

Wädenswil legt Grundlage für Zentrumsplanung in der Au

Testplanung abgeschlossen Wie das Gebiet entlang der Seestrasse entwickelt werden kann, zeigt das Ergebnis der Testplanung für ein Zentrum in der Au. Die Umsetzung braucht Zeit.

Dorothea Uckelmann

Die Stadt Wädenswil hat nun einen groben Plan, wie sich das Zentrum des Ortsteils Au längerfristig entwickeln soll. Dazu hat sie drei Planerteams für eine Testplanung ins Boot geholt. In dem nun vorliegenden Schlussbericht hat die Stadt die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

Rasch umsetzbar sind die gesammelten Erkenntnisse jedoch nicht. «Nicht nur bei der Planung, sondern auch bei der Umsetzung haben selbstverständlich die Grundeigentümer der Gebiete ein Wörtchen mitzureden», sagt Heini Hauser (SVP), Stadtrat Planen und Bauen. Er rechnet, dass es bis zu 50 Jahre dauern könnte, bis sich die Au zu einem Quartier mit einem attraktiven Zentrum entwickelt hat. Die Resultate der Teams dienen dabei als Grundlage für weitere Planungsschritte.

Zwei zentrale Orte

Heute ist das Gebiet beim Bahnhof Au und entlang der Seestrasse mehrheitlich der Industriezone zugeteilt und wird gewerblich-industriell genutzt. Gleichzeitig liegt es direkt beim Naherholungsgebiet auf der Halbinsel Au. «Für das Beurteilungsgremium bildete das Konzept des Teams der Pool Architekten die zu verfolgende Entwicklung am besten ab», sagt Heini Hauser. Das Gebiet haben die Planer in vier Bereiche eingeteilt, um es klar zu strukturieren und die Bereiche zu positionieren: Sie nannten diese «Unterort», «Landschaftsfenster», «Bahnhof Au» und «Mittelort». Während im Unterort die bestehende Wohnnutzung weiterentwickelt werden soll, ist im Mittelort eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten angedacht. Der Bahnhof Au ist als Treffpunkt geplant. Das Landschaftsfenster soll Raum für Natur geben und gleichzeitig die Siedlungen trennen.

Ein bescheidenes, kompaktes und heterogenes Zentrum errichten die Planer für den Ortsteil Au



Das Gebiet um den Bahnhof Au wird heute vor allem gewerblich-industriell genutzt. Dank dem Richtplan gilt die Fläche aber als Zentrumsgebiet, das die Stadt Wädenswil zu einem solchen umgestalten möchte. Archivfoto: Manuela Matt

als angemessen. Entwickeln soll sich dieses um den Bahnhof Au. Neben dem Bereich Mittelort soll der geplante Au-Park einen zweiten zentralen Ort bilden. Er dient als Ort zum Wohnen, Arbeiten, für die Schule und mit seinem Park zur Erholung. Eine Verbindung der beiden Pole sehen die Planerteams im dazwischenliegenden Strassenraum, auf dessen Gestaltung besonderen Wert gelegt werden müsse. Unter-

schiedliche Ansätze lieferten die Teams zum Thema Bebauung, kommen aber gemeinsam zum Schluss, dass eine Verdichtung möglich ist. Jeder der vier Bereiche müsse jedoch aufgrund seiner jeweiligen Eigenschaft anders bebaut werden. Dazu zählt auch die unterschiedliche Höhe der Gebäude. Diese variiert von drei bis zu sieben Geschossen. Hochhäuser errichten die Planerteams als nicht nötig. Hingegen

sei eine Bebauung auf beiden Seiten der Seestrasse richtig und wichtig.

Als zentrales Element in der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils Au errichten die Planer ein Landschaftsfenster. Um dieses umsetzen zu können, soll ein Bereich der heutigen Industriezone entlang der Seestrasse ausgezont werden. Im Gegenzug könnte zur Kompensation ein Bereich im Unterort als Wohn-

oder Mischzone neu eingezont werden, wofür die betroffenen Grundeigentümer einbezogen werden müssen. «Wir möchten die Umzonung in der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung weiterverfolgen», sagt Heini Hauser und fügt an: «Jedoch nur, wenn die betroffenen Grundeigentümer tatsächlich bereit sind, die bestehenden Bauten im Landschaftsfenster aufzugeben oder zu beseiti-

gen.» Keine Möglichkeit sehen die Planerteams, aus der Halbinsel eine Insel Au zu machen, da die nationalen Flachmoore ungeschmälert erhalten werden müssen.

Anzustreben ist laut Planer ein teilweiser Rückbau der Aubrücke und der Anschlussschnecken für den motorisierten Individualverkehr. Dies führe zu einer besseren Orientierung auf der Verkehrsachse zwischen Bahnhof und Au-Park. «In Hinblick auf den Bau der Kantonsschule sehe ich ebenfalls bei der Aubrücke und dem dortigen Verkehrsknoten Handlungsbedarf», sagt Heini Hauser. Günstig wäre, wenn noch vor deren Bau die Planung für die Seestrasse abgeschlossen sei. Hierzu wurde der Kanton eingeladen, sich ebenfalls daran zu beteiligen. Bestehen bleibe die Brücke über die Bahngleise zur Halbinsel Au, die jedoch attraktiver gestaltet werden könnte.

Offene Fragen

Mit dem Schlussbericht ist die Testplanung abgeschlossen. «Es handelt sich dabei um Vorschläge, doch es ist noch ein langer Weg», sagt Hauser. Zumal noch einige Punkte zu klären sind. Zum Beispiel stellt sich die Frage, wie ein Zentrum beim Bahnhof gebildet werden kann, obwohl dieser tiefer gelegen ist als die Seestrasse. Auch wie der Übergang vom Baugebiet zum Landschaftsfenster gestaltet werden soll, ist noch ungeklärt. Nach wie vor sollen die Grundeigentümer, die heute im Gebiet produzieren, dies auch in Zukunft bei einer Öffnung des Gebiets für Wohnen können. Nicht zuletzt ist für die Seestrasse ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten.

Nun muss sich die Abteilung Planen und Bauen nochmals hinter die abzuklärenden Themen klemmen, diese koordinieren und mit den zuständigen Ämtern des Kantons Zürich abstimmen. Die Erkenntnisse der Testplanung sollen direkt in die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung fliessen.