

LIFE-SCIENCES **PARK**NEUBÜEL

AUFGABENSTELLUNG PROJEKT

STÄDTEBAU/FREIRAUMPLANUNG 7 IM FS 2023

«**TECHNOLOGIE- UND GEWERBEPARK**

WÄDENSWIL-NEUBÜEL»

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADT WÄDENSWIL

(SANDRO CAPEDE, PROJEKTLEITER RAUMPLANUNG)



Impressum

Verfassende

Kim Balmer (SVR), Olivia Kohler (SVR), Andrea Lucek (SVR), Sandra Meier (SVR)

Betreuung

Roman Hanimann

Modul

SB / FP7

Studiengang

Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung, FS 2023

OST Ostschweizer Fachhochschule

Oberseestrasse 10

CH-8640 Rapperswil

INHALT

1. EINLEITUNG 4

1.01. Standort 4

1.02. Ausgangslage 4

1.03. Aufgabenstellung 4

2. ANALYSE 5

2.01. Planungsrechtliche Grundlagen 5

2.02. Landschaft 6

2.03. Verkehr 8

2.04. Nutzungen 9

2.05. Ergebnis und Schlussfolgerung 11

3. POSITIONIERUNG DES ARBEITSPLATZGEBIETES 11

3.01. Image 11

3.02. Entwicklungsvorstellung 12

3.03. Zielsetzung 12

4. VARIANTENSTUDIE 13

4.01. Grundsätze 13

4.02. Bewertungskriterien 14

4.03. Ergebnis Variantenstudie 14

5. MASTERPLAN 15

5.01. Teilkonzept Landschaft 16

5.02. Teilkonzept Verkehr 17

5.03. Teilkonzept Nutzung 18

5.04. Übergreifende Themen und Etappierung 19

5.05. Dichte 19

6. WEITERES VORGEHEN 20

1. EINLEITUNG

1.01. Standort

Die Stadt Wädenswil liegt, nur 20 Kilometer von der Stadt Zürich entfernt, an bevorzugter Lage am Südufer des Zürichsees. Die Stadt hat einen beachtlichen Strukturwandel vom früheren Industriestandort zur einer Wohn- und Bildungsstadt durchlebt und ist das Zuhause von etwa 25 000 Menschen. Bildung, Forschung und Innovation sind bedeutend und formen den überregionalen Stellenwert von Wädenswil mit. Die grösste Einrichtung ist die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). Weiter bietet die Stadt den Standort der Kantonsschule sowie der Berufsschule für Lehrgänge in der Land- und Ernährungswirtschaft. (Stadt Wädenswil 2023)

Der Bearbeitungsperimeter Neubüel liegt westlich vom Stadtzentrum. Das Gebiet ist mit dem individuellen motorisierten Verkehr (MIV) durch die Nähe zur Autobahn A3 gut erschlossen. Zum Bahnhof Wädenswil ist das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) in nur 8 Minuten zu erreichen. Das Arbeitsentwicklungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 9 Hektaren und liegt auf einem sichtbar geschliffenen Hirzel-Hügel. (Prof. Dr. Joachim Schöffel 2023)

1.02. Ausgangslage

Anlass

Durch den Wegzug der Chemiefirma BASF sind die Gewerbesteuer-einnahmen in Wädenswil gesunken. Die Stadt möchte der Gewerentwicklung und- förderung Sorge tragen. Im kantonalen Richtplan ist das aktuell auf Privatgrund liegende Neubüel als strategisches Arbeitsplatzgebiet für Gewerbe und Produktion ausgeschieden. Der regionale Richtplan stellt einen dynamischen Technologie- und Gewerbepark vor, welcher sich am food-campus der ZHAW orientieren und ebenfalls in die Richtung BioTech und Lebensmittel gehen könnte. (Prof. Dr. Joachim Schöffel 2023)

Vorstellung der Gemeinde

Für die Stadt ist es relevant mithilfe des Masterplans zukünftige Schritte zur Realisierung des neuen Arbeitsplatzgebietes und ihre Rolle als Planerin in den einzelnen Etappen zu kennen. Aufgrund der Grösse des Neubüels ist sowohl die genannte Etappierung wie auch die verkehrlichen Auswirkungen auf die bereits überlasteten Strassen von grosser Bedeutung. Im Gegensatz zu den Schrebergärten und des Biohofes, welche dem zukünftigen Arbeitsplatzgebietes weichen, soll der Tennisclub Neubüel weiterhin seinen Standort im Neubüel behalten. Die Parkierung für den Tennisclub hat sich auf der anderen Strassenseite beim Restaurant «Zum Neubüel» etabliert. Die Hauptzufahrt zum Neubüel soll jedoch auf der Höhe des Biohofes zu liegen kommen.

1.03. Aufgabenstellung

Beschrieb

Der kommunale Richtplan sieht die Erarbeitung eines Masterplans vor. Dieser soll Vorschläge für eine städtebauliche Struktur und innere Erschliessung, Nutzungen und Ordnung, Adressbildung, Freiraumsystem und landschaftliche Einbindung wie auch eine Etappierung beinhalten. In gut 10 Jahren sollen im Arbeitsplatzgebiet Neubüel die ersten Betriebe entstehen.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Wädenswil soll das 6. Semester der Ostschweizer Fachhochschule in Rapperswil im Modul Städtebau und Freiraumplanung 7 einen solchen Masterplan für eine mögliche Arbeitsplatzentwicklung erarbeiten. (Prof. Dr. Joachim Schöffel 2023)

Ziele der Planung

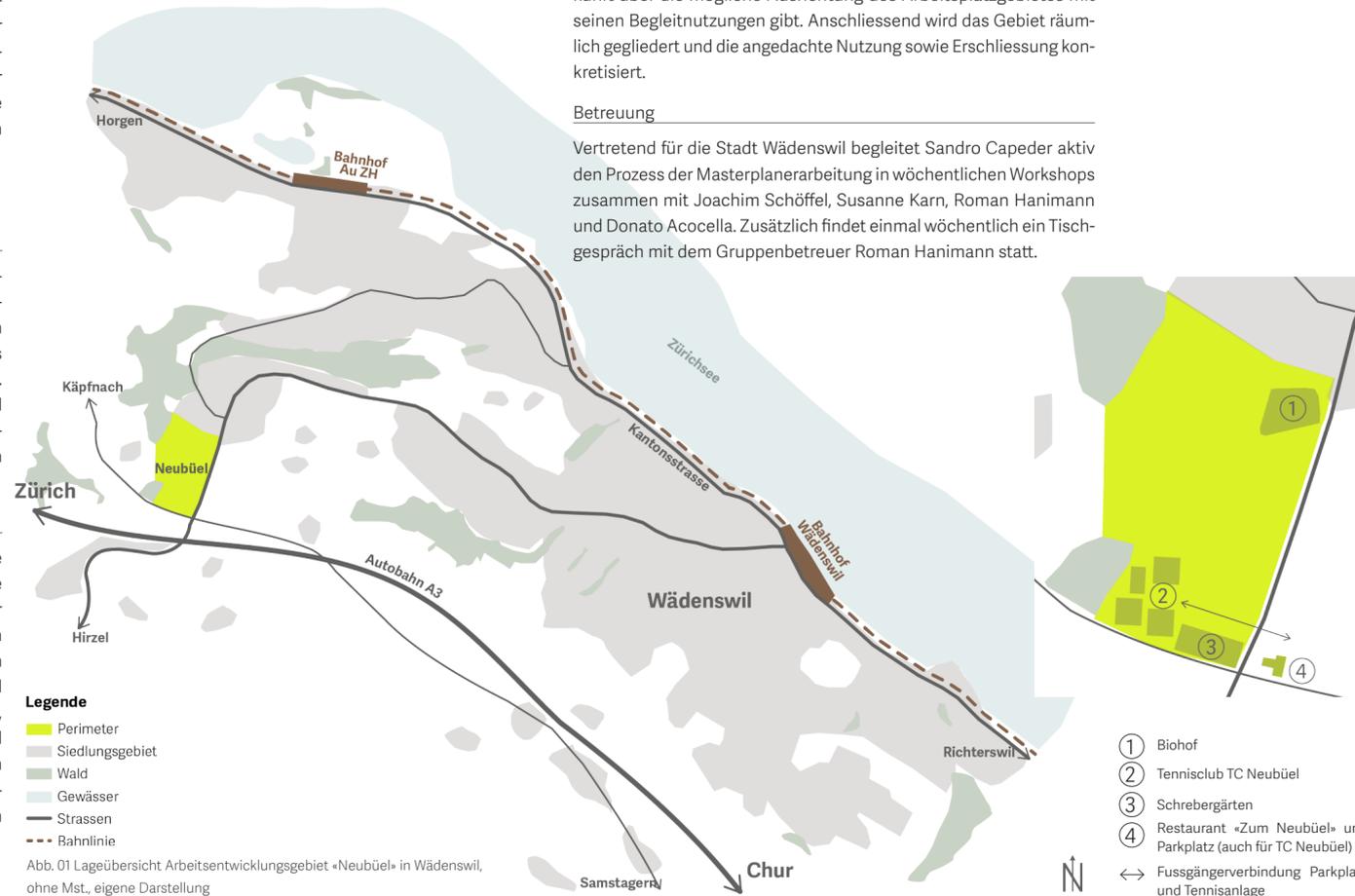
Konkret stellt sich die Region Zimmerberg hier angrenzend an bestehende Gewerbeflächen einen dynamischen Technologie- und Gewerbepark vor. Dabei ist die Positionierung und Identität des Arbeitsplatzgebietes zu eruieren. Mögliche Szenarien, das Zusammenspiel mit den vorhandenen Nutzungen, die Städtebauliche Qualität und Dichte, gemeinschaftliche sowie Freiraum- und Erschliessungsinfrastrukturen sind zu konzipieren.

Vorgehen

In einem ersten Schritt werden die bestehenden Planungen sowie die Themenbereiche Landschaft, Verkehr und Nutzung analysiert. Zusätzlich wird die Technologie-Orientierung festgelegt, welche Auskunft über die mögliche Ausrichtung des Arbeitsplatzgebietes mit seinen Begleitnutzungen gibt. Anschliessend wird das Gebiet räumlich gegliedert und die angedachte Nutzung sowie Erschliessung konkretisiert.

Betreuung

Vertretend für die Stadt Wädenswil begleitet Sandro Capeder aktiv den Prozess der Masterplanerarbeitung in wöchentlichen Workshops zusammen mit Joachim Schöffel, Susanne Karn, Roman Hanimann und Donato Acocella. Zusätzlich findet einmal wöchentlich ein Tischgespräch mit dem Gruppenbetreuer Roman Hanimann statt.



2. ANALYSE

2.01. Planungsrechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen werden zur Vollständigkeit aufgeführt. Sie dienen als Nachschlagewerk und unterstützen die Herleitung des Masterplanes, jener ist jedoch auch ohne die planungsrechtlichen Grundlagen verständlich.

Der Einblick in bestehende Planungen und planungsrechtlichen Grundlagen und Instrumente gibt Auskunft darüber. Das Gebiet Neubüel befindet sich in der Siedlungszone, ist aber nicht eingezont. In der aktuellen BZO-Revision gehört die Fläche zur Reservezone und ist im Besitz von privaten Eigentümern.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan scheidet den Standort als Arbeitsplatzgebiet von kantonalen Bedeutung aus. Als Koordinationshinweis für die Nutzungsplanung wird der Ausschluss verkehrintensiver Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen genannt. Zusätzlich ist das Neubüel östlich des Perimeters als geplanter Deponiestandort für übrige Inertstoffe (Deponietyp B) mit einem Deponievolumen von 650 000 m³ aufgeführt. (Amt für Raumentwicklung 2023)

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan ist das Neubüel als strategische Reserve für zukunftstaugliche Nutzungen im Sinne eines Technologie- und Gewerbeparks vorgesehen. Ergänzend zu den Ausführungen des kantonalen Richtplans definiert der regionale Richtplan folgende drei Punkte:

- _ Logistik in Kombination mit Doppelnutzungen sind zuzulassen
- _ Dienstleistungszentren, Fachmarkt, Detailhandel (exkl. Quartiersversorgung) und Wohnen sind auszuschliessen
- _ Nutzungsweise und Nutzungsdichte sind zu sichern

Für die Verkehrsabwicklung in den Arbeitsplatzgebieten ist ein Zielwert für den Modal Split festgelegt. Für das Neubüel wird aufgrund der direkten Anbindung an die Autobahn der Modal Split von 70% MIV und 30% ÖV definiert. (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg 2019)

Kommunaler Richtplan

Ergänzend zu den übergeordneten Richtplanungen sieht der kommunale Richtplan eine etappierte Entwicklung der Nutzungsreserven im Rahmen eines Masterplans vor. Die städtebauliche Aufwertung der Hauptverkehrszüge, die Freiraumgestaltung, bessere Integration der Autobahn und der Übergang zum Strassenraum sind weitere Ziele, denen in der Ausarbeitung Aufmerksamkeit geschenkt werden soll. (Planar AG 2018)

LEK / Vernetzungsprojekt Horgen Wädenswil

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde Wädenswil stützt sich im Wesentlichen auf das privat initiierte Vernetzungskonzept «Horgen Wädenswil». Die qualitätvollen Fusswegverbindungen werden in der Bestandesanalyse als Stärke betrachtet. Entsprechend als Ziel wurde der Erhalt und die Aufwertung der verbindenden Strukturen genannt. Als Schwäche wird die Gestaltung der Siedlungsränder gesehen. Die gute Einordnung von Bauten in das Orts- bzw. Landschaftsbild über Gestaltungsvorschriften sind künftig sicherzustellen und

naturnah gestaltete Grün- und Freiräume sollen gefördert werden. Unter anderem kann das mit Massnahmen wie unversiegelten Flächen (Blumenwiesen, Blumenrasen, Spontanvegetationen, etc.) und der Pflanzung standorttypischer Bäume und Sträucher geschehen. Zudem werden Sportanlagen vertieft abgehandelt und die Potenziale betrachtet. Der ökologischen Zustand des Industriegebiets wird allgemein als gering eingeschätzt. (Planen und Bauen et al. 2012)

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Das Raumliche Entwicklungskonzept (RES) formuliert eine Strategie welche aus einer Analyse der Entwicklungsprognosen hervorgeht. Die kommunale Grundlage präzisiert die Ausführungen der übergeordneten Richtplänen betreffend des Planungsperrimeters und gibt Empfehlungen ab, die nun zu prüfen sind. Zum Zeitpunkt der Festsetzung wurde mit der Nutzung der Landwirtschaftsfläche östlich der Zugerstrasse gerechnet. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes ist die Entwicklung auf der östlichen Seite nicht mehr realisierbar. Zu prüfende Inhalte sind:

- _ Regelung der Finanzierung der Erschliessung
- _ Sicherung der Grundstück-Verfügbarkeit
- _ Verkehrsführung ohne Sackgasse
- _ Prüfung eines städtebaulichen Akzents
- _ Fusswege sollen durch attraktive Siedlungsräume führen und an Wanderwege anschliessen
- _ Erarbeitung eines Masterplans Neubüel

Der Masterplan soll eine qualitätsvolle Grobstruktur für Städtebau, Nutzungsmöglichkeiten, Erschliessung, Freiraum aufzeigen, welche phasengerecht vertieft und konkretisiert werden kann. (Stadtentwicklungskommission 2012)

Zonenplan Ortsteile Wädenswil und Au

Der grösste Teil des im Perimeter liegenden Neubüels befindet sich aktuell in der kommunalen Landwirtschaftszone (Lk) angrenzend an das nördliche Industriegebiet (IA), welches den aktuellen Siedlungsrand bildet. Für die sich darin befindenden Areale der Zurich International School und des Zürichsee Centers wurden Sonderauschriften erlassen. Der Rütihof wurde mithilfe eines Gestaltungsplanes realisiert. Die Tennisanlage (Erholungszone E) wird in naher Zukunft in der daneben liegenden Zone für öffentliche Bauten erweitert. (Stadt Wädenswil 2019)

Verkehrsstudie Neubüel

Anlass für die Verkehrsstudie Neubüel bilden die Ausbauabsichten des Autobahnanschlusses Wädenswil durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA) und die Entwicklung des kantonalen Arbeitsplatzgebietes Neubüel durch den Kanton Zürich sowie die Stadt Wädenswil. Die Leistungsfähigkeit des kantonalen Strassennetzes wird bis ins Jahr 2040 überlastet sein. Bei der Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes West sind vorgängig Massnahmen notwendig, um einen Kollaps der Verkehrsinfrastruktur zu verhindern.

Folgende Massnahmen sind entsprechend der Verkehrsstudie über das Arbeitsplatzgebiet West hinweg notwendig:

- _ kleine Spange im Bereich Hinterer Rüti Ost
- _ Ringschluss Strasse auf Gebiet Neubüel
- _ bestehende Kreisel sind durch Lichtsignalanlagen zu ersetzen
- _ zusätzliche Aufstell- und Fahrspuren
- _ öffentlicher Verkehr Netz ausbauen aufwerten
- _ Rückwärtige Fuss- und Radweginfrastruktur ausbauen
- _ Verkehrsmanagement- und Mobilitätsmanagementmassnahmen
- _ Reduktion MIV beim Autobahnzubringer durch weitreichende Massnahmen bereits im Stadtgebiet von Wädenswil durch Vermeidung und Verlagerung

(R+K Büro für Raumplanung AG 2022)

2.02. Landschaft

Landschaftliche Entwicklung

Mit dem Bau der Shedhalle und den damaligen Bauten an der Stelle des heutigen Zürisee Centers und auf der gegenüberliegenden Strassenseite wurden die Grundsteine für das heutige Industrie- und Gewerbegebiet gelegt. Wenig später folgten weitere Bauten und die Tennisanlage des TC Neubüels. Mit dem Ausbau der Zugerstrasse ging die Vernetzung der Kulturlandschaft zunehmend verloren.

Bestehende Planungen und Vorhaben

Im kantonalen Richtplan sind sowohl eine Landschaftsvernetzung über die A3 mit einer ökologischen und erholungsbezogenen Funktion wie auch ein Unterwerk und Hochspannungsleitung/Kabelleitung für die Versorgung geplant. Auf dem Neubüel befindet sich zusätzlich ein kantonal inventarierter Ablagerungsstandort, welcher gemäss Altlasten Verordnung (AltIV) jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen mit sich bringt.



Abb. 02 Bestand Verkehrsinfrastruktur, Mst. 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

Legende

- Perimeter
- bestehende Arbeitsplatzgebiete
- Wald
- National- und Kantonsstrassen
- weitere Strassen
- Kreisel Zuger-/Steinacherstrasse
- Kreisel Rüttistrasse
- Kreisel Neubüel

Legende

- Perimeter
- bestehende Arbeitsplatzgebiete
- Wald
- National- und Kantonsstrasse
- weitere Strassen
- neue Strasse
- Lichtsignalanlage (LSA)
- bestehende Bushaltestelle aufwerten
- bestehende Bushaltestelle aufheben
- neue Bushaltestelle
- neue Buspriorisierung
- Fuss- und Radinfrastruktur aufwerten
- Fuss- und Radinfrastruktur ausbauen



Abb. 03 Massnahmen Verkehrsinfrastruktur, Mst. 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

des Tennis Clubs TC Neubüel die Ebene. Die Tennisanlage, die Schrebergärten sowie der Biohof sind die einzigen vorhandenen baulichen Strukturen.

Gesundheit

Gesünder Leben. Der Megatrend für einen gesünderen Lebensstil ist allgegenwärtig und begleitet uns im Alltag: mehr Sport, gesünder Essen, mehr Zeit in der Natur verbringen und allgemein der Drang nach einer hohen Lebensqualität. Das Neubüel bietet mit seiner Lage angrenzend an die alten Obstbaumwiesen, den Wald und Gewässer die optimalen Grundvoraussetzungen. Durch die vorhandenen Sportanlagen des TC Wädenswil und die neuen Strukturen können Symbiosen für Erholung und Freizeit geschaffen werden, von welchem auch die Arbeitenden im umliegenden Industriegebiet profitieren würden. (Zukunftsinstitut GmbH 2023)

Topografische Lage

Die Ebene des Neubüels ist erhöht gegenüber dem übrigen Industriegebiet. Sie befindet sich im Kreuz vom nördlich liegenden Zürichsee, der südlichen Hirzellandschaft und der von Osten nach Westen verlaufenden Kulturlandschaft. Mit dieser Position ist der Weitblick als Qualität und die landschaftliche Integration als Herausforderung verbunden.

Die genannte Zufahrtsstrasse Dächenwies trennt den oberen Drittel der Ebene ab, welche relativ eben verläuft und den höchsten Punkt des Neubüels kennzeichnet. Unterhalb des Dächenwies-Feldweges verläuft eine Diagonale vom Biohof in Richtung der Tennisanlage, welche von grosser Relevanz ist für den Oberflächenabfluss des Gebietes.

Oberflächenabfluss

Das Oberflächenwasser sammelt sich auf dem Plateau des Neubüels und fliesst über die natürliche Rinne zum Waldzipfel am westlichen Perimeterrand. An diesem Punkt sammelt sich das abfliessende Wasser von oben und des weniger abschüssigen Geländes zur Zugerstrasse hinauf. Auf den Strassen fliesst das Wasser ebenfalls Richtung Westen.

Klima

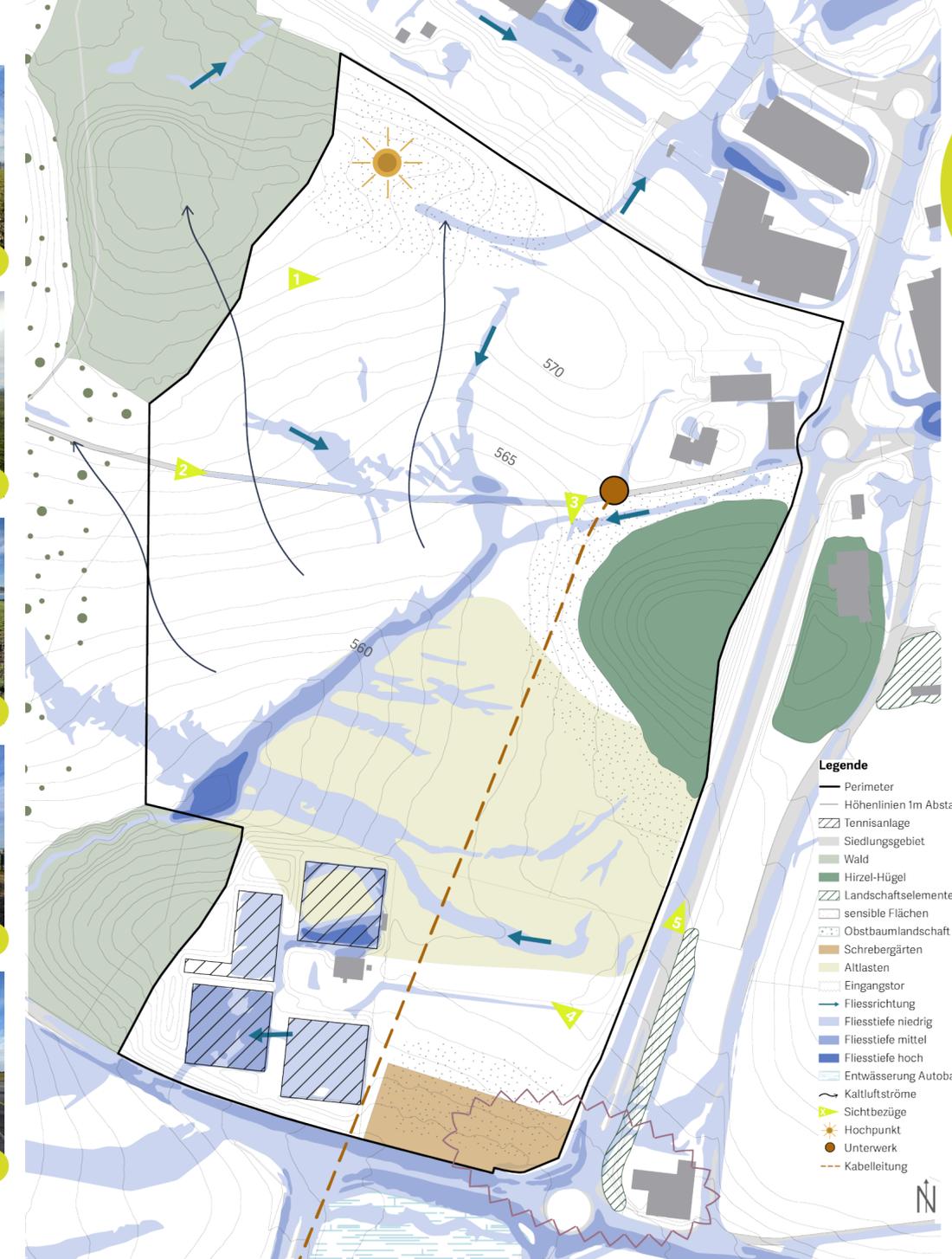
Mit dem Klimawandel und den zunehmenden Hitzeperioden ist der Hitzebelastung zunehmend Rechnung zu tragen. Durch versiegelte Flächen, welche die Sonnenstrahlung absorbieren und so die Umgebung aufheizen, entsteht der sogenannte Hitzeinseleffekt. Industriegebiete sind aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen besonders davon betroffen. Die aus der Hirzel kommende Kaltluft ist für die Frischluft im Siedlungsraum und die Regulierung des Klimas besonders relevant. Unversiegelte Flächen und die Grünraumdichte sind weiterhin wichtige Indikatoren für die Klimaregulierung im Siedlungsgebiet.

Neo-Ökologie

Mit dem Wachsenden Bewusstsein für einen gesunden Lebensstil, wächst das Umweltbewusstsein. Zusammen mit dem wachsenden Bewusstsein entstehen neue Wertesysteme und Veränderungen in der Arbeitskultur in Form einer neuen Art des Verbrauchens. «Green Tech» ist ein Stichwort, wobei die Verbindung von Umwelt, Wissenschaft, Technik und Wissenschaft im Vordergrund steht. (Zukunftsinstitut GmbH 2023)

Abb. 04 - 08 Sichtbezüge, eigene Aufnahmen

Abb. 09 Analyse Landschaft, Mst. 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil



- Perimeter
- Höhenlinien 1m Abstand
- Tennisanlage
- Siedlungsgebiet
- Wald
- Hirzel-Hügel
- Landschaftselemente
- sensible Flächen
- Obstbaumlandschaft
- Schrebergärten
- Altlasten
- Eingangstor
- Fliegsrichtung
- Fliegsstiefe niedrig
- Fliegsstiefe mittel
- Fliegsstiefe hoch
- Entwässerung Autobahn
- Kaltluftströme
- Sichtbezüge
- Hochpunkt
- Unterwerk
- Kabelleitung

2.03. Verkehr

Verkehrliche Entwicklung

Seit jeher bildet die Alte Zugerstrasse eine wichtige Verkehrsachse über den Hirzel. Diese ist heute auch im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung aufgeführt. Mit dem Bau der Autobahn A3, ehemals N3, wurde das südliche Zürichseeufer an das nationale Strassennetz angeschlossen. Im Zuge der Bauarbeiten wurde die Zugerstrasse als Anschluss an den Autobahnzubringer erstellt. Die historische Alte Zugerstrasse blieb als Parallelstrasse erhalten. Im Rahmen der Verkehrsstudie wurde die aktuelle Verkehrssituation ausführlich analysiert. Dabei kam man zum Schluss, dass der Verkehr beim Autobahnzubringer zu 2/3 vom Stadtgebiet Wädenswil stammt und zu 1/3 vom Ortsteil Au. In den Gebieten «Hinterer Rütli» und «Neubühl» überwiegt der Durchgangsverkehr mit 75% stark. (R+K Büro für Raumplanung AG 2022)

Die zukünftige verkehrliche Entwicklung wird anhand der Verkehrsmenge auf der Zugerstrasse (Abschnitt Kreisel Rütistrasse – Kreisel Neubühl) aufgezeigt. Verglichen wird die vorhandene Verkehrsmenge im Jahr 2018 mit der Prognose für das Jahr 2040.

		Verkehrsmenge 2018	Prognose 2040	Zunahme Absolut	Zunahme Prozentual
DWV*	Im Querschnitt	20'718	28'720	8'002	38,6%
	Fahrtrichtung Norden	10'220	14'154	3'934	38,5%
	Fahrtrichtung Süden	10'498	14'566	4'068	38,8%
ASP**	Schwerverkehr	684	948	264	38,6%
	Im Querschnitt	1'765	2'333	568	32,2%
	Fahrtrichtung Norden	900	1'164	264	29,3%
	Fahrtrichtung Süden	865	1'169	304	35,1%
DWV*: Durchschnittlicher Werktagsverkehr, alle Fahrzeuge pro Tag					
ASP**: Abendspitzenverkehr, alle Fahrzeuge pro Tag					

Abb. 10 Veränderung der Verkehrsmenge auf der Zugerstrasse von 2018 bis 2040, eigene Tabelle, Quelle ©GIS Zürich-Gesamtverkehrsmodell

Folgende Schlussfolgerungen lassen sich aus dem Vergleich ziehen:

- _ Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommen um fast 40%, dies entspricht einer totalen Zunahme von rund 8 000 Fahrzeugen pro Tag.
- _ Der Schwerverkehr bleibt bei einem Anteil von 3.3% am Gesamtverkehr konstant, es kommt zu zirka 260 zusätzlich Fahrten.
- _ DWV: Dominante Fahrtrichtung bleibt Richtung Autobahn.
- _ ASP: Aktuell ist in der ASP die dominantere Fahrtrichtung Norden, zukünftig soll es einen Ausgleich der beiden Fahrströme geben.

Aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme sowie dem zusätzlichen Verkehr aus den heute noch unbebauten Bauzonen ist zu erwarten, dass spätestens im Jahr 2040 die bestehende Strasseninfrastruktur überlastet ist. (R+K Büro für Raumplanung AG 2022)

Bestehende Planungen und Vorhaben

Aufgrund der zu erwarteten Überlastung der Strasseninfrastruktur sind Massnahmen im kantonalen Strassennetz erforderlich. In der Verkehrsstudie Neubühl werden Massnahmen für die unterschiedlichen Verkehrsmittel aufgeführt. Diese sind im Kapitel 2.1, Bestehende Planungen / Hauptaussagen und Verbindlichkeit, ausführlich erläutert.

Für das Arbeitsplatzgebiet Neubühl sind folgende Erkenntnisse bei einer Entwicklung zu beachten:

- _ Die Haupteerschliessung hat über den Knoten Rütistrasse zu erfolgen (von der Zugerstrasse her)
- _ Reduktion Verkehrsaufkommen aus dem Arbeitsplatzgebiet West zu der Abendspitzenstunde (Nutzungsbeschränkungen, Fahrtenkontingente, Verkleinerung bzw. etappenweise Umsetzung). Gemäss heutigen Berechnungen kann ein Verkehrsaufkommen von rund 150 Fahrten in der Abendspitzenstunde aufgenommen werden.
- _ Eine durchgehende Spange für die Erschliessung des Gebietes ist aufgrund der Leistungsfähigkeit des südlichen Knoten nicht möglich.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Autobahnzubringer 36, Wädenswil liegt in weniger als einem Kilometer Entfernung zum Arbeitsplatzgebiet. Dieses ist somit optimal an den motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Die Hauptzugänge zum Gebiet erfolgen über die Zuger- und Steinacherstrasse. Die Städte Zürich und Zug sind in 20 beziehungsweise 25 Minuten erreichbar. Chur liegt rund 60 Minuten entfernt. Auf der Zugerstrasse gilt innerhalb Tempo 60 und ausserhalb Tempo 80. Im restlichen Arbeitsplatzgebiet gilt generell Tempo 50. Eine starke Frequentierung zusammen mit dem hohen Temporegime führt zu hohen Lärmemissionen. Die Parkierung erfolgt oft oberirdisch. Bei grösseren Einrichtungen wie dem Zürisee Center gibt es auch ein Angebot an unterirdischen Parkplätzen. Durch die oberirdische Parkierung kommt es zu einer hohen Versiegelungsanteil im Gebiet. Die Strasseninfrastruktur verfügt über Abbiegehilfen auf der Zugerstrasse und vereinzelt Einbahnsystemen innerhalb des Arbeitsplatzgebietes.

Legende

- Perimeter
- bestehende Arbeitsplatzgebiete
- Wald
- oberirdische Parkplätze
- Lärmabklärungen notwendig bei Bauvorhaben
- Einbahnregime
- Abbiegehilfe

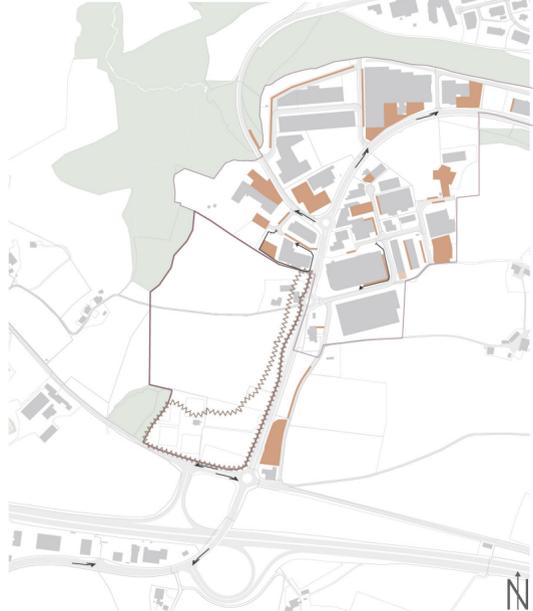


Abb. 11 Analysekarte motorisierter Individualverkehr, Mst. 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

Öffentlicher Verkehr (öV)

Das Arbeitsplatzgebiet liegt in den ÖV-Güteklassen C und D. Es wird durch vier Buslinien bedient. Diese fahren im 15-Minuten Takt Richtung Wädenswil Bahnhof und im 30-Minuten Takt Richtung Au Bahnhof. Die Regionen weiter südlich werden im 1-Stunden Takt bedient. In den Hauptverkehrszeiten werden teilweise Zusatzlinien angeboten. An Wochenenden sowie in den Nachtstunden verkehren weniger Verbindungen. Die Buslinien bedienen die vier Bushaltestellen im Bereich des Arbeitsplatzgebietes. Die Haltekanten befinden sich ebenerdig in Busbuchten und bieten keinen niveaugleichen Einstieg. Sie sind nicht gemäss den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) ausgebaut. Die Haltestellen verfügen meist über keine überdachte Wartebereiche. Auf den Strassen sind keine Infrastrukturen zur Priorisierung des Busverkehrs vorhanden.

Legende

- Perimeter
- bestehende Arbeitsplatzgebiete
- Wald
- Buslinie 122 (Wädenswil Bhf. <-> Au ZH)
- Buslinie 126 (Wädenswil Bhf. <-> Hinterer Rütli West)
- Buslinie 128 (Wädenswil Bhf. <-> Feld)
- Buslinie 150 (Wädenswil Bhf. <-> Horgen Bhf.)
- zeitweise Kursende
- Bushaltestelle
- Moosacher
- Hinterer Rütli West
- Hinterer Rütli Ost
- Neubühl
- Chalcharen



Abb. 12 Analysekarte öffentlicher Verkehr, Mst. 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

Fuss- und Radverkehr

Entlang der Zugerstrasse sind beidseitig Gehwege vorhanden. Vom Knoten Zuger- und Rütistrasse in Richtung Wädenswil wird auf der nördlichen Seite der Fuss- und Radverkehr gemeinsam, auf einem kombinierten Fuss- und Radweg, geführt. Innerhalb des Arbeitsplatzgebietes sind stellenweise einseitig geführte Trottoirs vorhanden. Die Aufenthaltsqualität für den Fussverkehr ist in diesem Gebiet gering. Südlich sowie nordwestlich vom Gebiet verlaufen Wanderwege. Für den Radverkehr sind ebenfalls beidseitig der Zugerstrasse Infrastrukturen vorhanden. An den Knoten wird die Infrastruktur stellenweise unterbrochen und im Mischverkehr geführt. Diese Netzlücken mindern die Fahrqualität sowie die Sicherheit für die Radfahrenden. Es führen keine überregionalen Velorouten von Schweiz Mobil durch das Gebiet.

Legende

- Perimeter
- bestehende Arbeitsplatzgebiete
- Wald
- kombinierter Fuss- und Radweg
- Trottoir
- Wandweg
- Fussgängerstreifen
- Radstreifen / Radweg
- Netzlücke Radinfrastruktur



Abb. 13 Analysekarte Fuss- und Radverkehr, Mst. 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

2.04. Nutzungen

Wirtschaftliche Entwicklung

Nach dem Niedergang der Textilindustrie hat sich Wädenswil zum Bildungsstandort mit charakteristischem Zusammenspiel von Forschung und Wirtschaft gewandelt. Grösster Arbeitgeber ist dabei die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) mit den Departementen Life Sciences und Facility Management. Die verkehrstechnisch ausgezeichnete Lage macht Wädenswil als Wirtschaftsstandort interessant. Die Gemeinde betreibt mit der Teilnahme bei Zurich Park Side und der Unterstützung der Gründerorganisation Grow aktive Standortpolitik. Sie formt dadurch ihr Dasein als zukunftsorientierte Wohnstadt mit dem Fokus auf Bildung und Forschung in der Wirtschaft proaktiv mit.

Bestehende Planungen

In den Jahren 2014 bis 2018 wurde nördlich an das Gebiet Neubühl der Rütihof innerhalb des Gewerbe- und Innovationspark «Werkstadt Zürisee» auf etwa 40 000 Quadratmeter realisiert. Aktuell ist ein weiteres Gewerbegebäude auf der Hinteren Rütli geplant. Auf der Wiese gegenüber des Zürisee Centers soll das Gewerbegebäude mit Produktion, Lager und Büro entstehen.

Vorhandene Nutzungen und Gebäudestruktur

Im Gebiet auf der östlichen Seite der Zugerstrasse (1), rund um das Zürisee Center herum, befindet sich eine Durchmischung von Produktion und Handwerk, Reparatur und Instandhaltung sowie Logistik (Post). Die Gebäude stammen mehrheitlich aus den 80er Jahren. Besondere Nutzungen stellen das Hotel «Cantina» mit dem Restaurant «Cantinauno» und die grosse Freizeithalle dar. Direkt an der Zugerstrasse liegen die Detailhändler Zürisee Center und Landi und ein Lidl auf der anderen Strassenseite. Der Lidl liegt an der Kreuzungsecke direkt vor dem Gewerbepark Rütihof und der darin integrierten Kletteranlage «Gaswerk» (2). Angrenzend an die neuen Bauten liegt das flächenintensive Shed Gebäude aus den 70er Jahren mit seiner namensgebenden Dachform und dem markanten Shed Tower (3). Daneben reihen sich Produktionsstandorte, das Betonwerk KIBAG und der Werkhof der Stadt, welche über die Rütibühlstrasse rückseitig erschlossen werden (4). Nördlich vom Neubühl ist die Zurich International School (5). Der dazugehörige Spielplatz kommt an der südlichen Böschung zu liegen. Zusammen mit zwei weiteren Bauten befindet sie sich in einem schmalen Streifen, welche durch die orthogonalen Strassenverläufe der Steinacher- und Zugerstrasse sowie die genannte Anhöhung des Planungsperimeters entsteht.

Quartierbezogene Nutzungen

Für das Arbeitsplatzgebiet sind Versorgungs- und Freizeitinfrastrukturen Relevanz. Dabei sind unter anderem Detailhändler wie der Lidl, das Zürisee Center und die Landi zu nennen. Das Sport- und Freizeitangebot ist mit der Kletterhalle Gaswerk, der Padelarena, verschiedenen Fitnesscentern und der CrossFit Box breit gefächert. Die grosse Tennisanlage im Neubüel liegt im Bearbeitungsperimeter.

Freiflächen

Zwischen den bestehenden Bauten, Infrastrukturen und geplanten Bauten befinden sich vier unbebaute Grundstücke sowie einige brachliegende Flächen. Mit einer künftigen Entwicklung des Neubüels und die Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes könnten auch diese Areale an Bedeutung gewinnen.



2.05. Ergebnis und Schlussfolgerung

Zusammenfassung

Das Gebiet Neubüel ist strategisch ein wichtiger Schwerpunkt für die Arbeitsplatzentwicklung in der Gemeinde und dem gesamten Kanton Zürich. In den Planungsinstrumenten und bestehenden Planungen für das Neubüel sind erste Entwicklungsvorstellungen ausgearbeitet worden. Die Erstellung eines Technologie Parkes wird angestrebt. Zudem werden verkehrsentensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen ausgeschlossen.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu der Hirzel Landschaft. Im Westen des Bearbeitungsperimeters erstreckt sich eine Landschaftszunge bis hin zum Zürichsee. Diese idyllische Obstbaulandschaft ist weitgehend intakt und von hoher Bedeutung. Der Perimeter liegt am Siedlungsrand und bildet das Eingangstor zu Wädenswil von der Autobahn her. Diesem Ortseingang wurde bisher nur wenig Beachtung in der Ausgestaltung geschenkt. Der Perimeter Neubüel liegt in einer herausfordernden Topografie.

Die Verkehrsinfrastruktur ist bereits heute stark belastet und erzeugt lästige Emissionen. In der Verkehrsstudie sind Massnahmen im Bereich aller Verkehrsmittel vorgesehen. Der verkehrliche Anschluss des Gebietes Neubüel ist unter Einbezug der Gesamtsituation zu planen, um einen Kollaps des Verkehrsnetzes zu vermeiden. Die Haupterschliessung hat über den Knoten Rütistrasse zu erfolgen. Vorwiegend in der Abendspitzenstunde sind Massnahmen zur Reduktion des Verkehrs angezeigt.

Im bestehenden Arbeitsplatzgebiet sind eine Vielzahl von unterschiedlichen Betrieben angesiedelt. Unterschiedliche Betriebsgrößen und Ausrichtungen führen zu einem diversen Angebot. Zusätzlich sind mehrere Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden. Einige Nutzungen haben einen überregionalen Charakter wie beispielsweise das Zürisee Center oder die Kletterhalle. Die schrittweise Entwicklung des Gebietes ist anhand der unterschiedlichen Gebäudestrukturen und Baustandards ersichtlich. Brachliegende und ungenutzte Flächen wurden in den letzten Jahren entwickelt. Diese Bautätigkeit ist auch zukünftig zu erwarten.

Die **Megatrends** bilden den Wandel in Gesellschaft, Wirtschaft und Kultur ab. Diese Bewegungen bilden neue Herausforderungen, welche langfristig zu neuen Ansprüchen an ein Arbeitsplatzgebiet führen. Diese gilt es zu eruieren und vorzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Analysefazit

Zusammenfassend lassen sich für die Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes folgende Qualitäten und Potenziale sowie Schwachstellen und Risiken ausmachen:

Qualitäten und Potenziale:

Durch den Autobahnanschluss ist das Gebiet gut an die wirtschaftsstarke Orte Zürich und Zug angebunden. Die Gemeinde ist ein starker Bildungsstandort im Bereich der Lebensmitteltechnologie. Die Landschaft rund um den Perimeter ist attraktiv und weitgehend intakt. Sie lädt daher zur Erholungsnutzung ein. Im Arbeitsplatzgebiet gibt es bereits ein breites Versorgungs- und Freizeitangebot. So können bestehende Nutzungen für Synergien genutzt werden. Auch die Erfahrungen aus den Weiterentwicklung der letzten Jahre gilt es aufzunehmen und zu nutzen.

Schwächen und Risiken:

Das Gebiet ist nicht an die Gleisanlagen angebunden. Dies erschwert den Güter- und Personentransport. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur erfolgt über stark belastete Strassen. Dadurch entstehen viele Emissionen, welche die Aufenthaltsqualität im Gebiet stark verringern. Die Infrastruktur ist ungenügend für den Fuss- und Radverkehr ausgebaut. Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch eine Bebauung wird das bestehende Landschaftsbild grundlegend verändert. Daher ist der landschaftlichen Eingliederung sowie dem Torefekt zu Wädenswil besondere Beachtung zu schenken. Bei der Überbauung der grossen Fläche ist darauf zu achten, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird. Die Parzellen liegen nicht umfänglich im öffentlichen Eigentum der Stadt. Bis ins Jahr 2035 sind ebenfalls durch bestehende Baurechte gewisse Flächen blockiert. Aktuell gibt es kaum Vorgaben, um eine städtebauliche Qualität und sinnvolle Etappierung sicherzustellen.

3. POSITIONIERUNG DES ARBEITSPLATZGEBIETES

3.01. Image

Im Dreieck von Zürich, Zug und Rapperswil-Jona

Zürich ist ein Wirtschaftsstandort, welcher durch seine hohe Lebensqualität, seine internationale Vernetzung, einen liberalen Arbeitsmarkt und exzellenten Hochschulen heraussticht. Mit diesen Eigenschaften bietet Zürich das ideale Umfeld für Bevölkerung und Unternehmen. Der Kanton Zug ist ebenfalls ein wichtiger internationaler Handels-, Finanz- und Wirtschaftsstandort und zusätzlich der steuerpolitisch attraktivste Kanton. Rapperswil-Jona ist in erster Linie ein attraktiver Wohnort, bietet jedoch auch im gewerblichen Bereich interessante Möglichkeiten. Eingebettet in dieses Dreieck kann Wädenswil von seinen Nachbarn profitieren und an deren Erfolg anknüpfen.

Life-Science-Industrie

Zürich wurde in den vergangenen Jahren zum wachsenden und dynamischen Zentrum für die Life-Sciences-Industrie. Darunter sind Anwendung naturwissenschaftlicher Erkenntnisse der modernen Biochemie, Medizin, Biophysik, Molekularbiologie, Bioinformatik, Medizintechnik und anderer Gebiete zu verstehen. Beispielhaft sind Unternehmen aus folgenden Branchen zum Life-Science-Ökosystem zu zuordnen: Pharma, Biotech, Medtech und Kontrollinstrumente, Grosshandel mit medizinischen Produkte sowie Forschung und Labors. (Amt für Wirtschaft und Arbeit 2023)

Bedeutung der ZHAW in Wädenswil

Die ZHAW gehört bereits zu den grössten Arbeitsgebern und ist grundlegend für die Entwicklung Wädenswils als Wirtschaftsstandort mitverantwortlich. Mit ihr als Kompetenzzentrum für den Bereich der Life Sciences besteht bereits ein wichtiger Zweig in der Branchenausrichtung.

Standortqualitäten

Mit der erstklassigen Erschliessung für den motorisierten Verkehr direkt bei der Autobahnausfahrt Wädenswil und der Lage im bestehenden Industriegebiet mit einem Branchenmix inklusive Sport- und Verpflegungsangebot hat das neue Arbeitsplatzgebiet Neubüel eine gute Ausgangslage. Zusammen mit den bestehenden Nutzungen und dem vorhandenen Hochschulstandort können Synergien entstehen, von welchen nicht nur der neue Technologiepark profitiert, sondern auch die ganze Stadt Wädenswil. Die direkt angrenzende Kulturlandschaft und der direkte Waldzugang führen zu einer hohen Lebensqualität am Arbeitsplatz und kann Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes für Freizeit und Sport werden.

Die Topografie lässt den Blick auf den Zürichsee, die Hirzellandschaft und in die Weite der Obstbaumlandschaft zu. Das Neubüel bietet die Möglichkeit, Wädenswil ein neues Gesicht zu geben und ein Orientierungspunkt zu werden.

3.02. Entwicklungsvorstellung

Charakter und Identität

New-Work und Konnektivität

Neue Arbeitsmodelle und Arbeitsstrukturen setzten sich, von der Pandemie bestärkt, gegen Dauerpräsenzzeiten durch. Die Grenzen zwischen Privatleben und Berufsalltag verschwinden. In diesem Zusammenhang werden andere Bedürfnisse an ein Arbeitsplatzgebiet gestellt, welche diese Bedürfnisse decken. Unter anderem haben die Angebote für Sport, Verpflegung und Treffpunkte für soziale Interaktionen an Bedeutung für die Attraktivität eines Arbeitsplatzgebietes gewonnen. Zusammen mit digitalen Infrastrukturen für soziale und kulturelle Aspekte kann zusätzlich ein Netz für die Konnektivität in einem Gebiet aufgebaut werden, welches diese Veränderung unterstützt und den Wunsch nach Digitalisierung aufgreift. (Zukunftsinstitut GmbH 2023)

Basierend auf den hervorragenden Standortqualitäten soll mithilfe einer Hauptträgerschaft in einem programmatisch organisierten Teilbereich des Neubüels ein vernetztes Cluster entstehen. Eingebettet in ein kombiniertes Erschliessungs- und Freiraumsystem wird die Fläche optimal genutzt und in die bestehende Landschaft integriert. Mit neuen Fuss- und Velowegverbindungen wird die Erschliessung für die neuen Arbeitsplätze aber auch für Freizeitnutzungen verbessert. Mit der besseren Anbindung an ein vernetztes Freiraumsystem profitiert die ganze Stadt Wädenswil. Insgesamt soll das Neubüel nicht nur die zeitgemäßen Anforderungen von Betrieben und zukünftigen Arbeitenden erfüllen, sondern auch flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagieren können.

Abgleich planungsrechtliche Grundlagen

Der kantonale Richtplan sieht aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens keine Wohnnutzung im neuen Arbeitsplatzgebiet vor. Aufgrund neuer Arbeitsmodelle, in welchen fixe Arbeitszeiten durch das Bedürfnis von Flexibilität und einem vielseitigen Infrastrukturangebot am Arbeitsplatz abgelöst werden, kann ein begrenztes Wohnangebot von Vorteil sein. Besonders für begrenzte Arbeitseinsätze von externen Mitarbeitenden.

Die räumliche Entwicklungsstrategie sieht eine Verkehrsführung ohne Sackgassen vor. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und für die bessere Entwicklung der Baufelder ist die Erschliessung einfach zu halten. Die Verkehrsstudie Neubüel umfasst eine Massnahmenliste für die Entlastung der Zugerstrasse. Dabei ist die Ringschluss Strasse und der Netzausbau für den öffentlichen Verkehr sowie die Umstellung von Kreisverkehren zu Lichtsignalanlagen für die Planung relevant.

Trägerschaft und mögliche Partner

Die ZHAW bildet mit ihren Studienschwerpunkten den Ausgangspunkt des Technologieclusters. In einem ersten Schritt sind daher innovative Firmen aus dem Bereich der Life Sciences für die Weiterentwicklung prädestiniert. Die Bandbreite an möglichen Unternehmen ist schon zu Beginn an sehr gross und geht von der Chemie über Umweltthemen und Landwirtschaft bis zu in der Lebensmittelindustrie angewandten Computeranwendungen. Namentlich könnten dies auch neue Unternehmen, im Bezug zum Megatrend gesünder Leben, Unternehmen wie Burgerstein Vitamine oder Bio Strath sein. Auch sie produzieren heute schon an vergleichbaren Standorten, jedoch ohne in einem Cluster integriert zu sein. In der Weiteren Gebietsentwicklung öffnet sich das Themengebiet auf Zulieferer wie zum Beispiel eine Industriegeräte Firma, die von der naheliegenden Forschung profitiert. Mit der Gebietsentwicklung wird die Verfügbarkeit der Flächen für genau solche Betriebe in sehr hoher Qualität über lange Zeit sichergestellt.

3.03. Zielsetzung

Aus der Ausgangslage, der Analyse und der Positionierung des neuen Arbeitsplatzgebietes Neubüels können folgende Zielsetzungen für die Entwicklung eines Masterplanes festgelegt werden:

Übergeordnete Ziele

- Das Arbeitsplatzgebiet stärkt den Wirtschaftsstandort Zürichsee.
- Das Neubüel lockt durch hohe Qualität, Attraktivität und ein bedürfnisorientiertes Angebot für die Arbeitenden und somit auch für Unternehmen.
- Der Ortseingang bekommt in Zusammenhang mit der Entwicklung des Neubüels ein Gesicht.

Landschaft

- Die angrenzende Landschaftzunge fliesst in das Gebiet Neubüel ein. Es entsteht eine Ost-West Landschaftsverbundung über den Hirzel Hügel hinweg in die offene Landschaft.
- In einer nachhaltigen Planung werden die Themen Biodiversität, Klima und Regenwassermanagement aufgegriffen und in die Gebietsentwicklung integriert.
- Die innere Landschaft verfügt über differenzierte und nachfrageorientierte Freiräume.

Verkehr

- Die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Netzes bleibt gewährleistet. (Verkehrsstudie)
- Das öffentliche Verkehrsnetz ist mithilfe neuer Linienführungen, Haltestellenpositionen und Taktverdichtung verbessert. (Verkehrsstudie)
- Die Fuss- und Radverkehrsanbindung ist mit einer Nord-Süd und Ost-West Verbindung ergänzt. (Verkehrsstudie)
- Bei der internen Erschliessung werden die Verkehrsarten getrennt voneinander geführt.

Nutzungen

- Die Baufelder sind in ihrer Form und Erschliessung hochwertig und lassen grösstmögliche Flexibilität zu in der Bebauung, Nutzung und Erweiterung.
- Das Areal besitzt durch zentrale Bereiche eine Identität und Platz für soziale Interaktionen.
- Symbiosen werden aktiv geschaffen und gefördert.

4. VARIANTENSTUDIE

Die Variantenstudie zeigt drei mögliche Strukturierungen des Neubüels mit Berücksichtigung der Anlage des TC Neubüels. In erster Linie gilt es die einzelnen Etappen, das Erschliessungssystem und die Integration in das Landschaftsbild zu klären.

4.01. Grundsätze

Die Funktion des Hirzel-Hügels als Frei- und Naherholungsraum sowie Verbindungs- und Orientierungselement ist ein Grundstein der Identität des zukünftigen Neubüels. In diesem Zusammenhang sind ebenso umliegende Strukturen wie die gegenüberliegende Strassenseite und angrenzende Bebauungen und Landschaftscharakteristiken mit zu berücksichtigen. Die Topografie und der zu erwartenden Oberflächenabflusses sind bereits vorhandene, landschaftsprägende Elemente, welche ineinandergreifen.

Die Tennisanlage des TC Neubüel befindet sich seit den 80er Jahren auf dem Gebiet und wird sich in naher Zukunft Richtung Zugerstrasse vergrössern. Die Sportanlage wurde im Baurecht erstellt, welches bis 2035 verlängert wurde, wobei die Tennisanlage auch in Zukunft ihren Platz auf dem Neubüel behalten soll. Die An- und Verbindungen, die Durchlässigkeit und die Einbettung des neuen Life-Sciences-Park in das bestehende Gewerbegebiet und die Landschaft ist eines der genannten Ziele (siehe Kapitel 3.2, Zielsetzung). Eine verkehrsträgliche Lösung ist aufgrund der bereits überlasteten Infrastruktur eine Notwendigkeit für die künftige Entwicklung. Entsprechend ist die verkehrliche Erschliessungsform das Rückgrat der jeweiligen Varianten, wobei bei allen drei Varianten die Haupterschliessung über den bestehenden Knotenpunkt Rütistrasse vorgesehen ist (siehe Kapitel 2.1. Planungsrechtliche Grundlagen).

Variante 1: Kreuzerschliessung

Bei der ersten Variante wird der bestehende Dächenwies-Feldweg zur Haupterschliessungsstrasse in einem orthogonalen Erschliessungskreuz ausgebaut. Die Baufelder liegen entlang dieser beiden Achsen, worüber auch die Adressierung und Anlieferung erfolgt. Für den Fuss- und Radverkehr sind zusätzliche Wege entlang der Aussenkante des Perimeters und auf der Ost-West Verbindung über den Hirzel-Hügel vorgeschlagen. Die neue nördliche Zufahrt dient der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und motorisierten Individualverkehr, welcher auf der unteren Ebene in das unterirdische Parkhaus des Baufeldes A erfolgt. Eine bestehende Buslinie fährt neu in beide Richtungen nördlich in das Areal und über die östliche Zufahrt wieder hinaus. Die bestehenden Tennisanlagen bleiben an ihrem heutigen Standort und werden bei der Realisation der dritten Etappe in die neue Bebauung integriert. Der Raum für soziale Interaktionen, kurzzeitige Verpflegungsangebote wie Foodtrucks, Kaffeewagen oder kleine Pop-ups im Gastronomiebereich befindet sich im Freiraum unterhalb des Hügels, welche über die Zufahrtsstrasse der Zugerstrasse zugäng-

lich ist. Eine Realisierung der ersten Etappe kann somit ohne den vorgängigen Ausbau der Zufahrtsstrasse zu den heutigen Tennisplätzen erfolgen. Allerdings ist der Übergang in den unbebauten Teil des Neubüels nicht abgestimmt und wirkt unvollständig. Dieser Punkt ist auch in Bezug auf mögliche Nutzungskonflikte relevant, da die Haupterschliessung über die heutige Wanderwegroute erfolgt. Intern sind Konflikte aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Nutzungen räumlich entsprechend zu strukturieren. Die minimalistische Erschliessungsstruktur benötigt eine klare Führung für die einzelnen Verkehrsströme.



Abb. 15 Situationsplan Variante 1, ohne Mst., eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

Variante 2: Erschliessungsschlaufe

Im Gegensatz zu der ersten Variante erfolgt die Haupterschliessung auf einer von der Zugerstrasse kommende Schlaufe hinunter zu der heutigen Anlage des Tennisclubs. Die erste Etappe ist ausserdem grösser und grenzt unmittelbar an die dritte Etappe. Zusammen

mit dem Retentionsbecken, welches relevant für den Oberflächenabfluss ist, könnten die Tennisplätze mehr in die Mitte gerückt und an das Freiraumnetz angebunden werden. Der Abschluss der ersten Etappe ist aufgrund der «Schlaufe» variabler und unklarer. Ein potenzieller Nutzungskonflikt stellt die Parkierung für die Sportanlage dar. Aufgrund der besseren Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr können Parkplätze reduziert werden, jedoch sind sie angrenzend anzuordnen, um den heutigen Komfort mit einer nahen gelegenen oberirdischen Parkierung zu kompensieren. Die Freiraumvernetzung auf der Ost-West Linie erfolgt vom Hügel über die Tennisanlage oder die Erschliessungsschlaufe. Für den Fuss- und Radverkehr steht wiederum der Rundweg um den ganzen Industrie-Gewerbepark zur Verfügung mit den genannten internen Ost-West Verbindungen.



Abb. 16 Situationsplan Variante 2, ohne Mst., eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

Variante 3: Stichstrasse (minimale Intervention)

Aufgrund der grossen Fläche des Neubüels (ca. 9 ha) ist die Möglichkeit zur Etappierung wichtig, wobei die Variante 3 direkt nur eine Teilnutzung des Gebietes vorsieht. Von der Zugerstrasse aus erfolgt die Erschliessung des Areals wie in der Variante 1, jedoch ohne die orthogonale Nord-Süd Verbindung. Durch die Freihaltung eines Korridores wird die Erschliessung auf den unteren Bereich des Neubüels für eine allfällige Erweiterung gesichert. Aufgrund der minimalen Infrastruktur und Bebauung wird bleibt die natürliche Landschaftsverbinding sichtbar. Die Wirkung des neuen Life-Sciences-Park mit einem programmatischen Teil als Anker ist mit einer Teilfläche des Neubüels schwieriger realisierbar und weniger flexibel.



Abb. 17 Situationsplan Variante 3, ohne Mst., eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

4.02. Bewertungskriterien

Die einzelnen Varianten werden in den jeweiligen Kriterien mit einer Zahl von 1 (schlecht, wenig umgesetzt) bis 5 (sehr gut, optimal umgesetzt) bewertet und anschliessend in einem Spider Chart (Spinnen-diagramm) visualisiert. Die einzelnen Bewertungskriterien umfassen folgende Indikatoren:

- Etappierung: Wie gut ist die Funktionsfähigkeit der einzelnen Etappen, sind sinnvolle Abschlüsse und Trennungsübergänge möglich?
- Flächennutzung: Wie platzeffizient ist die Gliederung des Neubüels (Baubereiche und Tennisanlage) und die verkehrliche Erschliessung des Areals?
- Konflikte: Sind Konflikte in den Themen Landschaft, Erschliessung und Nutzung zu erwarten?
- Freiraumqualität: Wie umfangreich wird auf die vorhandenen landschaftlichen Qualitäten eingegangen und diese eingebunden? Werden bestehende Mängel behoben und keine neuen geschaffen?
- Verkehrliche Verträglichkeit: Ist der Anschluss und das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die bereits überlastete Strasseninfrastruktur tragbar?

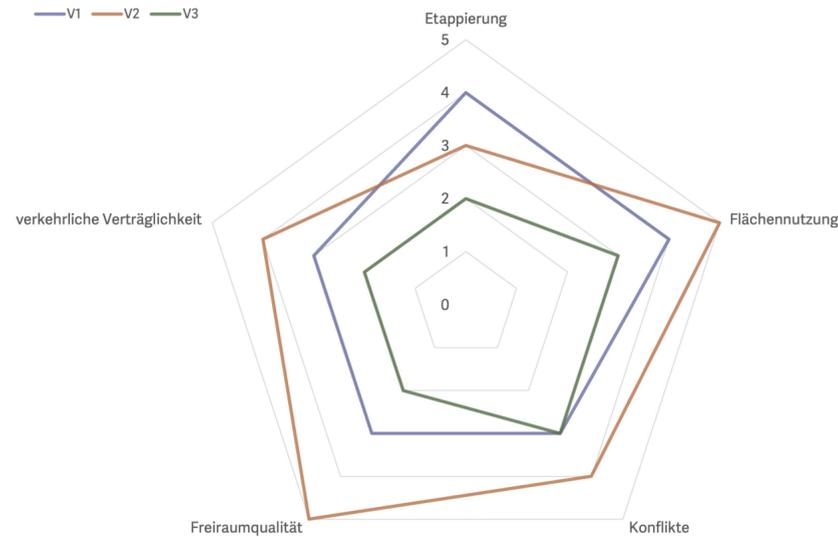


Abb. 18 Bewertungsübersicht der Varianten, eigene Darstellung

4.03. Ergebnis Variantenstudie

Aus der Variantenstudie geht das Grundkonzept für die weitere Bearbeitung hervor. Das Gebiet wird in drei Bereiche gegliedert. Mit der Lage der Tennisanlagen mittig des Neubüels (Variante 2) ergibt eine einzigartige Möglichkeit für die angestrebte Ost-West Landschaftsverbinding. Der Life-Science Park wird in zwei ähnlich grosse Hälften geteilt, welche beide an den neuen grünen Mittelraum anschliessen und von den dadurch entstehenden Qualitäten profitieren. Aufgrund der Lage in der Landschaft (Norden) und an der Hauptstrasse (Süden) ist eine ruhigere Nutzung im nördlichen Teilpark und eine lärmintensivere im Süden anzuordnen. Die Erschliessung wird in eine nördliche (Etappe 1) und südliche (Etappe 3) Zufahrt getrennt. Die Verbindung der beiden Erschliessungsstrassen befindet sich in dem verbundenen Grünraum und wird mit gewährleisteteter Befahrbarkeit entsprechend gestaltet. Die Parkierung erfolgt pro Teilgebiet. Der Tennisclub Wädenswil ist gegenüber der heutigen Lage zentraler gelegen und kann künftig eine aktivere Rolle sowohl für den neuen Life Sciences Park wie auch für Freizeit- und Erholungsnutzungen übernehmen.

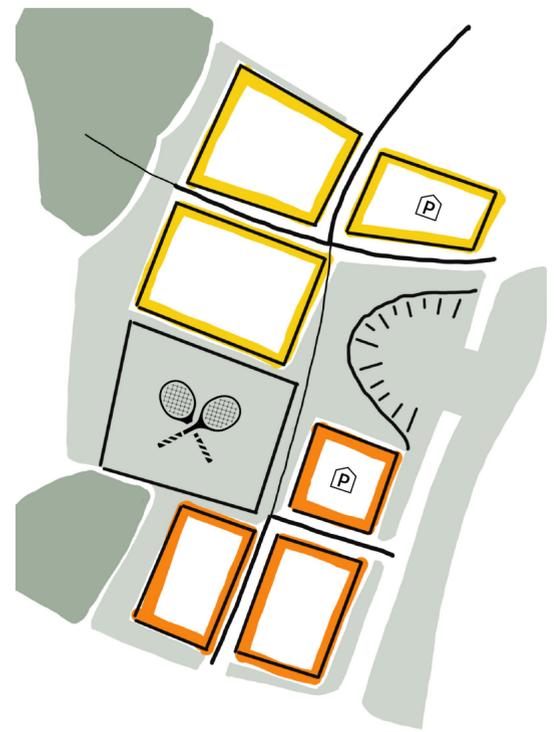


Abb. 19 Situationsplan Ergebnis Variantenstudie, ohne Mst., eigene Darstellung

5. MASTERPLAN

Der Masterplan hält die gestalterischen und funktionellen Eigenschaften des zukünftigen Neubüels für die weitere Entwicklung fest. Er ist anhand der ineinanderfliessenden Teilkonzepte Landschaft, Verkehr und Nutzung entstanden und visualisiert wie das Neubüel zukünftig aussehen könnte.

Abb. 20 - 28 Referenzbilder

1 <https://www.building.co.uk/news/in-pictures/new-mixed-use-scheme-at-40ng-cross-gate-ck-509972-article>

2 <https://www.pinterest.de/pin/74854776933395507/>

3 <https://www.kidius.de/projekte/kultur-bildung/kultur-bildungsorte-campus-hannover>

4 <https://www.dorland.com/landscape-kasitup-by-masa-planning/>

5 <https://www.999.com/restaurants/3043/what-they-look-like-size-they-make-up-for-in-flavor/>

6 <https://landzine.com/activity-landscape-kasitup-by-masa-planning/>

7 <https://www.pinterest.de/pin/74854776933395463/>

8 <https://www.slafunnesse.ch/verlag/interior/>

9 <https://www.newroom.at/building.php?id=3904&4gpd=1&pid=22478>

Legende

- bestehende Gebäude
- neue Gebäude
- verkehrsintensive Strassen
- Anlieferungsbereich
- Aufenthaltsbereich
- Tennisanlage
- Tennishalle
- Gewässerraum
- Wald
- Parklandschaft
- strukturierter Grünraum
- Adressierung

Abb. 29 Masterplan, Mst. 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

5.01. Teilkonzept Landschaft

Die Landschaftsgestaltung ist relevant für die Integration, für die innere Vernetzung und dient der Erholungs- und Sportnutzung. Sie umfasst das ganze Neubüel und ist dessen Rückgrat. Der grosse Grünraum hat ausserdem einen entscheidenden Einfluss auf die klimatische Resilienz des Industriegebietes. Der Landschaftsraum wird über die Zugerstrasse hinweg und zusammen mit der östlichen Seite der Zugerstrasse betrachtet. So wird dem ganzen Strassenraum der Zugerstrasse von der Abzweigung Richtung Wädenswil bis zum Hügel ein einheitliches Bild gegeben.

Erläuterungen

- **Urbane Aussenraum:** Der urbane Aussenraum untermalt die Eingangssituation in das neue Arbeitsplatzgebiet und bildet ein Pendant zum gegenüberliegenden «Hügelpark».
- **Öffentlicher Aussenraum:** Der öffentliche Raum gehört wie der TC Neubüel zum Grüngürtel und ist für alle Einwohnenden Wädenswils und externe Besucher gedacht.
- **Halböffentlicher Aussenraum:** Die Innenhöfe im nördlichen Teilpark sind so weit möglich als autofreie Vorplätze mit Adressierung für die angesiedelten Unternehmen gedacht.
- **Werkhofartiger Aussenraum:** Im südlichen Teilpark sind grössere und umschlagsintensivere Nutzungen angedacht und der Aussenraum entsprechend rustikaler.
- **Gewässerraum:** Im Bereich des Retentionsbeckens kann sich aufgrund der neuen Bebauung eine grössere Menge Oberflächenwasser sammeln und ein Sumpf oder eine Teichlandschaft entstehen. Eine solche Situation könnte aber auch zur Unterstützung der Biodiversität angelegt werden.
- **Klein, mittelgross und gross strukturierter Freiraum:** Mit den Strukturen sind die kleineren (Blumenwiesen), mittleren (Sträuchern) und grossen (Bäume) Bepflanzungstypologien gedacht.
- **Allee** Als Gegenstück zu der heute bereits bestehenden Allee auf der östlichen Seite der Zugerstrasse, ist eine entsprechende Bepflanzung ebenfalls auf der Westseite zur Säumung der Strasse vorgesehen.
- **Sichtbezüge:** Sichtbezüge, welche durch die Erschliessung und beispielhaften Kubaturen entstehenden Achsen orientieren sich am Freiraum.

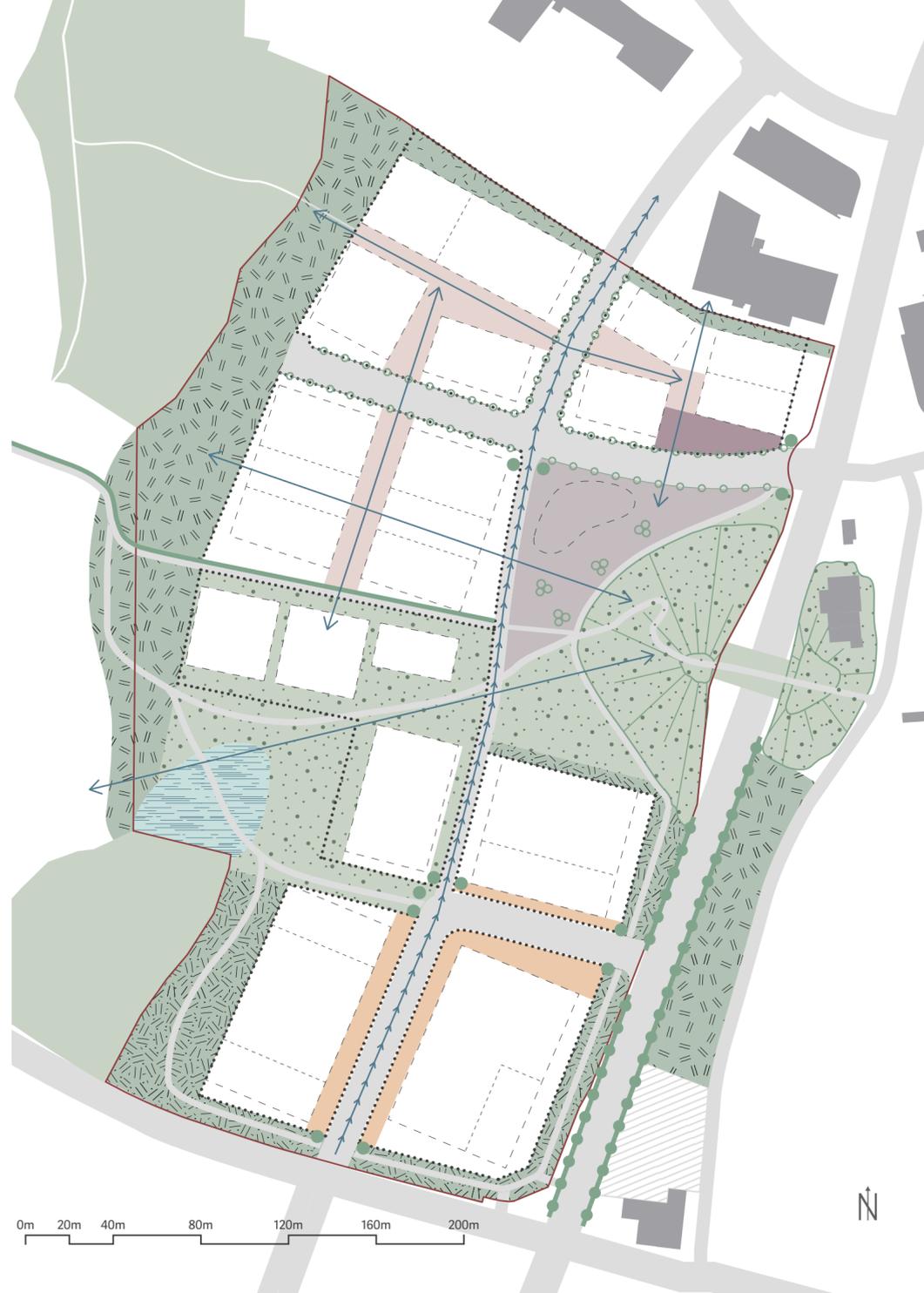
Übergänge der einzelnen Funktionsräume

Neben dem übergreifenden Übergang von Siedlungsraum und Landschaft entstehen weitere Übergangssituationen im und ums Neubüel. Teilweise sind diese durch die Topografie markant, andere fliessen ineinander und sind übergreifend. Die grösste «Landschaftskante» umfasst die grüne Mitte, welche sich bis auf die andere Strassen-seite erstreckt. Zwischen der ersten Etappe und der neuen Anlagen des TC Neubüels entsteht durch die Topografie ein Absatz. Wiederrum soll die Lunge des neuen Industriequartiers einfach und direkt zugänglich sein.

Legende

- Perimeter
- Wald
- Hügel
- Erschliessung
- bestehende Gebäude
- neue Gebäude
- Baufelder
- Parkplatz
- urbane Aussenraum
- öffentlicher Aussenraum
- halböffentlicher Aussenraum
- werkhofartiger Aussenraum
- Gewässerraum
- Parklandschaft
- klein strukturierter Grünraum
- mittelgross strukturierter Grünraum
- gross strukturierter Grünraum
- Allee
- begrünter Strassenrand
- Einzelbäume entlang Strasse
- Einzelbäume
- Baumgruppen
- Kaltluftkorridor

Abb. 30 Konzeptplan Landschaft, Mst.1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil



5.02. Teilkonzept Verkehr

Weitgehend mit dem Freiraumnetz verbunden, findet die Erschliessung statt. Im Konzept wurden Routen für den Schwertransport, die Führung des motorisierten Verkehrs sowie ein durchlässiges System für den Fuss- und Veloverkehr ausgeschieden. Die Erschliessung ist zusammen mit dem Freiraumnetz das Rückgrat des Neubüels, ist aber im Flächenverbrauch minimalistisch zu gestalten. Um Konflikte zu vermeiden und die Aufenthaltsqualität nicht zu beeinträchtigen ist eine klare verkehrliche Struktur und Adressierung notwendig.

Erläuterungen

- **Verkehr-intensive Strassen:** Der Schwerverkehr ist über zwei separate Schlaufen geführt und nicht auf der Verbindungsstrasse vorgesehen.
- **Verkehrsberuhigte Strasse:** Die mittlere Verbindungsstrasse dient dem Fuss- und Veloverkehr und soll den Grünraum nicht trennen.
- **Haupt- und Nebenzugänge:** Die beiden Teilpärke werden jeweils über eine Hauptzufahrt erschlossen.
- **Adressierung** Die Adressierung widerspiegelt die Gebäudezugänge (nicht identisch mit Anlieferungskante).
- **Buslinie und Bushaltestelle:** Mit der ersten Etappe wird die Buslinie xy über die nördliche Schlaufe geführt und erhält eine neue Haltestelle im Neubüel.
- **Einbahn:** Aufgrund der überlasteten Verkehrssituation ist die südliche Schlaufe nur von der Rietwiesstrasse einfahrbar.
- **Brücke:** Die neue Fuss- und Velowegbrücke ermöglicht eine einzigartige Verbindung im Landschaftsraum und greift die ursprüngliche Topografie auf.
- **LSA Knoten:** Wie im Verkehrskonzept festgehalten wurde, werden die Kreisverkehre zu Lichtsignalgeregelten Kreuzungen umgebaut.

Massnahmen zur Entlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes

Die Ein- und Ausfahrten sollen keinen Rückstau oder gar weitere Signalanlagen verursachen. Aus diesem Grund werden die Erschliessungspunkte bei bestehenden Lichtsignalanlagen vorgesehen. Die südliche Einfahrt kann innerhalb des bestehenden Phasenprogramms erfolgen. Die Einfahrt und Ausfahrt nach beiden Seiten auf der Zugerstrasse kann im Zug der beiden neuen LSA Kreuzungen anstelle der heutigen Kreisverkehre geregelt werden. Die Einfahrt auf der Zugerstrasse ermöglicht dem Verkehr von Au und Wädenswil herkommend eine direktere Zufahrt. Anstelle der Schlaufen wären weitere Wendehämmer denkbar, diese würden jedoch eine flächenintensivere Erschliessung im jeweiligen Teilpark verursachen. Zur Entlastung des inneren Erschliessungsnetzes werden Personenwagen in ein unterirdisches Parking nahe der Zufahrt geleitet. Die Zufahrt von der Steinacherstrasse dient in erster Linie der Buslinienführung und dem Fuss- und Radverkehr. Aufgrund der topografischen Situation ist die Strasse mit einem Gefälle von circa 10% versehen und benötigt entsprechend einen seitlichen Rampenabschluss.

Es besteht die Möglichkeit den öffentlichen Verkehr über die Verbindungsstrasse durch die Grüne Mitte zu führen und so den südlichen Teilpark besser anzubinden. Dieser wird über die bestehende Haltestelle «Wädenswil, Neubühl» bedient. Aktuell wird die Haltestelle unter der Woche im Halbstundentakt von Au und Wädenswil her bedient. Eine Taktverdichtung würde einen erheblichen Einfluss auf die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bezwecken.

Legende

- Perimeter
- Wald
- Hügel
- Erschliessung
- bestehende Gebäude
- neue Gebäude
- Baufelder
- Parkplatz
- Retentionsfläche
- verkehr-intensive Strassen
- verkehrsberuhigte Strassen
- Hauptzugang
- weitere Zugänge
- Radverkehr Haupttroute
- Fussverkehr Haupttroute
- Wanderweg
- Querungshilfe
- Buslinie
- Bushaltestelle
- Eingangstor Tempo 30
- Anlieferung
- Adressierung
- Ein- und Ausfahrt
- Einbahn
- Wendemöglichkeit
- Brücke
- Steg
- LSA geregelter Knoten

Abb. 31 Konzeptplan Verkehr, Mst. 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil



5.03. Teilkonzept Nutzung

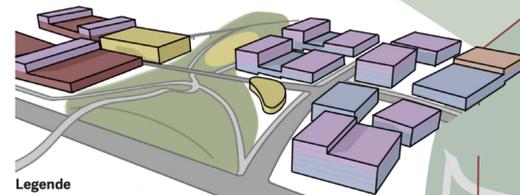
Die Nutzungen und die Kubaturen sind raumbildend und geben dem Industriepark seine Identität. Das Landschafts- und Erschliessungsnetz orientiert sich an den künftigen Nutzungen und wiederum sind diese in das Netz einzugliedern. Entsprechend der ursprünglichen Etappierung von drei Teilen ergeben sich ein nördliches und südliches Industrie-Park Gebiet und die grüne Trennung in der Mitte mit den integrierten Tennisplätzen des TC Neubüels.

Erläuterungen

- Lärmarmes Gebiet:** Der nördliche Teilpark wird für Forschung, Entwicklung, Schulungsräume, Labore und ähnliche Nutzungen mit einer ruhigeren Atmosphäre vorgesehen. Die darüberliegenden Büroflächen sind für die Verwaltung der Forschungsnutzung und ergänzen die Primärnutzung.
- Lärmintensives Gebiet:** Der südliche Teilpark hat einen rustikaleren Charakter und ist vom Strassenraum umschlossen. Er wird primär der Produktion gewidmet und soll mit Flächen für die Verwaltung und die Geschäftsführung den Betrieben in den Obergeschossen ergänzt werden.
- Freizeit:** Die heutige Sportanlage des TC Neubüels rückt in den Mittelpunkt des Verbindungsgürtels und soll künftig als Drehscheibe für weitere Freizeitaktivitäten genutzt werden können.
- Erholung:** Im Bereich der Erholung ist ein umgehender Zugang zum internen und umliegenden Grünraum möglich.
- Immissionstrenngürtel:** Die Trennung dient der Eindämmung von Lärm und anderen möglichen negativen Auswirkungen auf den umliegenden Landschaftsraum.
- Gebäudehöhe:** Die Gebäudehöhe zeigt mögliche städtebauliche Struktur und dient als Anhaltspunkt.

Mit ergänzenden Leistungen wie beispielsweise Verpflegungsmöglichkeiten, ein breiteres Sport- und Freizeitangebot oder anderen bedürfnisorientierten Angeboten wird der heutige Tennisclub das Bindeglied zwischen den neuen Industrienutzungen und dem Landschaftsraum. In seiner neuen Position in der grünen Mitte hat er die Möglichkeit sein Angebot bedürfnisorientiert auszubauen und für die ganze Stadt an Bedeutung zu gewinnen und zu einem regionalen Treffpunkt zu werden. Durch die etwas in den Hang hineingeschobene Lage der Tennisplätze sind die ruhigeren Nutzungen im nördlichen Teilpark räumlich abgetrennt und besser vom entstehenden Lärm der Freizeitanlage geschützt.

Die unterschiedlichen Einheiten und Platzabfolgen innerhalb der grünen Mitte sollen sich gegenseitig nicht konkurrenzieren, sondern als Bestandteil des gesamten Freiraumnetzes gesehen werden.



Legende

- Büronutzung / Verwaltung
 - Forschung / Entwicklung
 - Produktion
 - Wohnangebot (Studios)
 - Erholung
 - Freizeit / Sport
- Abb. 32 Nutzungskonzept, eigene Darstellung auf Grundlage von © Luucy

Symbiosen in der Nutzung

Die erste Etappe nördlich im Perimeter wird als Forschungsstandort entwickelt und soll der ZHAW als Verknüpfungsstandort mit der Industrie dienen. Startups und Spinoffs finden innerhalb des Perimeters Raum, um ihre ersten Schritte zu einem funktionsfähigen Unternehmen zu tätigen. Bestehende Unternehmen dürfen sich nur dann ansiedeln, wenn ihre Tätigkeit im Feld der Life Sciences liegen und eine Synergie im Sinne einer Zusammenarbeit mit dem Forschungsstandort denkbar sind. Die innenliegende Passerelle dient dem Austausch während der Kaffeepause und soll durch die Sichtbeziehungen inspirieren. Die Ankunftssituation innerhalb der ersten Etappe hat einen hohen Identifikationswert und soll urban gestaltet, den Technologiestandort auf der einen Seite und den öffentlichen Freiraum auf der anderen Seite beinhalten. Die Gebäudefronten innerhalb des Gebiets sind zur Definition des Raumes relevant. Das Arbeitsplatzgebiet südlich wird als Produktionsstandort entwickelt und ist in seiner Nutzung offener ausgelegt. In diesem Teilpark ist im Gegensatz zum Nördlichen die Wohnnutzung in Form von Studios.

Legende

- Perimeter
- Wald
- Hügel
- Erschliessung
- bestehende Gebäude
- neue Gebäude
- Baufelder
- Parkplatz
- lärmarmes Arbeitsplatzgebiet
- lärmintensives Arbeitsplatzgebiet
- Freizeit
- Erholung
- Immissionstrenngrütel
- Retentionsfläche
- Ankunftsort
- Raumkanten
- Adressierung
- Gebäudehöhe

Abb. 33 Konzeptplan Nutzungen, Mst. 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil

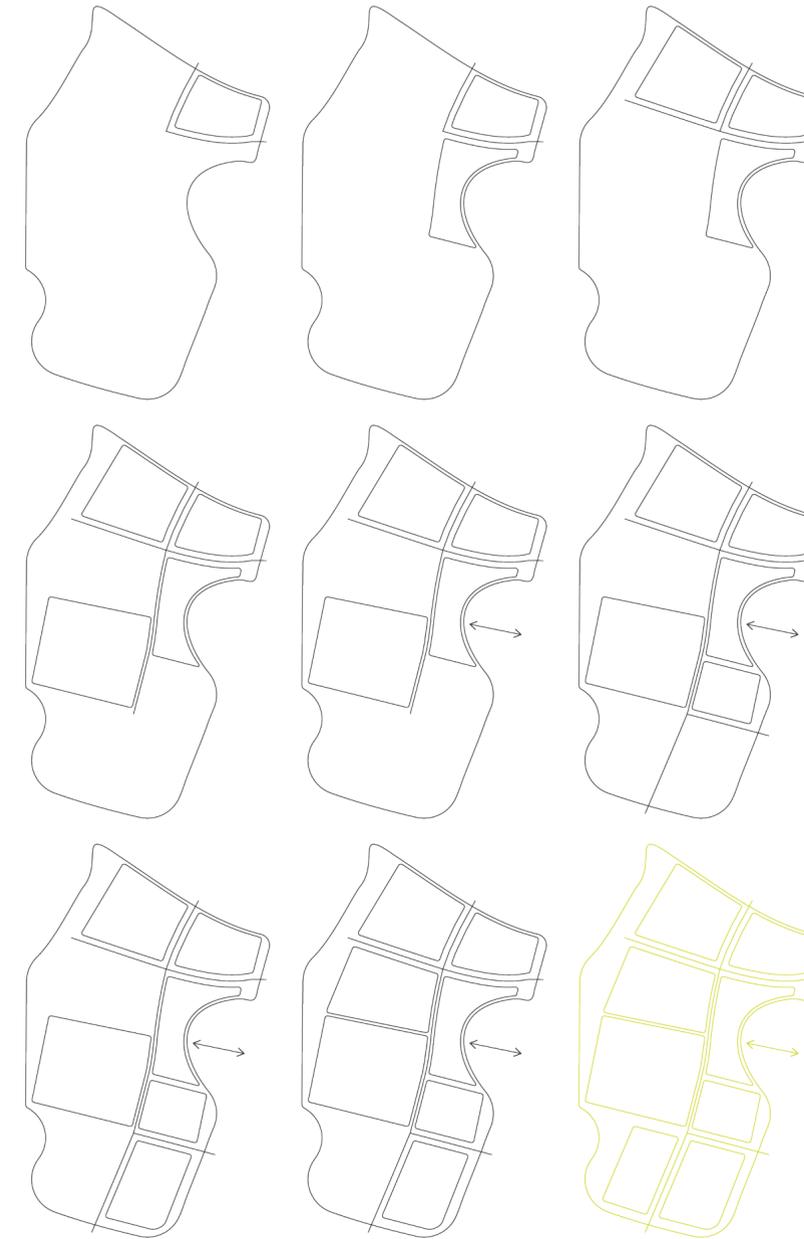
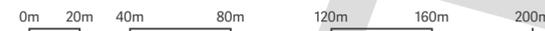


Abb. 34 Symbolische Darstellung möglicher Etappierungen ohne Mst., eigene Darstellung



Abb. 35 Perspektive Life-Sciences Park Neubüel, eigene Darstellung auf Grundlage von © Luucy

5.04. Übergreifende Themen und Etappierung

Sowohl der Freiraum, die Erschliessung wie auch die Baufelder und die Nutzungen sind etappierbar. Für die Stadt Wädenswil hat dies den Vorteil, flexibel auf die Nachfrage bezüglich Platzbedarfs und sich verändernde Bedürfnisse reagieren zu können. Der Life-Sciences Park Neubüel ist zukunftsorientiert und weist die wesentlichen Merkmale eines modernen Arbeitsplatzgebietes auf. Neben den genannten drei Hauptetappen ist weiter eine feingliedrigere Unterteilung und damit verbunden eine Mehrzahl von Herangehensweisen möglich. Die Abb. 34 stellt schematisch eine der vielen Entwicklungsreihenfolgen dar.

5.05. Dichte

Die Dichte ist mit einer Ausnützungsziffer von circa 1.6 in der nördlichen ersten Etappe tief. Im südlichen Teilpark ist die Dichte entsprechend der Hallentypologie mit 1.2 noch tiefer. Mit der grünen Mitte kann in den beiden Hälften des Industriegebietes eine deutlich höhere Dichte angestrebt werden. Die Ausnützungsziffer wurde nach Abzug der Erschliessungsflächen berechnet und dient als Anhaltspunkt basierend auf dem städtebaulichen Entwurf.

6. WEITERES VORGEHEN

Der Masterplan dient der Stadt Wädenswil als Orientierung über eine mögliche Entwicklung der Reservezone Neubüel. In diesem Zusammenhang ist auch die Rolle der Stadt, die Grundpfeiler für das vorliegende Konzept und Möglichkeiten zu deren Umsetzung zu benennen. Grundsätzlich kann das Gebiet in die ursprünglichen drei Teilbereiche mit dem nördlichen Park, der grünen Mitte und dem südlichen Park geteilt werden. Die grüne Ost-West Verbindung ist das charakterbildende Element. Der nördliche Parkteil soll aktiver als Anker für das weitere Wachstum dienen und der südliche Parkteil werkhöflichere Nutzungen ermöglichen.

Kernelemente und Handlungsempfehlungen

Besonders das Erschliessungs- und Freiraumnetz sind grundlegend für den Masterplan Neubüel. Ebenso wichtig sind Partner wie die ZHAW als Anker. Mithilfe der Sondernutzungsplanung kann die Stadt Vorgaben zu den wichtigsten Strukturelementen wie Erschliessung und Freiraum festhalten ohne detaillierte Aussagen zur Bebauung zu machen.

Grundsätzlich ist aber der Erwerb des 9 Hektar grossen Areals für die weitere Entwicklung zu empfehlen. Mit der aufgezeigten Etappierung ist auch ein Teilerwerb für die nördliche Parkhälfte denkbar. Eine zusätzliche planungsrechtliche Absicherung bietet die Zonenplananpassung. Beispielsweise kann die grüne Mitte mittels der Zuordnung in die Erholungs- oder Freihaltezone gesichert werden. Neben der Ausscheidung der beiden Industrieparkhälften ist der Grünraumkorridor zu sichern. Bei der Realisierung der südlichen Parkhälfte werden die Tennisplätze in den Grünraumkorridor eingebunden. Entsprechend ist die Zonenkonformität zu gewährleisten, dabei würde sich die Zone für öffentliche Bauten oder die Erholungszone wie bei den heutigen Analage anbieten. Ebenso ist der Zugang für die Öffentlichkeit auf den Fuss- und Velowegen im Gebiet zu sichern. Dies kann ebenfalls über die genannten Instrumente geschehen (Sondernutzungsplanung).

Weitere Massnahmen

Die angestrebte Dichte kann ebenfalls durch Sonderbauvorschriften oder über die Zonenzuteilung geregelt werden. Als Referenz ist die Dichte anhand des möglichen städtebaulichen Entwurfs im Kapitel 5.05. Dichte aufgezeigt. Dabei ist die Flexibilität, welche das Ansiedeln der gewünschten Unternehmen fördern soll, zu bewahren. Aus diesem Grund sind die Baufelder gross gehalten und beispielhaft mit Kubaturen bestückt. Bei Bedarf kann eine feingliedrigere Parzellierung vorgesehen werden, solange die Erschliessung über die festgelegte Fläche erfolgen kann.

Zusammen mit der Umsetzung des neuen Industriegebietes sind auf die Brachen innerhalb des Bestehenden zu prüfen, welche in der Abb. 14 als unbebaute Parzellen dargestellt wurden.

Sport- und Verpflegungsinfrastruktur, öffentlicher Raum

Die Sportanlagen im Neubüel könnten mit einer Übereinkunft mit dem TC Neubüels organisiert werden. Verpflegungseinrichtungen sind intern oder extern zu lösen. Kleine Startups oder ähnliche Angebote wie Food Trucks etc. haben einen grossen Einfluss auf die Belebung und Sozialstruktur im Industriegebiet. Für solche Nutzungen ist ebenfalls die Möglichkeit zu schaffen.

Der öffentliche Raum wird vorzugsweise durch die Stadt Wädenswil oder eine beauftragte Firma unterhalten. Denkbar wäre auch ein Abkommen mit dem Tennisclub. Der Unterhalt hat einen massgebenden Einfluss auf die Attraktivität des Freiraumes. Da der neue Park einen Mehrwert für die ganze Stadt Wädenswil bietet, ist daher die Pflege und Bepflanzung am besten durch die Stadt zu regeln.

Kommunikation und Vermarktung

Die Kontaktaufnahme mit möglichen Partnern wie die ZHAW, die Vermittlung von Symbiosen mit den bestehenden und neuen Nutzungen sowie die Vermarktung des neuen Life-Sciences Park Neubüel locken weitere Unternehmen.

Akzeptanz

Die Einzonung eines Areals wie das Neubüel, welches bis anhin der Landwirtschaftszone zugehörte und mit dem alten Biohof in Verbindung gebracht wurde, ist kein einfaches Unterfangen. Es entspricht nicht dem raumplanerischen Grundsatz der nachhaltigen Bodennutzung und der Innenverdichtung. Mit der grünen Mitte und dem vergrösserten Erholungs- und Freizeitangebot für die ganze Stadt entsteht mit der Realisierung des Life Sciences Park Neubüel ein grosser Mehrwehrt. Mit dem feinmaschigeren Fuss- und Velonetz wird ausserdem die Anbindung in das Naherholungsgebiet gestärkt, besonders durch die neue Ost-West Verbindung über die Brücke.



Abb. 36 Schwarzplan ohne Mst., eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil



QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Raumentwicklung (2023): Richtplankarte - Blatt Süd. Hg. v. Kanton Zürich. Online verfügbar unter <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/richtplaene/kantonaler-richtplan.html>, zuletzt geprüft am 13.03.2023.

Amt für Wirtschaft und Arbeit (2023): Life Sciences. Online verfügbar unter <https://www.zh.ch/de/wirtschaft-arbeit/wirtschaftsstandort/wirtschaftszweige/life-sciences.html>, zuletzt geprüft am 18.03.2023.

Planar AG (2018): Kommunalen Richtplan Wädenswil. Hg. v. Stadt Wädenswil. Online verfügbar unter <https://www.waedenswil.ch/reglemente/216005>.

Planen und Bauen; AquaTerra; ZHAW (2012): Landschaftsentwicklungskonzept. Hg. v. Stadt Wädenswil. Online verfügbar unter <https://www.waedenswil.ch/publikationen/82680>.

Prof. Dr. Joachim Schöffel (2023): Technologie- und Gewerbepark Wädenswil-Neubüel. Aufgabenstellung Projekt Städtebau/Fp7 im FS 2023. Ostschweizer Fachhochschule OST. Rapperswil.

R+K Büro für Raumplanung AG (2022): Verkehrsstudie Neubüel. Auswirkungen Umbau Autobahnanschluss. Unter Mitarbeit von Mario Roth und Jan Braun. Hg. v. Kanton Zürich und Stadt Wädenswil.

Stadt Wädenswil (2019): Zonenplan. Online verfügbar unter <https://www.waedenswil.ch/reglemente/22262>.

Stadt Wädenswil (2023): Porträt. Online verfügbar unter <https://www.waedenswil.ch/portraet>, zuletzt geprüft am 25.02.2023.

Stadtentwicklungskommission (2012): Räumliche Entwicklungsstrategie. Hg. v. Stadt Wädenswil. Online verfügbar unter <https://www.waedenswil.ch/publikationen/82682>.

Technopark Zürich (2023): Der Technopark Zürich. Online verfügbar unter <https://www.technopark.ch/technopark-zuerich/>, zuletzt geprüft am 28.08.2023.

Zukunftsinstitut GmbH (2023): Die Megatrends. Online verfügbar unter <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends/>, zuletzt geprüft am 13.03.2023.

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (2019): Regionaler Richtplan Zimmerberg - Richtplantext. Hg. v. Kanton Zürich. Online verfügbar unter <https://www.zpz.ch/regionaler-richtplan-index/regionaler-richtplan>.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01 Lageübersicht Arbeitsentwicklungsgebiet «Neubüel» in Wädenswil, ohne Mst., eigene Darstellung.....	4
Abb. 02 Bestand Verkehrsinfrastruktur, Massstab 1:10'00, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	6
Abb. 03 Massnahmen Verkehrsinfrastruktur, Massstab 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	6
Abb. 04 - 08 Sichtbezüge, eigene Aufnahmen	7
Abb. 09 Analyse Landschaft, Massstab 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil	7
Abb. 10 Veränderung der Verkehrsmenge auf der Zugerstrasse von 2018 bis 2040, eigene Tabelle, Quelle ©GIS Zürich-Gesamtverkehrsmodell	8
Abb. 11 Analysekarte motorisierter Individualverkehr, Massstab 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	8
Abb. 12 Analysekarte öffentlicher Verkehr, Massstab 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil	9
Abb. 13 Analysekarte Fuss- und Radverkehr, Massstab 1:10'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	9
Abb. 14 Analyse Nutzungen, Massstab 1:5'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil	10
Abb. 15 Situationsplan Variante 1, ohne Mst., eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	13
Abb. 16 Situationsplan Variante 2, ohne Mst., eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	13
Abb. 17 Situationsplan Variante 3, ohne Mst., eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	14
Abb. 18 Bewertungsübersicht der Varianten, eigene Darstellung.....	14
Abb. 19 Situationsplan Ergebnis Variantenstudie, ohne Mst., eigene Darstellung.....	14
Abb. 20 - 28 Referenzbilder	15
Abb. 29 Masterplan, Massstab 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	15
Abb. 30 Konzeptplan Landschaft, Massstab 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	16
Abb. 31 Konzeptplan Verkehr, Massstab 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	17
Abb. 32 Nutzungskonzept, eigene Darstellung auf Grundlage von © Luucy.....	18
Abb. 33 Konzeptplan Nutzungen, Massstab 1:2'000, eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	18
Abb. 34 Symbolsiche Darstellung möglicher Etappierungen ohne Mst., eigene Darstellung.....	19
Abb. 35 Perspektive Life-Sciences Park Neubüel, eigene Darstellung auf Grundlage von © Luucy	19
Abb. 36 Schwarzplan ohne Mst., eigene Darstellung auf Grundlage von © AV Wädenswil.....	21

LITERATURVERZEICHNIS

Für die zugrundeliegende Literaturrecherche wurden folgende Quellen verwendet:

Entwicklung Gewerbegebiet Böni Thalwil; Leben und Arbeiten im Böni. Bless Melanie. Institution: Ostschweizer Fachhochschule OST

Gewerbebau Industriebau; Architektur Planen Gestalten. Lorenz Peter. Verlag: Verlagsanstalt Alexander Koch

Gewerbegebiete; Arbeitsblätter für die Bauplanung Nr. 14. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

Industrie Stadt; Urbane Industrie im digitalen Zeitalter. Hiromi Hosoya und Schaefer Markus. Verlag: Lars Müller Publishers

