



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0351

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## Öffentlicher Gestaltungsplan «Mittelort / Riedhof» – Genehmigung

Gemeinde **Wädenswil**

- Massgebende  
Unterlagen
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Mittelort / Riedhof» Mst. 1:500 mit Vorschriften vom 20. Oktober 2025
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Oktober 2025

### Festsetzung

Der Gemeinderat Wädenswil setzte mit Beschluss vom 30. September 2024 im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung den Ergänzungsplan Städtebau «Mittelort / Riedhof» fest. Ein nach der Publikation eingereichter Stimmrechtsrekurs gegen die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde vom Bezirksrat mit Beschluss vom 5. März 2025 abgewiesen. Im Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 30. September 2024 (ausgestellt am 25. März 2025) bestätigt die Stadt Wädenswil, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Die Stadt Wädenswil beantragt mit Schreiben vom 27. März 2025 die Genehmigung der Vorlage.

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass der als Ergänzungsplan Städtebau bezeichnete Plan als solches nicht genehmigt werden kann. Es handelt sich vielmehr um einen öffentlichen Gestaltungsplan, welcher auch als solcher bezeichnet werden muss. Zudem musste eine Bestimmung neu in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen werden, da sie als Teil der Grundordnung nicht genehmigungsfähig war. Der Stadtrat passte den Plan mit Beschluss vom 20. Oktober 2025 im Rahmen der durch den Gemeinderat erteilten Kompetenzdelegation an und reichte schliesslich den öffentlichen Gestaltungsplan «Mittelort / Riedhof» mit Schreiben vom 3. November 2025 erneut zur Genehmigung ein.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

##### 1. Zusammenfassung der Vorlage

Auf Basis des regionalen und kommunalen Richtplans hat die Stadt Wädenswil für das Siedlungsgebiet um den Bahnhof Au eine Testplanung durchgeführt. Im Rahmen der



Gesamtrevision sollten die Resultate der Testplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Dazu wird die heutige Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumszone bzw. in Wohn- und Gewerbezone umgezont. Weiter wird ein Grossteil mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und im östlichen Teil werden Sonderbauvorschriften erlassen.

Darüber hinaus sollen im Gebiet «Mittelort / Riedhof» im Rahmen des vorliegenden, öffentlichen Gestaltungsplans die städtebaulichen Überlegungen aus der Testplanung konkretisiert werden. Dazu wird unter anderem eine ortsspezifische Gesamthöhe definiert. Zudem ist zwischen den Bauten ein Freiraum zu sichern und entlang der Seestrasse wird eine Pflichtbaulinie eingeführt. Schliesslich werden Anschlusspunkte für eine Fuss- und Veloverbindung in Ost-West-Richtung sowie vertikale Fusswegverbindungen bezeichnet.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Mittelort / Riedhof» setzt somit die Testplanungsergebnisse und damit auch die übergeordneten Vorgaben um.

## **2. Genehmigungsprüfung**

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Juli 2022 gestellten Auflagen wurde (insbesondere mit der Überarbeitung im Rahmen der Kompetenzdelegation durch den Beschluss des Stadtrats vom 20. Oktober 2025) entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

### **D. Rechtsmittel**

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

### **E. Publikation und Auflage**

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Wädenswil zusammen mit der geprüften Planung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Mittelort / Riedhof», welchen der Gemeinderat Wädenswil mit Beschluss vom 30. September 2024 bzw. der Stadtrat Wädenswil mit Beschluss vom 20. Oktober 2025 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen;

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH) mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Stadt Wädenswil (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM - 5. JAN. 2023

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG WÄDENSWIL

# ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN MITTELORT / RIEDHOF

1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am 30. September 2024

Änderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Vom Stadtrat gestützt auf die Kompetenzdelegation beschlossen am 20. Oktober 2025

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

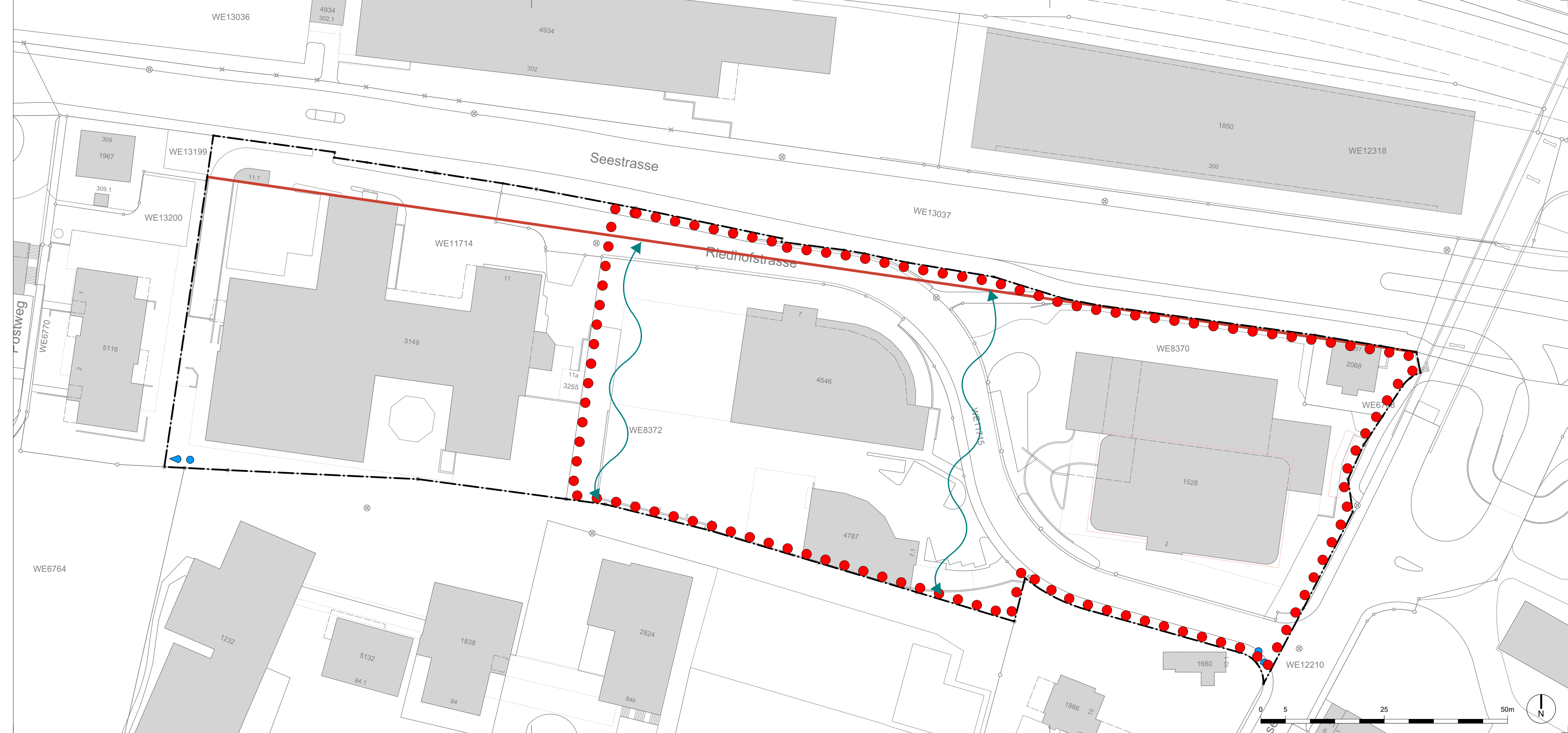
Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

Erstellung und Druck: 26.09.25

Festlegungsinhalte öffentlicher Gestaltungsplan (Teilanordnungen gestützt auf § 83 Abs. 4 PBG i.V.m. § 84 Abs.1 PBG)	
 Geltungsbereich	<p><b>Allgemeine Bestimmungen</b></p> <p><b>Art. 1 Geltungsbereich:</b> Der öffentliche Gestaltungsplan mitsamt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters.</p> <p><b>Art. 2 Geltendes Recht:</b> 1 Soweit der öffentliche Gestaltungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung. 2 Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 11. März 2017.</p> <p><b>Bebauungsstruktur / Freiraum</b></p> <p><b>Art. 3 Grenzabstand und Freiraum:</b> 1 Zwischen Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, gilt ein Grenzabstand von 10 m. Dieser Bereich ist als begrünter Freiraum zu gestalten. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 20 Abs. 2 BZO gelangt nicht zur Anwendung. 2 Der Freiraum umfasst den Grenzabstandsbereich zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude. Er darf, mit Ausnahme von einer zweckmässigen Verbindung zwischen zwei Gebäuden wie zum Beispiel eine Verbindung der Tiefgaragen, nicht unterbaut werden. Dort wo der Freiraum unterbaut wird, ist eine Überdeckung von mind. 0.5 m für eine Bepflanzung sicher zu stellen.</p> <p><b>Art. 4 Terrainveränderungen:</b> Terrainveränderungen sind in der Vorzone zwischen Gebäudefassaden und öffentlichem Raum zwecks guter Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an den Strassenraum (öff. / priv. Vorbereich) sowie im übrigen Bereich für einen harmonischen Terrainverlauf unbegrenzt zulässig.</p> <p><b>Strassenraumprägende Bebauung</b></p> <p><b>Art. 5 Gesamthöhe und Dachgeschoss:</b> 1 Die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 20 BZO werden aufgehoben. 2 Die Gesamthöhe darf eine Kote von 430 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten. 3 Dachgeschosse sind abweichend zu Art. 20 BZO nicht zulässig.</p> <p><b>Art. 6 Gebäudesockel:</b> 1 Der Gebäudesockel der Gebäude ist gestalterisch von den übrigen Geschossen abzuheben. 2 Der Gebäudesockel muss bis auf eine Höhe von 421 m ü. M. reichen und darf max. 2 Geschosse aufweisen. 3 Ein Zwischengeschoss ist im Erdgeschoss zulässig. Es darf maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. Das Zwischengeschoss zählt nicht zu den zulässigen Vollgeschossen. 4 Im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzung und keine Dienstleistungsbetriebe ohne Interaktion zulässig. 5 Die Adressierung hat vom angrenzenden Strassenraum der Seestrasse zu erfolgen.</p> <p><b>Art. 7 Pflichtbaulinie und Fassadenflucht:</b> 1 Gebäude und Gebäudeteile sind auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Untergeordnete Abweichungen von der Pflichtbaulinie sind zulässig, soweit das Ziel einer einheitlichen Gebäudeflucht nicht wesentlich tangiert wird. 2 Vorspringende und untergeordnet rückspringende Gebäudeteile (z. B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen, Loggien und dgl.) sind zulässig. Diese dürfen die Pflichtbaulinie überstellen bzw. von ihr zurückspringen. Balkone entlang der Pflichtbaulinie sind nicht zulässig. 3 Oberhalb von 421 m ü. M. ist mindesten 1/3 der Fassadenlinie entlang der Pflichtbaulinie in der ganzen Tiefe des Gebäudesockels von Bauten freizuhalten.</p> <p><b>Anschlusspunkte / Verbindungen</b></p> <p><b>Art. 8 Mittelweg:</b> Es ist eine Fuss- und Velowegverbindung von mind. 3.0 m zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zu erstellen.</p> <p><b>Art. 9 Vertikale Fusswegverbindungen:</b> Es sind Fusswegverbindungen von mind. 1.8 m in den Freiräumen als vertikale Verbindung zwischen der Seestrasse und dem Mittelweg zu erstellen.</p>
 Pflichtbaulinie (schematische Lage)	
 Anschlusspunkte Fuss- und Velowegverbindung Mittelweg	
 Vertikale Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)	
<b>Informationsinhalt</b>	
 Gebäude projektiert	   Sonderbauvorschriften
 Bestehende Gebäude	



# Öffentlicher Gestaltungsplan Mittelort / Riedhof

Erläuterungsbericht  
20. Oktober 2025



## **Impressum**

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
www.ebp.ch

Titelfoto: Orthofoto Bereich Mittelort, Wädenswil (maps.zh.ch)

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Ausgangslage	5
1.1	Testplanung Au	5
1.2	Planungsrechtliche Umsetzung der Testplanungsergebnisse	7
1.3	Vertiefung und Umsetzung Bereich «Mittelort»	7
1.4	Herauslösung des Ergänzungsplans aus der Gesamtrevision	7

---

2.	Planerische Rahmenbedingungen	8
----	-------------------------------	---

---

3.	Erläuterungen zu den Festlegungen	8
3.1	Artikel 1: Geltungsbereich	8
3.2	Artikel 2: Geltendes Recht	8
3.3	Artikel 3: Grenzabstand und Freiraum	8
3.4	Artikel 4: Terrainveränderungen	9
3.5	Artikel 5: Gesamthöhe und Dachgeschosse	9
3.6	Artikel 6: Gebäudesockel	10
3.7	Artikel 7: Pflichtbaulinie und Fassadenflucht	10
3.8	Artikel 8: Mittelweg	11
3.9	Artikel 9: Vertikale Fusswegverbindungen	11

---

4.	Verfahren	12
----	-----------	----

---

5.	Dokumentation öffentliches Interesse	12
----	--------------------------------------	----



# 1. Ausgangslage

## 1.1 Testplanung Au

Das heute mehrheitlich gewerblich-industriell genutzte Gebiet um den Bahnhof Au wird sowohl im regionalen wie auch im kommunalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. Damit wird dem grosse Veränderungspotenzial Ausdruck verliehen. Um Ideen für eine mögliche Bebauung, Erschliessung, Nutzung und Freiraumgestaltung zu erhalten, hat die Stadt Wädenswil zwischen April 2019 und Juni 2020 eine Testplanung mit drei Planungsteams durchgeführt. Ziel war es, herauszufinden, ob sich das Gebiet für eine Verdichtung und eine Entwicklung zu einer gemischt genutzten "Neuen Mitte" für das Quartier Au eignet.

Durchführung einer Testplanung



Abbildung 1 Konzept des Testplanungsteams pool / Schifferli / B+H

Die Testplanung für das heute noch mehrheitlich der Industriezone zugeordnete Gebiet um den Bahnhof Au zeigte, dass sich der heutige Bestand baulich verdichten lässt und die erwünschte Zentrumsfunktion mit neuen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten und dem Öffnen des Gebietes für eine Wohnnutzung entwickelt werden kann. Dabei wurde auch deutlich, dass sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und die Nutzungen im Gebiet je nach Bereich unterscheiden. Der Stadtrat hat den Schlussbericht der Testplanung im März 2020 und den Bericht zur Vertiefung im März 2021 zur Kenntnis genommen.

Verdichtung und Entwicklung eines Zentrums



Abbildung 2 Teilbereiche gemäss Testplanung Au

Die wichtigsten Aussagen gemäss der Testplanung sind:

- Die Seestrasse soll aufgewertet und als siedlungsorientierte Strasse gestaltet werden. Die sanierungsbedürftige Aubrücke soll rückgebaut werden.
- Im Bereich «Unterort» soll sich die bestehende Nutzung Wohnen weiterentwickeln können.
- Im Bereich «Landschaftsfenster» soll eine Zäsur im Siedlungsgebiet entstehen, welche die Landschaftskammer Schönbüel-Steinacher mit der Halbinsel Au mittels unbebauten Grünräumen verbindet. Der Bereich Landschaftsfenster soll frei von Bauten bleiben.
- Im Bereich «Bahnhof Au» besteht das Potenzial für die Entwicklung eines kleinen und kompakten Zentrums mit Geschäften, Läden und Cafés und Treffpunktfunktion.
- Der Bereich Mittelort eignet sich für eine gemischte Nutzungen. Kurz- bis mittelfristig soll ein höherer Gewerbeanteil bestehen bleiben. Mittel- bis langfristig soll ein höherer Wohnanteil realisiert werden können. Allerdings ist der Stadtrat der Ansicht, dass entgegen dem Zielbild der Testplanung Au, der Nutzungsschwerpunkt im Gebiet auch mittel- bis langfristig auf gewerblichen Nutzungen liegen soll.

## 1.2 Planungsrechtliche Umsetzung der Testplanungsergebnisse

Die planungsrechtliche Umsetzung der Erkenntnisse der Testplanung erfolgte spezifisch pro Bereich und wurde zu einem grossen Teil mit der Gesamtrevision der BZO vorgenommen. Die Anpassungen basieren auf dem Vertiefungsbericht von 2021 und wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung präzisiert.

Untersuchung der Umsetzung in Vertiefungsbericht

## 1.3 Vertiefung und Umsetzung Bereich «Mittelort»

Der Vertiefungsbericht beleuchtet insbesondere den Bereich Mittelort. Basierend auf dem Beitrag von pool Architekten galt es neben der inhaltlichen Vertiefung (Mögliche Kombinationen von Wohnen und Gewerbe) insbesondere zu klären, welche Elemente des städtebaulichen Konzepts wie in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gesichert werden können.

Vertiefung der Testplanung Au mit Blick auf BZO-Revision

Die vom Gemeinderat verabschiedete Gesamtrevision der Nutzungsplanung beinhaltet die folgende planungsrechtliche Umsetzung im Bereich Mittelort:

Beschluss Gesamtrevision

- **Umzonung:** Umzonung der Industrie- und Gewerbezone IC in eine Wohn- und Gewerbezone WG 5
- **Ergänzungsplan:** Erlass des Ergänzungsplans Städtebau Mittelort / Riedhof, mit dem die städtebaulichen Aspekte der Testplanung im Bereich Mittelort / Riedhof gesichert werden. Der Ergänzungsplan ist ein hybrides Konstrukt. Er besteht aus Festlegungsinhalten, die aufgrund eines öffentlichen Interesses mit einem öffentlichen Gestaltungsplan geregelt werden müssen, sowie aus Festlegungsinhalten, die von Gemeinden in der kommunalen Bau- und Zonenordnung bestimmt werden können. Der Ergänzungsplan stellt die beiden Arten von Festlegungsinhalten kombiniert dar.
- **Sonderbauvorschriften:** Erlass von Sonderbauvorschriften, die eine Erhöhung des Wohnanteils ermöglichen.

## 1.4 Herauslösung des Ergänzungsplans aus der Gesamtrevision

Im Rahmen der Genehmigung wies der Kanton darauf hin, dass sämtliche Bestimmungen des Ergänzungsplans als Festlegungsinhalt eines öffentlichen Gestaltungsplans zu betrachten sind. Entsprechend verlangte er, dass das Planungskonstrukt nicht mehr als Ergänzungsplan zu bezeichnen und behandeln ist, sondern als öffentlicher Gestaltungsplan gilt, gestützt auf §83 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich. Der Ergänzungsplan wurde in der Folge umbenannt in «öffentlicher Gestaltungsplan Mittelort / Riedhof». Gleichzeitig wurden die Erläuterungen zum Ergänzungsplan aus dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung herausgelöst und im vorliegenden separaten Planungsbericht festgehalten. Die Anpassungen wurden vom Stadtrat im Rahmen der Kompetenzdelegation vorgenommen.

Behandlung als eigenständiger öffentlicher Gestaltungsplan

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

Die planerischen Rahmenbedingungen werden im Erläuterungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie im Vertiefungsbericht zur Testplanung Au festgehalten. Diese umfassen die übergeordneten Vorgaben und Strategien von Bund, Kanton, Region und Gemeinde und bilden die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Stadt. Der Gestaltungsplan steht im Einklang mit diesen Zielsetzungen und trägt zu einer koordinierten und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung bei.

Übergeordnete planerische Leitlinien und Ziele

Aufgrund der nachträglichen Herauslösung der erläuternden Bestandteile aus dem Erläuterungsbericht zur Gesamtrevision wird im vorliegenden Bericht darauf verzichtet, die planerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen zu wiederholen.

Keine Wiederholung der Rahmenbedingungen

## 3. Erläuterungen zu den Festlegungen

Die Festlegungsinhalte des öffentlichen Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert. Es handelt sich dabei um Teilanordnungen gestützt auf §°83 Abs. 4 PBG i.V.m. §°84 Abs.1 PBG.

### 3.1 Artikel 1: Geltungsbereich

Die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans gelten innerhalb des bezeichneten Perimeters. Der Perimeter orientiert sich an dem im Rahmen der Testplanung definierten Bereich Mittelort, welcher eine städtebauliche und typologische Einheit bildet. Der Perimeter umfasst die erste Parzellenreihe ab der Seestrasse und wird östlich durch die Austrasse begrenzt. Westlich bildet die Zonengrenze zur heutigen Kernzone A (gemäss neuer BZO- Zentrumszone) die Perimeterbegrenzung. Die Seestrasse bildet zwar ein wichtiges Rückgrat für die Entwicklung der Bebauung innerhalb des Perimeters (publikumsorientierte Strassenraumgestaltung, Bewegungsraum mit Aufenthaltsqualität). Im Gestaltungsplan sind jedoch keine Bestimmungen zu Kantonsstrassen zulässig. Entsprechend ist die Seestrasse nicht Teil des Perimeters des Gestaltungsplans. Die strassenseitigen Baulinien sowie der Strassenquerschnitt werden zurzeit in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept festgelegt.

### 3.2 Artikel 2: Geltendes Recht

Der Gestaltungsplan enthält ortsspezifische Ergänzungen zur kommunalen BZO sowie Vorschriften zur Bebauungsstruktur, zum Freiraum, zum Strassenraum und zu den Fuss- und Velowegverbindungen. Soweit der Gestaltungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung.

### 3.3 Artikel 3: Grenzabstand und Freiraum

Die Bebauungsstruktur wird über die Festlegung von Bereichen, die nicht überbaut werden dürfen, geregelt. Da die genaue Parzellierung und damit

auch die Bebauungsmöglichkeiten pro Eigentümer durch einen Quartierplan geregelt werden, wird ein von der definitiven Parzellierung unabhängiger einzuhaltender Grenzabstand von 10.0 m festgelegt. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 20 Abs. 2 nBZO gelangt nicht zur Anwendung. Gemäss § 271 PBG hat der Abstand zwischen zwei Gebäuden ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabständen zu entsprechen. Im vorliegenden Fall entsteht dadurch ein Freiraum von 20.0 m. Mit diesen grosszügigen Zwischenräumen wird der visuellen Durchlässigkeit sowie der Gewährleistung der Blickbeziehungen zwischen Hangbebauung und der Halbinsel Au/Seeufer Rechnung getragen. Zudem wird der Raum für die vertikalen Fusswegverbindungen genutzt. Damit wird den Zielen des regionalen Richtplans für das Gebiet (urbane Verzahnung von Siedlung und Erholung am See, Gute Erschliessung) entsprochen.

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Im Osten grenzt der Perimeter an die Austrasse, weshalb dort der Strassenabstand (§ 265 Abs.1 PBG: 6.0 m) einzuhalten ist. Rückwärtig im Süden ist eine neue Fuss- und Velowegverbindung vorgesehen, weshalb hier der Wegabstand einzuhalten ist (§ 265 Abs.1 PBG: 3.5 m).

Damit im Freiraum genügend Entwicklungsraum für neu gepflanzte Bäume besteht, darf der Freiraum nur für zweckmässige Verbindungen (zum Beispiel eine Verbindung zwischen zwei Tiefgaragen) unterbaut werden. Mit einer Überdeckung von 0.5 m der unterbauten Bereiche können jedoch auch diese Bereiche mit Bäumen bepflanzt werden.

### 3.4 Artikel 4: Terrainveränderungen

Aufgrund der vorherrschenden Topografie (steil gegen Süden ansteigend) werden Terrainveränderungen unbegrenzt zugelassen. Entlang der Vorzone zur Seestrasse sind solche für eine gute Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an die Seestrasse zulässig. Im übrigen Bereich darf das Terrain für die Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs verändert werden.

### 3.5 Artikel 5: Gesamthöhe und Dachgeschosse

Die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 20 nBZO gelten nicht innerhalb des Perimeters des öffentlichen Gestaltungsplans. Stattdessen gilt eine Gesamthöhe, die eine Kote von 430 m. ü. M. nicht überschreiten darf. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten. Dies ergibt bei einer Kote von 411 m. ü. M. der Seestrasse eine Gesamthöhe von 22.0 m. Diese Deckelung stellt sicher, dass eine einheitliche Höhe der Gebäude erzielt wird und nicht rückwärtig in Hanglage höher gebaut wird. Die Gebäudehöhe orientiert sich am benachbarten AuPark. Werden die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 55 nBZO in Anspruch genommen, so sind die Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans zur Gesamthöhe nicht zu beachten. Stattdessen gelten dann die Vorgaben der Sonderbauvorschriften.

Dachgeschosse sind abweichend zu Art. 20 nBZO nicht zulässig. Die gemäss BZO zulässigen 5 Vollgeschosse können ab der Seestrasse innerhalb

der Gesamthöhe von 22.0 m realisiert werden. Rückwärtig kann die in der BZO zulässige Geschossigkeit aufgrund der gewählten Höhenkote indes nicht voll ausgeschöpft werden.

### 3.6 Artikel 6: Gebäudesockel

Ein durchgehender Gebäudesockel entlang der Seestrasse wurde in den Vertiefungsarbeiten als wichtiges städtebauliches Prinzip definiert. Damit wird der Strassenraum der Seestrasse gefasst und eine ruhige, verbindende Gesamtwirkung über die unterschiedlichen Baukörper erreicht. Die festgelegte Sockelhöhe von 10.0 m leitet sich aus dem überhohen Erdgeschoss für mögliche Gewerbenutzungen und einem darüberliegenden Zwischengeschoss für Büro- und Dienstleistungsnutzungen ab.

Der Gebäudesockel darf maximal 2 Geschosse aufweisen, damit wird ein überhohes Erdgeschoss bewirkt. Die resultierende grosse Geschosshöhe eignet sich für den Einbau eines Zwischengeschosses. Als Zwischengeschoss ist ein Geschoss bzw. eine Fläche zu verstehen, die zwischen zwei Vollgeschossen bzw. zwischen einem Unter- und Vollgeschoss eingebaut wird (Mezzaningeschoss). Das Zwischengeschoss darf jedoch nicht die ganze Fläche des Erdgeschosses einnehmen, sondern nur 50 % der anrechenbaren Geschossfläche des Erdgeschosses. Damit zählt das Zwischengeschoss auch nicht zu den im Sockel maximal zulässigen 2 Vollgeschossen.

Das Gebiet Mittelort liegt im regionalen Richtplan in einem Zentrumsgebiet. In diesen sind unter anderem die Sicherung und Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen von besonderer Bedeutung. Deshalb sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Bei Gewerbebetrieben dürfen keine Dienstleistungsbetriebe ohne Interaktionen realisiert werden. Darunter werden übrige Dienstleistungsbetriebe verstanden wie sie zum Beispiel in der VSS-Norm SN 640 281 aufgeführt sind. Darunter fallen gemäss VSS-Norm zum Beispiel öffentliche Verwaltungen ohne Schalterbetrieb, Ingenieur- und Architekturbüros oder Anwaltskanzleien.

Zur Belebung des Strassenraums und insbesondere der Vorzone wird die Adressierung von der Seestrasse vorgeschrieben.

### 3.7 Artikel 7: Pflichtbaulinie und Fassadenflucht

Eine einheitliche, durchgehende Gebäudeflucht an der Seestrasse ist ein weiteres wichtiges städtebauliches Prinzip, welches im Gestaltungsplan mit einer Pflichtbaulinie gesichert wird. Die dadurch bewirkte städtebauliche Akzentuierung ist im regionalen Richtplan gefordert. Die Testplanung sah vor, dass die Pflichtbaulinie dereinst auf die konkrete Ausgestaltung der Seestrasse mitsamt der Gebäudevorzonen angepasst wird. Da die Ausgestaltung der Seestrasse heute noch nicht bekannt ist, soll bei der Anordnung der Gebäude ein gewisser Spielraum bestehen. Entsprechend sind untergeordnete Abweichungen von der Pflichtbaulinie zulässig. Dabei ist jedoch sicherzustellen, dass das Ziel einer einheitlichen Gebäudeflucht nicht wesentlich

tangiert wird. Die Abweichungen von der Pflichtbaulinie müssen also entweder für alle Gebäude gleich gross gewählt werden oder so gering ausfallen, dass weiterhin eine einheitliche Gebäudeflucht erkennbar ist.

Vorspringende und untergeordnet rückspringende Gebäudeteile (z. B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen, Loggien und dgl.) sind zulässig und dürfen die Pflichtbaulinie überstellen bzw. von ihr zurückspringen. Dies gilt nur so weit, wie vor- oder rückspringende Gebäudeteile die übrigen planungsrechtlichen Anforderungen einhalten (z. B. Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen). Balkone sind hingegen nicht zulässig, da diese das einheitliche Erscheinungsbild über die Bauten hinweg zu stark stören würden.

Die Sicherung der Durchlässigkeit zwischen Hangbebauung und Halbinsel Au/Seeufer ist eine wichtige Erkenntnis der Testplanung und der Vertiefung. Deshalb soll für die Sockelaufbauten nicht die ganze Sockelgrundfläche gebraucht werden dürfen, sondern es ist mindestens 1/3 der Fassadenlinie auf der Pflichtbaulinie in der ganzen Tiefe des Gebäudesockels von Bauten freizuhalten. Gemäss § 6 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) ist die Fassadenlinie die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

### 3.8 Artikel 8: Mittelweg

Eine rückwärtige öffentliche Erschliessung dient der zur Seestrasse parallelen Erschliessung des Gebiets für den Fuss- und Veloverkehr. Diese hat eine Mindestbreite von 3.0 m aufzuweisen. Der Mittelweg ist öffentlich und wird entsprechend abparzelliert. Es ist der Wegabstand gemäss § 265 Abs.1 PBG von 3.5 m einzuhalten.

### 3.9 Artikel 9: Vertikale Fusswegverbindungen

Die steile Hanglage bildet neben der Bahnlinie, der Seestrasse und der vorherrschenden dichten Bebauung ein Hindernis zwischen der Au und der Halbinsel Au. Die Durchlässigkeit wird erhöht mit Fusswegverbindungen, die durch die Freiräume verlaufen. Diese Fusswegverbindungen sind frei zugänglich (Regelung mittels Dienstbarkeiten). Die vertikalen Verbindungen sind mit einer Mindestbreite von 1.80 m zu erstellen. Es ist der Wegabstand gemäss § 265 Abs.1 PBG von 3.5 m einzuhalten.

## 4. Verfahren

Nachfolgende Übersicht zeigt die Schritte des Planungsprozesses auf. Als Bestandteil der Gesamtrevision durchlief der öffentliche Gestaltungsplan Mittelort / Riedhof (bzw. der Ergänzungsplan) die Verfahrensschritte gemäss der Gesamtrevision. Die Dokumentation der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung sind entsprechend dem Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen der Gesamtrevision vom 27. Januar 2025 zu entnehmen.

- April 2019 bis Juni 2020: Testplanung Au
- 2021: Vertiefungsbericht
- 2021: Integration in Gesamtrevision
- April bis Mai 2022: öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
- 6. März 2023: Verabschiedung Stadtrat zuhanden Gemeinderat
- 30. September 2024: Beschluss Gemeinderat

## 5. Dokumentation öffentliches Interesse

Für den Erlass des öffentlichen Gestaltungsplans Mittelort / Riedhof besteht ein wesentliches öffentliches Interesse. So wird die für das Gebiet anzustrebende räumliche Entwicklung im regionalen Richtplan aufgezeigt. Dieser teilt das Gebiet einem Zentrumsgebiet und einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. Der Regionale Richtplan empfiehlt, Zentrumsgebiete vorzugsweise mittels Gebietsrahmenplanung zukunftstauglich zu strukturieren. Der kommunale Richtplan folgt diesem Eintrag und bezeichnet das Gebiet um den Bahnhof Au als stark veränderter Gebietstypus. Als wichtiges Element beinhaltet der kommunale Richtplan zudem, dass die Seestrasse umgestaltet werden soll und dass damit eine publikumsorientierte Strassenraumgestaltung angestrebt wird.

Öffentliches Interesse in regionaler und kommunaler Richtplanung ausgewiesen

Um mögliche Entwicklungsvorstellungen für dieses Gebiet zu erhalten, hat sich die Stadt Wädenswil entschieden, eine Testplanung durchführen. Die Testplanung machte deutlich, dass nicht der ganze als Zentrumsgebiet bezeichnete Bereich gleichermassen umstrukturiert werden kann und es entsprechend auch unterschiedliche Planungsinstrumente braucht. Die für das Gebiet gemäss kommunalem Richtplan vorgesehene Neuorientierung zu einem Zentrumsgebiet wird mit der Umzonung in eine Mischzone ermöglicht. Eine differenzierte Umstrukturierung und schrittweise Transformation des Gebiets bedarf spezifischer (v.a. städtebauliche) Festlegungen über die Zonenbestimmungen hinaus. Dies wird mit dem öffentlichen Gestaltungsplan umgesetzt.

Spezifische städtebauliche Erkenntnisse gemäss Testplanung Au

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die zwingenden städtebaulichen Prinzipien bei der Transformation in der Au umgesetzt werden und die Entwicklung mit einer hohen städtebaulichen Qualität einhergeht. Zudem können mit dem Gestaltungsplan Regelungen über den

Sicherung hohe Qualität

Übergang Gebäude/Seestrasse wie die Nutzung im Erdgeschoss und die Adressierung der Gebäude getroffen werden (Ziel aus kommunalem Richtplan).

Bei der Transformation und differenzierten Verdichtung des Gebiets Mittelort zu einem attraktiven und belebten Stadtteil handelt es sich um ein öffentliches Interesse. Dies wird gestützt durch den Umstand, dass das Gebiet der-einst nicht ein rein privat genutztes Gebiet sein wird, sondern Teil des Zentrumsgebiets gemäss regionalem Richtplan bilden wird. Der qualitätsvollen Gestaltung kommt eine entsprechend grosse Bedeutung zu. Gleichzeitig befindet sich das Gebiet zwischen der neu zu realisierenden Mittelschule und dem Bahnhof Au. Die Fusswege verlaufen durch das Gebiet Mittelort. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass diese das Gebiet Mittelort querenden Fusswege attraktiv, sicher und direkt gestaltet werden.

Öffentliches Interesse