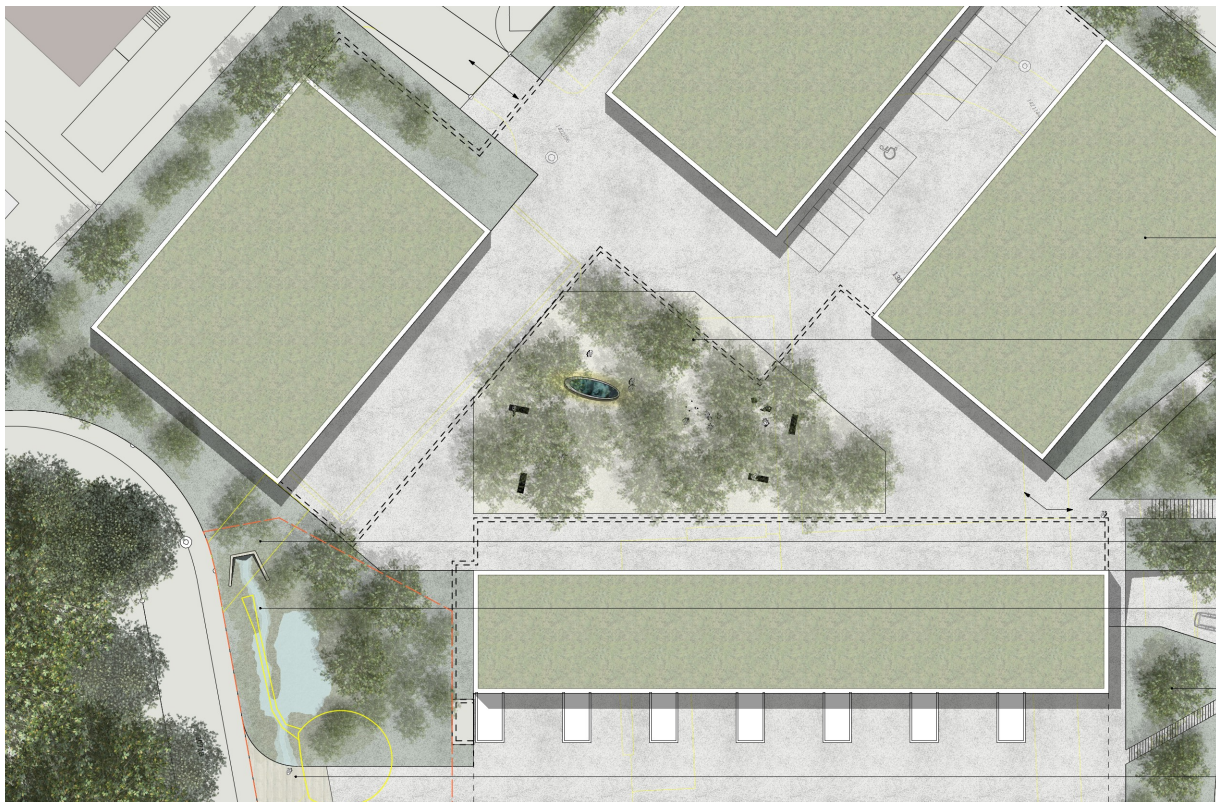
Es sind Flach-, Shed- und flachgeneigte Schrägdächer zulässig. Die Flachdächer und flachgeneigten Schrägdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind, damit ein Teil der neu versiegelten Fläche des Grundstücks in Form der grünen Dächer wieder zur Retention dienen können. Zusätzlich verbessert diese Massnahme das Mikroklima auf dem Areal.

Hindernisfreies Bauen:

Sämtliche Bauten in den Baufeldern B und C sowie der zentrale Freiraum müssen für Behinderte (z.B. Rollstuhlfahrer) gut zugänglich sein. Beim Baufeld A entfällt diese Forderung, damit im Sinne von preisgünstigen, privaten und kleinteiligen Gewerbeflächen auch mehrstöckige Einheiten ohne Lift entstehen können. Als Planungshilfe, insbesondere für das Freiraumkonzept, ist die Richtlinie Behindertengerechte Fusswegnetze "Strassen - Wege - Plätze" der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Zürich, 2003) beizuziehen. Im öffentlichen Raum muss sie Norm SN 640075 (oder revidierte) eingehalten werden.

Umgebung:

Der Bezug zur Örtlichkeit steht bei der Gestaltung der Aussenräume im Vordergrund. Die Waldnähe, der Bachlauf und die Lage am Siedlungsrand prägen den Ort wesentlich. Die einheimischen, artenreichen und standortgerechten Vegetationsgesellschaften nehmen Bezug zu den angrenzenden Naturrelementen und Quartieren. Der grosse Grünflächenanteil ermöglicht, zusammenhängende Flächen mit ökologischem Wert zu schaffen. Die Vernetzung von Grünräumen stellt ein wesentliches Merkmal der Freiraumgestaltung dar. Extensiv begrünte Dachflächen unterstützen das Erscheinungsbild und stellen einen wichtigen Beitrag im Umgang mit dem Regenwasser dar. Das neue Wegnetz innerhalb des Gestaltungsplanperimeters soll für den Langsamverkehr neue, quartierübergreifende und behindertengerechte Verbindungen ermöglichen. Neben der Dadurch entsteht, auch für die angrenzenden Quartiere, ein wesentlicher Mehrwert.



Zentraler Freiraum mit dem Aufenthaltsbereich

Öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität prägen den zentralen Freiraum im Gestaltungsplanperimeter. Ein schattenspendendes Baumdach mit einheimischen Bäumen, sickerfähigen Belags- und Magerrasenflächen sowie ein adäquates Ausstattungskonzept stellen die wesentlichen Merkmale dieses Ortes dar. Er wird neben der im Gestaltungsplan durch die Baufelder definierten Abmessungen zusätzlich durch die Festlegung einer Mindestfläche von 300m² für den Aufenthaltsbereich gesichert.

Das Beheben von Hochwasserschutzdefiziten beim Zopfbach ermöglicht gleichzeitig eine wesentliche Aufwertung und Revitalisierung dieses Gewässers im Gestaltungsplanperimeter. Die Erhöhung der Breitenvariabilität durch Profilaufweitungen, die gleichzeitige Entfernung des bestehenden Durchlasses und der Neubau von zwei stehenden Wasserflächen als Amphibienhabitat unterstützen diese Aufwertungsmassnahmen. Ebenfalls wird die zum Teil gärtnerische Bepflanzung durch eine standortgerechte Vegetationsgesellschaft ersetzt. Vorhandene, standortgerechte Vegetationsdecken sollen beim Ausbau der Hochwasserschutzmassnahmen, soweit wie möglich, wiederverwendet werden.

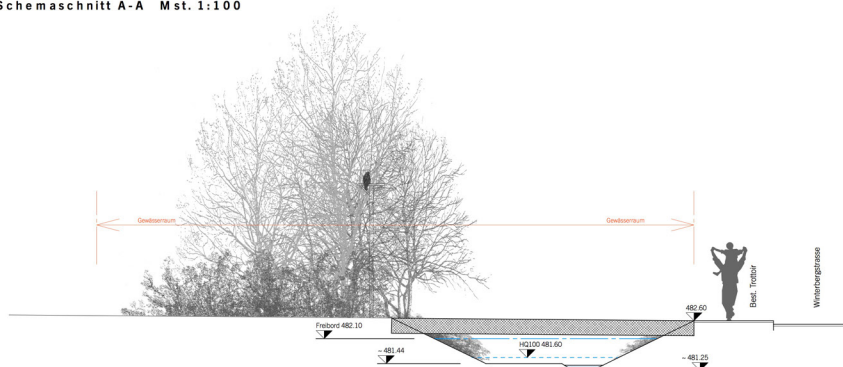
4.8 Zopfbach

Der Gestaltungsplan wird im Süden von dem nicht als öffentliches Gewässer bezeichneten Zopfbach begrenzt. Im Rahmen eines Wasserbauprojektes wird der Zopfbach aufgewertet. Mit dem Bachprojekt wird eine allgemeine ökologische Aufwertung angestrebt. So erfolgt eine Teilausdolung vor dem Durchlass Winterbergstrasse sowie bachaufwärts in Richtung der Parzellengrenze (soweit topographisch sinnvoll). Der bestehende Durchlass der Überfahrt wird ersetzt durch eine Brücke. Es erfolgt eine standortgerechte, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und flachen Böschungen (siehe Umgebungsplan).

Die neu geplante Überfahrt kommt aber voraussichtlich im Bereich des schützenswerten Weihers zu liegen. Gemäss einer Besprechung mit dem AWEL und I. Minder der Fachstelle Naturschutz vom 20. Oktober 2016 ist dies möglich, sofern der Weiher flächengleich ersetzt wird. Im Bachprojekt wird dies berücksichtigt. Es ist eine gewässerökologische Planungs- und Baubegleitung vorgesehen. Weiter wird auch die Hochwassersicherheit gewährleistet.

Der Gewässerraum wird so festgelegt, dass diese natürlichen Funktionen erfüllt werden können. Im Rahmen des ersten Bauprojekts auf dem Gestaltungsplangebiet ist ein entsprechendes Wasserbauprojekt zu erstellen.

Schemaschnitt A-A Mst. 1:100



Schemaschnitt aus Freiraumgestaltung

Hochwasser:

Die Gefahrenkarte Zürichsee Links (2009) weist dem Gestaltungsplanareal keine Gefährdung zu. Allerdings wurde der nicht als öffentliches Gewässer bezeichnete Abschnitt des Zopfbachs nicht beurteilt. In der Gefahrenkarte wurde lediglich das 100-jährliche Hochwasser für das ganze Einzugsgebiet des Zopfbachs (Bemessungspunkt ist bei der alten Landstrasse) bestimmt. Anhand dieses Wertes wurde im Rahmen der Gewässerraumfestlegung für das vorliegende, kleinere Teileinzugsgebiet des Zopfbachs mit einem Gebietsfaktor (Flächenansatz) und unter Berücksichtigung des technischen Einzugsgebiets der Abfluss ermittelt. Der Bemessungsabfluss vor dem Durchlass Winterbergstrasse für ein HQ100 beträgt folglich ca. 1.1 m³/s. Dieser Wert entspricht einer konservativen Annahme ohne genauere Betrachtung beispielsweise des Einflusses durch die Siedlungsentwässerung.

In einer Begehung vom 3.10.2016 wurden 5 Querprofile aufgenommen. Die Querprofile zeigen, dass bei bestehendem Terrain der Hochwasserschutz für das Areal gegeben ist. Allerdings tritt im Falle eines HQ100 Wasser auf die Winterbergstrasse aus.

Die Kapazität des Durchlasses unter der bestehenden Überfahrt ist ebenfalls ungenügend. Das Rohr vermag etwa 250 l/s abzuführen, was bei einem HQ100 von 1.1 m³/s zu einem Defizit führt. Wasser ufert hier ebenfalls auf die Winterbergstrasse aus. Der Durchlass unter der Winterbergstrasse ist auch ungenügend. Dies liegt jedoch in der Zuständigkeit der Stadt Wädenswil und hat keinen Einfluss auf den Gestaltungsplan.

Im Rahmen des Wasserbauprojektes werden in einem ersten Schritt die Grundlagen (z.B. Dimensionierungswassermenge, Freibord etc.) nochmals plausibilisiert und anschliessend das Gewässer und die Zufahrten so dimensioniert, dass der Hochwasserschutz gewährleistet wird. Zusätzlich wird geprüft, ob an den Bauten Objektschutzmassnahmen (HQ300 oder EHQ, falls Sonderrisikoobjekte) erforderlich sind.

Biologie:

Der Zopfbach verläuft im Projektgebiet in gestrecktem Lauf auf einer Länge von rund 70 m. Das Gerinne ist U-förmig, die Sohlenbreite beträgt rund 30 – max. 50 cm. Der Bach ist nicht geschiebführend. Die Wasserführung ist entsprechend dem Einzugsgebiet sehr gering, die im Herbst 2016 an zwei Tagen Wassertiefe betrug nur wenige cm. An den Ufern hat sich eine Feuchtstandort-Vegetation (v.a. Schachtelhalm (*Equisetum telmateia*)) entwickelt, die teils von Rohrkolben dominiert wird. Die strassenseitige Böschung wird rasenartig gemäht. Die Gewässer-Ökomorphologie wurde im Rahmen der kantonalen Erhebung nicht erfasst.

Zusätzlich besteht ein Kleinweiher, der im Hauptschluss am Zopfbach angeschlossen ist. Dieser Weiher ist stark von Breitblättrigem Rohrkolben (*Typha latifolia*) überwachsen. Von der Fachstelle Naturschutz wurden vom Frühling 2016 Amphibienvorkommen (Kaulquappen von Grasfrosch oder Erdkröte) angegeben. Im Weiteren dürfte der Bergmolch und evtl. noch der Fadenmolch vorkommen.

Vorbehältlich der detaillierten Bearbeitung im Wasserbauprojekt werden die folgenden ökologischen Ziele und gestalterischen Ideen für Weiher und Bach formuliert:

Weiher:

01. Der bestehende Weiher wird mit zwei neuen Weihern ersetzt. Diese werden so positioniert und gestaltet, dass sie sowohl für die Natur als auch für die neuen Bewohner des Areals eine Bereicherung darstellen.
02. Sie werden neu im Nebenschluss an den Bach angeschlossen. Dadurch kann der Bach sein natürliches Gefälle weitgehend behalten (infolgedessen weniger Schwellen nötig) und es besteht nicht die Gefahr, dass ein Hochwasser zu Unzeiten den Weiher durchspülen und z.B. Kaulquappen oder Laich ausspülen. Dennoch wird den beiden Weihern genügend frisches Wasser zugeführt (techn. Details im Bauprojekt).
03. Die Gestaltung wird spezifisch auf Amphibien ausgerichtet, natürlich unter Berücksichtigung anderer gewässertypischer Tiere und Pflanzen.

Bach:

01. Der Bachlauf erhält infolge Verbreiterung ein grösseres Durchflussprofil und die Sohle wird etwas abgesenkt. Deshalb soll eine neue grobkiesige Sohle eingebracht werden.
02. Das Gefälle ist möglichst im bisherigen Mass beizubehalten, denn der Bach neigt sonst zum Verkräuten. Als Sohlensicherung sollen versteckte Sohlswellen eingebaut werden, anstelle von Abstürzen (Details im Bauprojekt)
03. Der Bach erhält eine dauernd benetzte und leicht pendelnde Niederwasserrinne von ca. 30 cm Breite.
04. Leitarten für den neuen Bach sind zum Beispiel: Zweigestreifte und Eingestreifte Quelljungfer (*Cordulegaster* spp.), Eintagsfliege *Ecdyonurus venosus*, Bachbunze *Veronica beccabunga*.
05. Die neuen Böschungen werden naturnah und standortgerecht begrünt und bepflanzt. Sie verbinden sich harmonisch mit der Umgebungsgestaltung ausserhalb des Gewässerraums.



Zopfbach Winter 2015

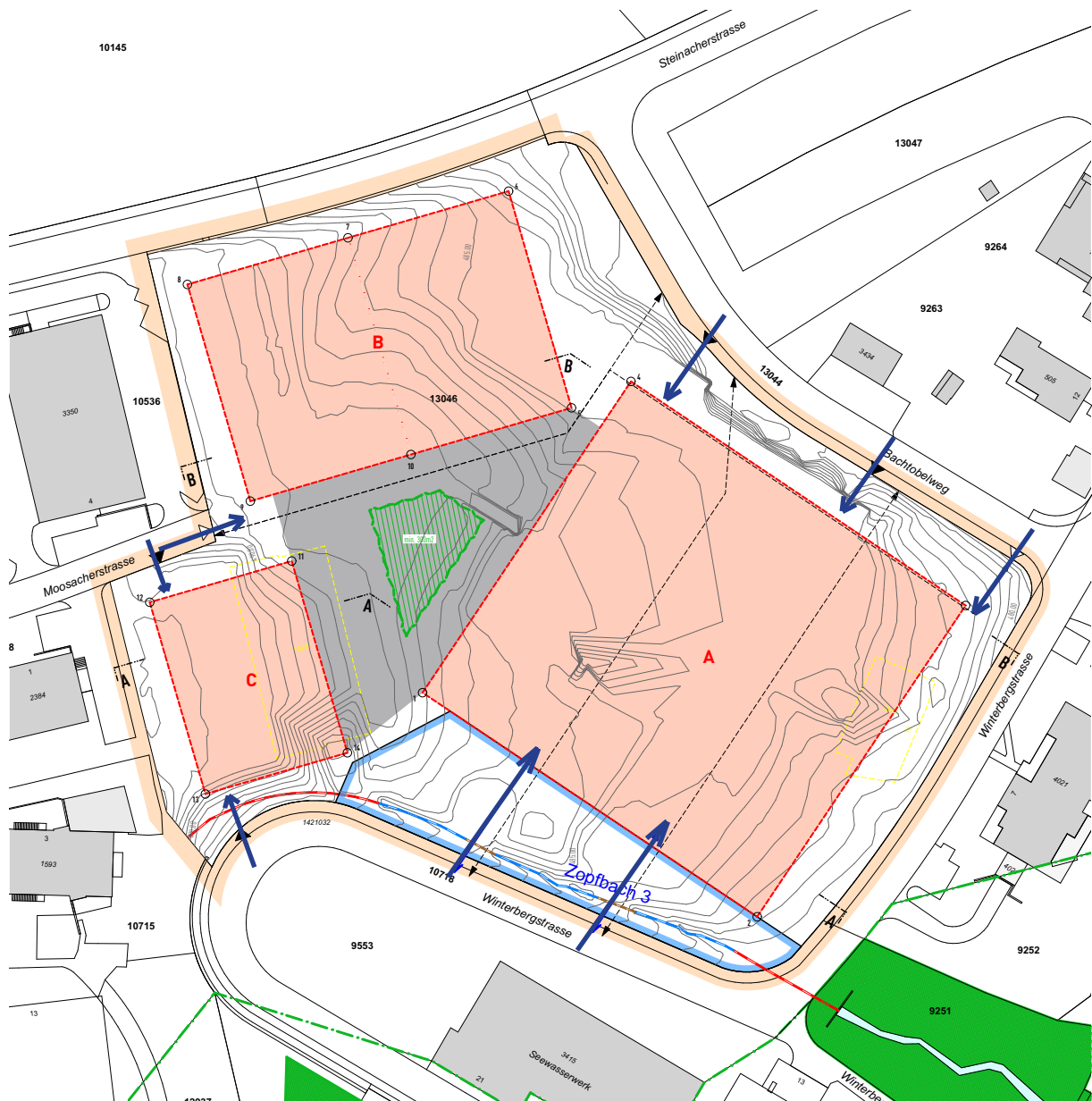


künstlich angelegter Teich am Zopfbach Winter 2015

4.9 Verkehrserschliessung und Anlieferung

Für die Beurteilung der Zweckmässigkeit der Verkehrsbelastung der Anschlussknoten und anschliessenden Strassen wurde durch die Firma TEAMverkehr.zug das Verkehrsgutachten im Anhang erstellt.

Das Grundstück wird über den Bachtobelweg, Winterbergstrasse und die Moosacherstrasse an die Steinacherstrasse angeschlossen. Die im Gestaltungsplan definierte und im Vergleich zur Regelbauweise erhöhte Baumassen führt zu einer inneren Verdichtung und somit auch zu mehr Verkehr. Die im Gestaltungsplan festgelegte Baumasse entspricht ungefähr einer Baumassenziffer von 4.0. Bei einer Baumassenziffer von 2.5 und einer mittleren Nutzungsintensität entspricht die Anzahl der nötigen Parkplätze der Anzahl der bisher genutzten Parkplätze durch die BASF. Der prozentuale Anteil Mehrverkehr, welcher durch den Gestaltungsplan im Vergleich zur bisherigen Nutzung durch die BASF erzeugt wird, beträgt in der Abendspitzenstunde im Querschnitt Richtung Autobahn rund 11 % und im Querschnitt Richtung See rund 5 %. In der Morgenspitzenstunde ist der prozentuale Anteil Mehrverkehr tiefer. Für die Berechnung des beiliegenden Verkehrsgutachtens wurde von einem Maximum an zu erwartendem Mehrverkehr, der durch den GP Appital erzeugt wird, ausgegangen. Auch mit einer maximal möglichen Verkaufsfläche von 1'000 m² im GP Appital weisen die Anschlussknoten in den Jahren 2020 und 2030 noch eine sehr gute Verkehrsqualität auf. Die Leistungsbeurteilung wurde für die Anschlussknoten Steinacher-/ Moosacherstrasse und Steinacherstrasse/ Bachtobelweg durchgeführt. Die Gesamtverkehrsmenge wird für die Steinacherstrasse als verträglich beurteilt. Auf der Steinacherstrasse Richtung Autobahn respektive im Querschnitt auf Höhe des Knotens Zuger-/ Steinacherstrasse beträgt der prozentuale Mehrverkehr noch rund 6 %. Der Mehrverkehr durch den Gestaltungsplan am Knoten Zuger-/ Steinacherstrasse beträgt bezogen auf die Gesamtverkehrsmenge am Knoten weniger als 5 %, weshalb an diesem Knoten im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan keine Leistungsbeurteilung notwendig ist.



Gestaltungsplan mit den gekennzeichneten generellen Lagen der Zufahrten

Falls es zu einer etappierten Planung und Ausführung auf dem Baufeld C kommt, sind im Gestaltungsplan zusätzlich auf der Nord- und Südseite zwei Zufahrten definiert. Diese ermöglichen insbesondere eine unabhängige Realisierung dieses Teils des Gestaltungsplans.

Von der Winterbergstrasse sollen zwei Überfahrten über den Zopfbach erstellt werden können. Die genaue Lage der Überfahrten ist im Gestaltungsplan nicht definiert und kann variieren, je nach Nutzung und Anordnung der Gebäude im Baufeld A. In Absprache mit dem AWEL sind die Spielregeln für die Anordnung der Überfahrten festgelegt. Diese haben das Ziel, den neu definierten Gewässerraum und die damit verbundene ökologische Aufwerten möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die definierten 4.5 m ermöglichen auch eine Überfahrt mit grösseren Fahrzeugen, wie zum Beispiel Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr. Der Mindestabstand von 10 m gewährleistet, dass zwischen den beiden möglichen Überfahrten genügend Abstand bleibt, um die darunterliegende, dem Bachlauf entlang laufende Flora und Fauna des Gewässerraums nicht zu stark zu unterbrechen. Das AWEL hat an der Sitzung vom 20. Oktober 2016 die Bewilligung für die zwei Überfahrten in Aussicht gestellt.

4.10 Parkierung

Die Berechnung Parkfeldanzahl richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs, da sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gestaltungsplan das kommunale Parkplatzreglement in Überarbeitung befindet. Die minimale Parkfeldanzahl gemäss der Berechnungsmethode der Stadt Wädenswil entspricht mehr oder weniger genau dem maximalen Bedarf gemäss der kantonalen Wegleitung der Baudirektion. Der maximale Massgebliche Bedarf ist als Obergrenze der Anzahl Parkfelder zu verstehen. Für die Berechnung kann mit der Güteklasse C gerechnet werden. Die Erhöhung der Baumasse von 2.5 auf ca. 4.0 im Gestaltungsplan führt auch zu einer höheren Anzahl benötigter Parkplätze. Die Anzahl Parkplätze ist abhängig von der genauen Nutzung, welche in einem künftigen Bauprojekt eingegeben wird, publikumsintensivere Nutzung fordern eine höhere Anzahl Parkplätze pro m² Nutzfläche. In der unten stehenden Tabelle ist eine Berechnung der nötigen Anzahl Parkplätze für die realistisch maximale Nutzungsintensität gemäss Verkehrsgutachten im Anhang aufgezeigt. Für die Berechnung der effektiven Mehrbelastung der Anschlussknoten und der anschliessenden Strassen wurde im beiliegenden Verkehrsgutachten ebenfalls von der maximalen Nutzungsbelastung ausgegangen. Der Nachweis der nötigen Parkplätze für das Richtprojekt befindet sich im Anhang bei den übrigen Berechnungen zum Richtprojekt.

Im Gestaltungsplan wird ein zentraler Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität verbindlich festgelegt. Auch um den Zopfbach wird eine grosszügige Fläche für einen naturnahen Gewässerraum ausgeschieden. Zusammen mit dem um den ganzen Perimeter umlaufenden Grüngürtel werden damit trotz der angestrebten Verdichtung massgebliche Freiflächen als unbefestigte Grünräume ausgeschieden. Die vorgesehene Nutzung durch Kleingewerbe macht es aber auch wichtig, einfach zugängliche, oberirdische Park- und Umschlagsflächen realisieren zu können. Wie im Richtprojekt und im Umgebungskonzept zum Richtprojekt aufgezeigt, sollten diese möglichst nahe zu den ebenerdigen Gewerbeflächen sein. Im konkreten Bauprojekt sollte ein ähnliches Gleichgewicht zwischen den unbefestigten Grünräu-

GP Appital, Moosacherstrasse									
Nutzung	Projekt	Grenzbedarf					Güteklasse C		Massgeblicher Bedarf max unbegrenzt
							Massgeblicher Bedarf min.		
							Bewohner/Beschäftigte	Kunden/Besucher	
Kennzahl	Anzahl P	/	Bezugseinheit	Anzahl P	Total	80%	50%		
Verkaufsgeschäfte, Lebensmittel	1'000 m² VF	1 P	/	60 m² VF	17	57	13	20	
Beschäftigte		1 P	/	25 m² VF	40				
Kunden									
Publikumsorientierte Betriebe	6'000 m² mGF	1 P	/	80 m² mGF	75	135	60	30	
Beschäftigte		1 P	/	100 m² mGF	60				
Kunden									
nicht Publikumsorientierte Betriebe	4'000 m² mGF	1 P	/	80 m² mGF	50	63	40	7	
Beschäftigte		1 P	/	300 m² mGF	13				
Kunden									
Subtotal					255		113	57	
TOTAL							170	unbegrenzt	

GP Appital, Bachtobelweg									
Nutzung	Projekt	Grenzbedarf					Güteklasse C		Massgeblicher Bedarf max
							Massgeblicher Bedarf min.		
							Bewohner/Beschäftigte	Kunden/Besucher	
Kennzahl	Anzahl P	Bezugseinheit	Anzahl P	Total	80%	50%	unbegrenzt		
Verkaufsgeschäfte, Lebensmittel	0 m ² VF	1 P	60 m ² VF	0	0	0	0		
Beschäftigte		1 P		0					
Kunden									
Publikumsorientierte Betriebe	3'676 m ² mGF	1 P	80 m ² mGF	46	83	37	18		
Beschäftigte		1 P		37					
Kunden									
nicht Publikumsorientierte Betriebe	4'000 m ² mGF	1 P	80 m ² mGF	50	63	40	7		
Beschäftigte		1 P		13					
Kunden									
Subtotal				146		77	25		
TOTAL						102		unbegrenzt	

VF: Verkaufsfläche
mGF: massgebende Geschosfläche

GESAMTTOTAL					272		unbegrenzt
-------------	--	--	--	--	-----	--	------------

Parkplatzberechnung der maximalen Ausnützung für die Beurteilung des Verkehrsaufkommen

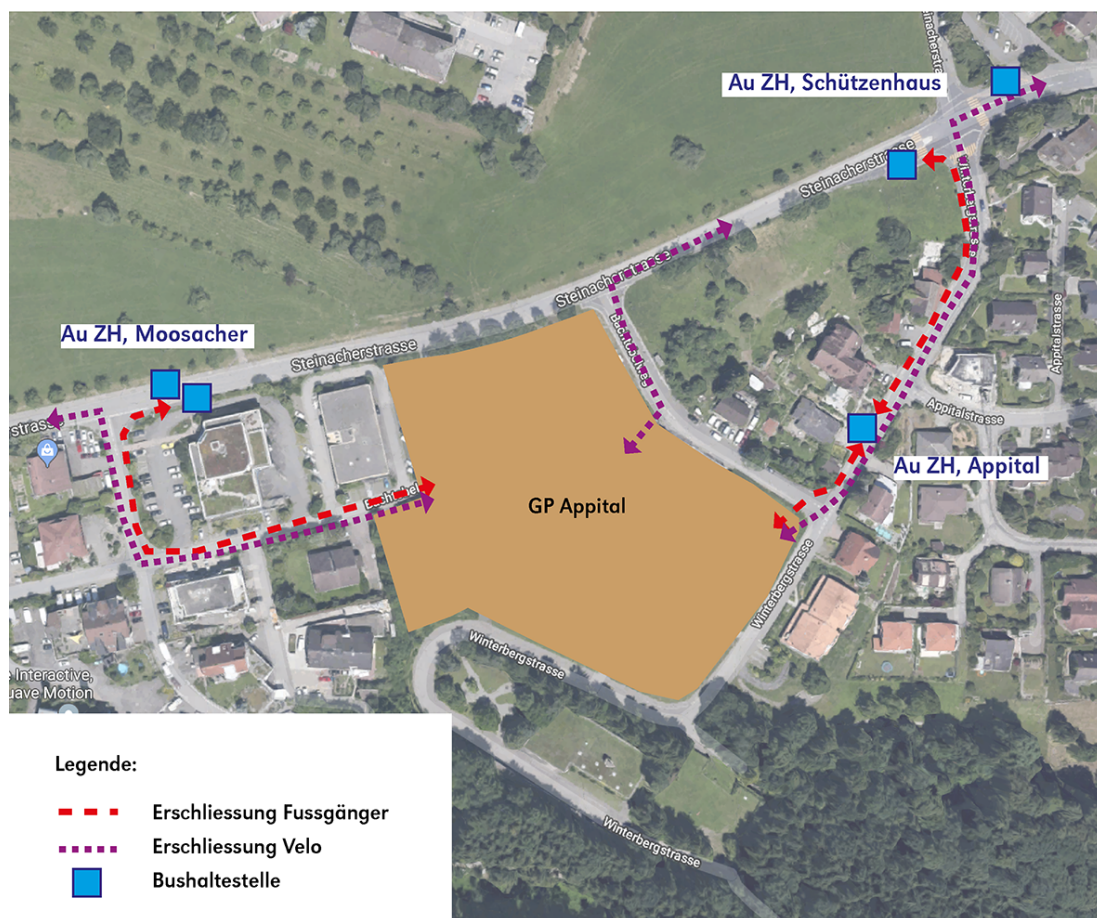
men und den für das Gewerbe zwingend notwendigen oberirdischen Parkplätzen wie im Richtprojekt erreicht werden. Um trotz der hohen Dichte die Aussenraumqualität im Gestaltungsplanperimeter zu sichern, wird festgelegt, dass die Parkierung mehrheitlich unterirdisch zu erfolgen hat.

Für Fahrräder sind an gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauszugängen beziehungsweise Garage-einfahrten, Abstellplätze bereitzustellen. Diese Abstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen. Die genaue Berechnung der nötigen Veloparkplätze für das Richtprojekt ist im Anhang ersichtlich.

4.11 Fussgängererschliessung

Der Gestaltungsplan sieht diverse Anschlüsse für die Fussgänger und Velofahrer vor. Die Fussgänger werden von der Steinacherstrasse (West) von der Moosacherstrasse (Haltestelle Moosacher) her auf den Platz bei den Baufeldern A, B und C geführt. Die Fussgänger von Osten (seeseitig) werden über die Winterbergstrasse / Bachtobelweg von den Haltestellen Schützenhaus und Appital zum Perimeter geführt. Vom Bachtobelweg führen zwei Zugänge in den Perimeter. Einer direkt auf den oben erwähnten Platz und einer entlang des Baufeldes A, welcher im Richtprojekt die Querverbindungen vom Bachtobelweg über den Zopfbach ergänzt respektive erschliesst. Die beiden Anschlüsse an den Bachtobelweg können gemäss Richtprojekt mit Rampen ausgeführt, so dass auch die Velofahrer einen direkten Anschluss von Osten (seeseitig) haben.

Entlang der Steinacherstrasse ist im Perimeter kein Trottoir vorgesehen. Der Platz für die Erstellung eines Trottoirs, wenn die Netzlücke geschlossen werden soll ist jedoch vorhanden.



Anschlüsse der Fuss- und Velowege an das übergeordnete Strassen und ÖV- Netz

4.12 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des gesamten Perimeters hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das anfallende Meteorwasser ist in einer Retention zu fassen und wenn möglich in den Zopfbach zu entwässern. Eine Versickerungsanlage ist eher undenkbar, da gemäss dem Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1973, der Boden einen felsigen Untergrund aufweist. Der Boden ist deshalb schlecht sickertfähig. Im Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch sollte ein neues geologisches Gutachten erstellt werden. Die Grösse der noch zu planenden Anlage ist unter anderem abhängig von den exakten hydrologischen Untergrundverhältnissen. Der Ort, wo diese Anlagen zu liegen kommen, ist stark abhängig von der künftigen Bebauung. Im Richtprojekt werden mögliche generelle Standorte aufgezeigt. (untenstehenden Skizze). Die genaue Konzeption der Retentionsanlage hat zusammen mit dem ersten Bauprojekt und dem Wasserbauprojekt „Zopfbach“ zu erfolgen.



Flächen für die Retentionsanlagen

Für Material, die nicht mit den ordentlichen Sammeldiensten abgeholt werden, steht als nächstgelegener Standort der Werkhof zur Verfügung. Sämtliche Einrichtungen für die ordentlichen Sammeldienste sind entlang der bestehenden Strassen zu erstellen. Diese müssen im Rahmen einer Baubewilligung ausgeschieden und mit den erforderlichen Einrichtungen auszustatten.

4.13 Energie

Der Energieplan der Stadt Wädenswil weist für den Perimeter des Gestaltungsplans als 1. Priorität die Nutzung von Umweltwärme allenfalls in Kombination mit Gas und als 2. Priorität die Nutzung von Erdgas aus.

Der Wärmenutzungsatlas (GIS Kanton Zürich) weist die Bewilligbarkeit der Nutzung von Erdwärme und Grundwasserwärme aus. Neben dem Perimeter liegt das Aufbereitungswerk Appital des Zweckverband Seewasserwerk Hirsacker-Appital. Es dient der Trinkwasseraufbereitung und nicht der Wärmegewinnung. Neben den genannten möglichen Quellen der Umweltwärme steht zusätzlich noch die Nutzung der Umweltwärme aus Luft (Luft-Wasser-Wärmepumpen) zur Verfügung. Damit ist die Umsetzung der ersten Priorität des Energieplans der Stadt Wädenswil der anzustrebende und realistisch umsetzbare Ansatz für die Überbauungen im Perimeter des Gestaltungsplanes.

Für die Gebäude gelten die gesetzlichen energetischen Vorschriften gültig zum Zeitpunkt der Baueingabe.

4.14 Inkrafttretung

Der gesamte Gestaltungsplan erhält mit der kantonalen Genehmigung Rechtskraft.

5. Mögliche Auswirkungen

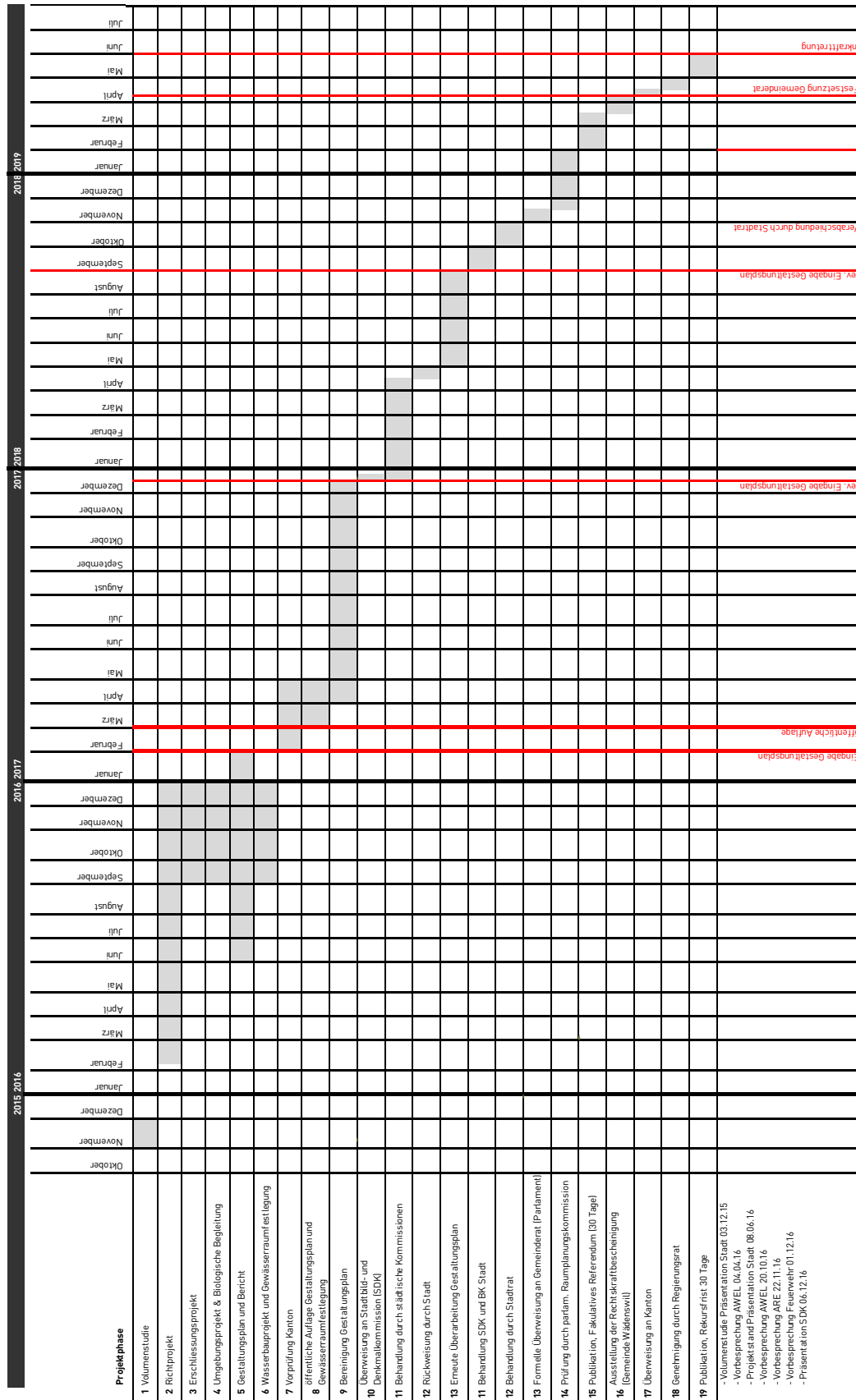
Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Gewerbe- und Dienstleistungspark, Areal Appital wird eine angemessene und zweckmässige Grundlage geschaffen, welche die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen und privaten Anliegen gleichermassen Rechnung trägt. Durch die bauliche Verdichtung wird eine Überbauung des Areals angestrebt, welche einen haushälterischen Umgang mit dem der Ressource Boden ermöglicht und im Vergleich zur Regelbauweise zu keinen ungebührlichen Auswirkungen führt. Mit der guten städtebaulichen und architektonischen Integration in die Situation, dem differenzierten Umgebungskonzept und der in einem parallelen Verfahren laufenden Gewässer-raumfestlegung wird ein Mehrwert geschaffen, welcher den Gestaltungsplan rechtfertigt.



Visualisierung des Richtprojekt

6. Ablauf

6.1 Übersicht Gesamtablauf



6.2 Vorbesprechungen Behörden

Zur Klärung der aufgetretenen Fragen und Aufgabenstellungen wurde der Kontakt mit den kantonalen und kommunalen Behörden gesucht. Für die entsprechenden einzelnen Sitzungen wurden Protokolle beziehungsweise Aktennotizen geführt, welche den jeweils Beteiligten vorliegen.

Die Sitzungen und Besprechungen waren:

- Volumenstudie Präsentation Stadt 03.12.15
- Vorbesprechung AWEL 04.04.16
- Projektstand Präsentation Stadt 08.06.16
- Vorbesprechung AWEL 20.10.16
- Vorbesprechung ARE 22.11.16
- Vorbesprechung Feuerwehr 01.12.16
- Präsentation SDK 06.12.16

7. Impressum

Projektnr.: 1516
Projektname: Dienstleistungs- und Gewer-
park, Areal Appital, Wädenswil-
Au

Grundeigentümerin
Steiner Promotions et Participations SA
c/o Steiner SA
Route de Lully
CH-1131 Tolochenaz

Bestellerin

Steiner AG
Hagenholzstrasse 56
CH - 8050 Zürich
Tel +41 58 445 22 00
Fax +41 58 445 30 00
www.steiner.ch

Kontakt Bestellerin

Steiner AG
Macarena Concha
Hagenholzstrasse 56
CH - 8050 Zürich
Tel +41 58 445 22 20
Fax +41 58 445 30 00
www.steiner.ch

Erstellung

Röck Baggenstos Architekten AG
Mühlegasse 18
CH - 6340 Baar
Tel +41 41 727 07 77
Fax +41 41 727 07 71
info@rb-architekten.ch
www.rb-architekten.ch

Benedikt Stähli, Landschaftsarchitekt BSLA
Sinslerstrasse 8
CH - 6330 Cham
Tel +41 41 780 47 80
Fax +41 41 780 47 69
mail@benediktstaehli.ch
www.benediktstaehli.ch

Holinger AG
Im Hölzli 26
CH - 8405 Winterthur
Tel +41 52 267 09 00
Fax +41 52 267 09 01
winterthur@holinger.com
www.holinger.com

TEAMverkehr.zug AG
Zugerstrasse 45
CH - 6330 Cham
Tel +41 41 783 80 60
Fax +41 41 783 80 61
box@teamverkehr.ch
www.zug.teamverkehr.ch

AquaTerra, Claude Meier Umweltberatung
Im Schatzacher 5
CH - 8600 Dübendorf
Tel +41 44 821 91 10
Fax +41 44 821 91 11