



# «Wädensville»

- Wädenswil als Wohn- und Bildungsstadt am Zürichsee
- Stärken/Schwächen-Analyse
- Strategische Ausrichtung
- Massnahmen

# Inhaltsverzeichnis

5	→ Einleitung
9	→ Situationsanalyse
10	Die offensichtlichen Werte (Standortfaktoren)
12	Das statistische Bild
25	Qualitative Stärken und Schwächen
25	Weiche Standortfaktoren
26	Verkehrssituation
27	Versorgungsstandort
28	Kultur-/Freizeit- und (Nah) Erholungsstandort
28	Wirtschafts- bzw. Arbeitsplatzstandort
29	Wohnstandort für unterschiedliche Altersgruppen
31	Symbiose der Funktionen «Wohnen» und «Bildung»
33	→ Marketingstrategische Ausrichtung
34	Wädenswil als Wohn- und Bildungsstadt
37	Ziele und Massnahmen
41	→ Zusammenfassung



## «Wädensville» als Markenzeichen

Auf Einladung der RZU (Regionalplanung Zürich und Umgebung) entschloss sich die Stadt Wädenswil im Jahre 2002 am Wettbewerb zur Attraktivierung der Ortszentren in der Agglomeration Zürich teilzunehmen. Unter dem Arbeitstitel «Wädensville» machte sich ein 10-köpfiges Projektteam an die Arbeit, um ein Rahmenkonzept zur Förderung und Stärkung des Stadtzentrums zu erarbeiten. Im Rahmen dieses Wettbewerbes wurde die gesamte Bevölkerung zu einer Ausstellung mit verschiedenen Projektpräsentationen in die Glärnischhalle eingeladen. Diese Ausstellung wurde von weit über 2000 Interessierten besucht und zeigte das grosse Interesse an den Planungs- und Entwicklungsfragen unserer Stadt. «Wädensville» ist in unserer Gemeinde zu einem Markenzeichen geworden, unter dem wir mit verschiedenen Projekten bereits schon mutige Schritte in die Zukunft gemacht haben.

Wir dürften eine der ganz wenigen Gemeinden sein, welche die mit dem Wettbewerb aufgenommenen Fragen weiterführt und -bearbeitet. Der eingeschlagene Weg, die Bevölkerung in die Planungsprozesse so weit wie möglich einzubeziehen, hat sich bewährt. Das Projektteam hat sich neu strukturiert und in den vergangenen Monaten eher im Stillen gearbeitet. Entstanden dabei ist eine Stärken/Schwächenanalyse unserer Stadt, bzw. je nach Gesichtspunkt, unseres Dorfes. Klar geworden ist dabei auch, dass die zukünftige Arbeit des Teams anders auszurichten ist, weg vom planungsbezogenen Charakter hin zu übergeordneten, strategischen Fragestellungen, die die Entwicklung Wädenswils betreffen. Das Projektteam soll dabei nicht Teil der Politik sein, sondern ihr vielmehr Grundlagen liefern, als unabhängiger Think Tank, in dem Ideen entwickelt und Strategiemöglichkeiten erarbeitet werden.

Die vorliegende Analyse ist nicht nur eine Bestandesaufnahme, sondern zeigt auch Mittel und Möglichkeiten auf, die planerische Zukunft Wädenswils konkret anzugehen. Das macht uns den Weg frei zu einer zukunftsgerichteten (Neu-) Ordnung der verschiedenen Nutzungsflächen auf unserem Gemeindegebiet und zur Stärkung unseres Standortes für Wohnen und Bildung.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Auseinandersetzung mit dem Thema und freue mich auf Ihr aktives Mitdenken für ein noch lebenswerteres Wädenswil.

Ihr



Ueli Fausch, Stadtpräsident

## Ziel des Stärken/Schwächen-Profiles

Das Ziel des vorliegenden Stärken/Schwächen-Profiles ist es, eine Basis für die Diskussion der möglichen strategischen Ausrichtung von Wädenswil zu schaffen. Basierend auf dieser Analyse werden in einem nächsten Schritt Aussagen zu den folgenden Themenbereichen erarbeitet:

### → Zielgruppensegmente

- Für welche Menschen möchte sich Wädenswil als attraktive Wohn- und Bildungsstadt etablieren?

### → zentralen Angebotswerten

- Welche Werte bietet Wädenswil diesen Menschen, die Wädenswil klar und eindeutig von anderen Standorten/Gemeinden unterscheidbar machen?

### → anzustrebenden Produkt-/Marktposition

- Wie können diese Werte für die Zielgruppen sichtbar gemacht werden?

### → Zugang

- Wie müssen und können die Zielgruppen angesprochen werden?

Daneben braucht es Ansatzpunkte zur Umsetzung, also zu den erforderlichen Massnahmen in den Bereichen:

### → Organisation

- Wie können alle Akteure, die zur Umsetzung der Strategie erforderlich sind, in den weiteren Prozess eingebunden werden?

### → Kommunikation

- Wie tritt Wädenswil in Zukunft gegenüber dem anvisierten Zielgruppensegment auf?
- Wie können die Zielgruppen überhaupt erreicht werden?
- Welches sind die wichtigsten Botschaften?

### → Produktentwicklung

- Welche Massnahmen braucht es, um die Strategieumsetzung zu starten?



## Die offensichtlichen Werte

### Vorbemerkung

Wenn man Wädenswil sagt, spricht man im Regelfall nicht über das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Wädenswil, sondern über das eigentliche Zentrumsgebiet. Die Tatsache, dass der Ortsteil Au und weite Gebiete südlich der Autobahn auch noch Teil von Wädenswil sind, ist vielen Auswärtigen vermutlich nicht bewusst.

Viele Dinge, die für Wädenswil gelten, gelten denn auch nicht für das gesamte Gemeindegebiet. So gilt beispielsweise die Stärke «gute Versorgungssituation» nicht für den Ortsteil Au und die Gebiete südlich der Autobahn.

### Lage

Einer der wichtigsten offensichtlichen Werte von Wädenswil ist die Lage. Der Wert «Lage» setzt sich in Bezug auf die Wohnstadt Wädenswil aus folgenden Bereichen zusammen:

- Landschaftlich attraktive Lage am Zürichsee in kurzer Entfernung zu Naherholungsräumen
- Verkehrstechnisch attraktive Lage an einem Schnittpunkt des öffentlichen Verkehrs und mit guter Zugangsmöglichkeit zum hochrangigen Strassenverkehrsnetz
- Entfernungsmässig attraktive Distanz zur Stadt Zürich: nah genug für Pendler und gleichzeitig weit genug weg, um eine Eigenständigkeit zu bewahren

Den Wert «Lage am Zürichsee» teilt sich Wädenswil allerdings mit vielen anderen Gemeinden. Ausserdem wird der direkte Zugang zum See in Wädenswil durch die Bahn und die Seestrasse erschwert. Wobei sich Wädenswil diese Minderung des Wertes «Lage am Zürichsee» mit beinahe allen Seegemeinden teilt.

«Lage am Zürichsee» bedeutet für die Wohnstadt Wädenswil jedoch auch Sichtbezug zum See. Aufgrund der Topographie - Wädenswil liegt deutlich weniger steil am Hang als beispielsweise Richterswil - kann Wädenswil diesen nicht in allen Wohnquartieren bieten.

In Bezug auf die landschaftlich attraktive Lage besitzt Wädenswil mit dem Naherholungsgebiet Halbinsel Au jedoch einen einzigartigen Wert.

Die verkehrstechnisch attraktive Lage im Schnittpunkt von SBB und SOB ist ein einzigartiger Standortfaktor von Wädenswil. In Bezug auf die Wohnstadt Wädenswil führt sie dazu, dass einerseits Arbeitsplatzgebiete, andererseits Naherholungsgebiete und Urlaubsregionen gut und einfach erreichbar sind.

### Versorgungsinfrastruktur

Auch für die Bildungsstadt Wädenswil ist die verkehrstechnische Lage von Vorteil. Wädenswil ist für Studenten und Schüler aus einem grossen Einzugsgebiet bequem erreichbar.

Wädenswil bietet im Bereich Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen und medizinische Versorgung) ein Angebot, mit dem sich die Bedürfnisse des täglichen und des mittelfristigen Bedarfes gut decken lassen. Gemäss einer Studie der Inter-Urban AG aus dem Jahr 2001 zur Einkaufssituation in Wädenswil hat Wädenswil die höchste Einkaufszentralität der Region Zimmerberg und verfügt über das Potenzial, sich als regionales Versorgungszentrum der Region Zimmerberg Süd zu profilieren. Derzeit schon hat Wädenswil eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinden Richterswil, Wollerau, Schönenberg, Hirzel und Hütten.

Das Gastronomie- und Freizeitangebot in Wädenswil ist gut ausgebaut. In diesem Bereich unterscheidet sich Wädenswil jedoch nicht grundsätzlich von den anderen Gemeinden der Region Zimmerberg. Anders sieht es im Bereich Kultur aus. Hier verfügt Wädenswil über ein deutlich grösseres Angebot als andere Gemeinden. Zu erwähnen ist beispielsweise das Theater Ticino oder die Tatsache, dass Wädenswil die einzige Gemeinde am linken Zürichsee-Ufer mit einem Kino ist.

Auch im Bereich Schulen (inklusive Kindergarten, Hort etc.) bietet Wädenswil ein Angebot, das sicher eine Positionierung als Wohnstadt stützen kann.

Das Versorgungsangebot in Wädenswil kann also als ein Basiswert der Wohnstadt Wädenswil bezeichnet werden. Auch für die Bildungsstadt Wädenswil könnte sich das Versorgungsangebot zu einem wichtigen Standortfaktor entwickeln.

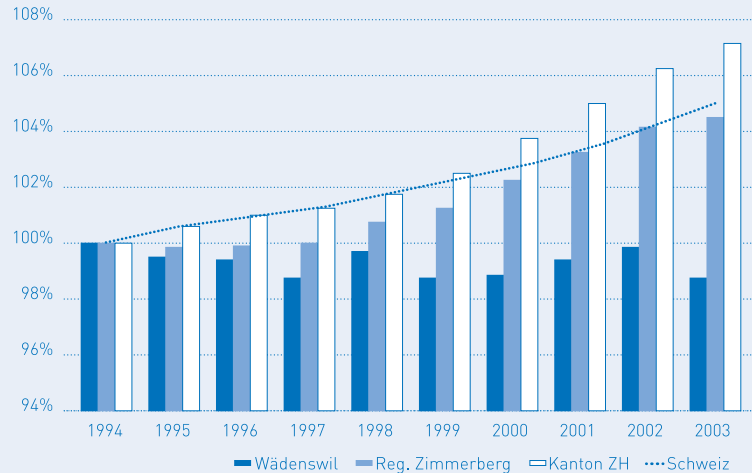
# Das statistische Bild

## Bevölkerungsentwicklung

Wädenswil ist mit rund 20'000 Einwohnern die grösste Gemeinde der Region Zimmerberg und die sechst grösste Gemeinde des Kantons Zürich. Seit 1994 stagnierte die Bevölkerungszahl von Wädenswil bzw. wies sogar abnehmende Tendenzen auf. Deutlich dynamischer haben sich im Gegensatz dazu die Region Zimmerberg, der Kanton Zürich und die Schweiz entwickelt.

Indizierte Bevölkerungsentwicklung in Wädenswil und Vergleichsregionen (1994 = 100%),

Quelle: Bundesamt für Statistik



## Bevölkerungsstruktur

Der Ausländeranteil in Wädenswil lag 2003 bei 20.5%. Dieser Wert ist im Vergleich mit der gesamten Region Zimmerweg (20.7%) nicht auffällig, liegt jedoch unter dem Niveau des gesamten Kantons Zürich (22.2%).

Die Bevölkerung von Wädenswil ist im Vergleich mit dem Kanton Zürich und der Region Zimmerberg relativ jung: Die Anteile der Kinder (unter 14 Jahren) und der Jugendlichen (15-19 Jahre) liegen leicht über, die der über 65-jährigen leicht unter den regionalen bzw. kantonalen Werten. Eine leicht jüngere Bevölkerung als Wädenswil haben die beiden Nachbargemeinden Richterswil und Schönenberg.

Altersstruktur der Bevölkerung in Wädenswil und Vergleichsregionen

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

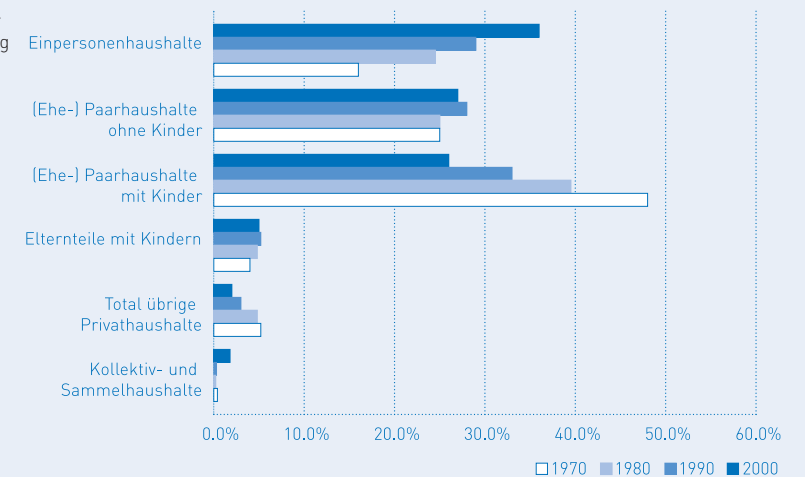
Alter	0 - 14	15-19	20-39	40-64	65-79	80	Total
<b>Wädenswil</b>	<b>16.0%</b>	<b>5.9%</b>	<b>29.9%</b>	<b>34.3%</b>	<b>10.4%</b>	<b>3.4%</b>	<b>100%</b>
Schönenberg	19.6%	6.5%	24.6%	35.7%	9.9%	3.7%	100%
Richterswil	17.7%	6.1%	27.2%	35.4%	10.2%	3.4%	100%
Horgen	15.4%	5.3%	29.9%	34.2%	11.4%	3.8%	100%
Reg. Zimmerberg	15.4%	5.4%	28.5%	35.2%	11.7%	3.8%	100%
<b>Kanton Zürich</b>	<b>15.4%</b>	<b>5.2%</b>	<b>31.5%</b>	<b>32.9%</b>	<b>11.1%</b>	<b>3.9%</b>	<b>100%</b>

## Haushaltstruktur

Entwicklung der Haushaltszusammensetzung in Wädenswil im Zeitverlauf

Quelle: Bundesamt für Statistik

Die klassische Familie, bestehend aus einem (Ehe)paar mit Kind(ern), hat auch in Wädenswil im Zeitverlauf ihre dominante gesellschaftliche Rolle verloren.



Zugenommen hat in erster Linie die Zahl der Einpersonenhaushalte. Diese hat sich zwischen 1970 und 2000 in Wädenswil fast verdoppelt. Gestiegen ist auch die Zahl der (Ehe)Paarhaushalte ohne Kinder. Der Anteil der Alleinerziehenden ist in Wädenswil seit 1970 in etwa konstant geblieben.

**Soziodemographische Struktur der Haushalte**

Die Daten zur Berufstätigkeit zeigen in Wädenswil ein durchmisches Bild. Es ist jedoch eine leichte Dominanz bei den mittleren sozialen Schichten zu erkennen.

Sozioprofessionelle Struktur der Haushalte in Wädenswil und Vergleichsregionen

Kategorie	Wädenswil	Zimmerberg	Kanton ZH	Schweiz
Oberstes Management	2.9%	3.2%	2.8%	2.1%
Freie Berufe	1.2%	1.6%	1.5%	1.2%
Andere Selbständige	8.6%	8.7%	8.0%	8.3%
Akademische Berufe und oberes Kader	8.9%	11.1%	9.8%	7.8%
Intermediäre Berufe	16.6%	15.5%	15.1%	14.0%
Qualifizierte Berufe	17.2%	16.6%	17.2%	17.1%
Ungelernte Angestellte und Arbeiter	5.8%	5.1%	5.8%	6.6%
Nicht zuteilbare Erwerbstätige	14.3%	13.1%	14.1%	14.9%
Erwerbslose	1.6%	1.4%	1.9%	1.8%
Nichterwerbspersonen	22.9%	23.7%	23.8%	26.2%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Bundesamt für Statistik

**Bevölkerungsprognose**

Das statistische Amt des Kantons Zürich prognostiziert für die Region Zimmerberg im Zeitraum 2003 bis 2030 zwar ein stetiges, aber nur noch leichtes Wachstum. Gesamthaft wird von einem Wachstum von 4% ausgegangen. Bevölkerungsprognosen auf der Ebene von Gemeinden werden vom statistischen Amt des Kantons nicht erstellt.

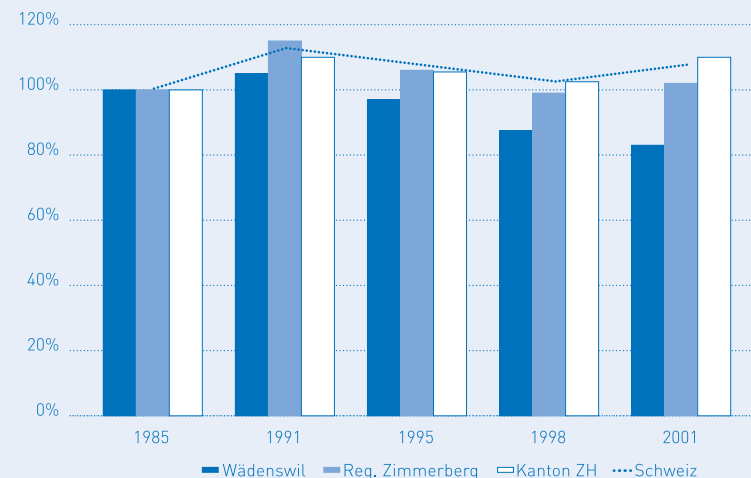
**Politik in Wädenswil**

Die Abstimmungsergebnisse der Eidgenössischen Volksabstimmungen in Wädenswil entsprechen interessanterweise – bis auf wenige Ausnahmen – denjenigen der Gesamtschweiz. Wädenswil spiegelt damit in politischen Angelegenheiten die gesamtschweizerische Haltung.

**Wirtschaftliche Situation**

Wädenswil war über einen langen Zeitraum ein bedeutender Industriestandort. Mit der Umwandlung der Wirtschaftsstruktur von der Industrie zu Dienstleistungen hat der Wirtschaftsstandort Wädenswil an Bedeutung verloren. Die Beschäftigtenentwicklung in Wädenswil ist seit 1991 rückläufig. Dieser Rückgang ist dabei primär auf Verluste an Arbeitsplätzen im II. Sektor (Industrie und Gewerbe) zurückzuführen. Anders als in den Vergleichsregionen konnten die Arbeitsplatzverluste im II. Sektor jedoch nicht durch Gewinne im III. Sektor (Dienstleistungssektor) ausgeglichen werden.

Indexierte Beschäftigtenentwicklung (II. und III. Sektor) in Wädenswil und Vergleichsregionen



Quelle: Eidgenössische Betriebsstättenzählung

Die nachfolgende Tabelle präzisiert die Entwicklungen in Wädenswil:

Beschäftigtenentwicklung in Wädenswil nach Sektoren

	II. SEKTOR		III. SEKTOR		GESAMT	
	absolut	Veränderung zum Vorjahr	absolut	Veränderung zum Vorjahr	absolut	Veränderung zum Vorjahr
1985	3'698		3'895		7'593	
1991	3'418	- 280	4'559	+ 664	7'977	+ 384
1995	3'121	- 297	4'190	- 369	7'311	- 666
1998	2'505	- 616	4'214	+ 24	6'719	- 592
2001	2'298	- 207	4'132	- 82	6'430	- 289

Quelle: eidgenössische Betriebsstättenzählung

Mit dem Rückgang der Beschäftigtenzahlen hat auch Wädenswils Bedeutung als Arbeitsplatzstandort für die Region Zimmerberg abgenommen: Befanden sich im Jahr 1985 noch rund 25% der Arbeitsplätze der Region in Wädenswil, waren es im Jahr 2001 noch knapp über 20%.

Diese negative Entwicklung der Beschäftigtenzahlen hat in Wädenswil zu steigenden Wegpendleranteilen geführt. Nur noch 11% der erwerbstätigen Bevölkerung von Wädenswil arbeitet auch in Wädenswil. Die wichtigsten Arbeitsplätze (>50 Wegpendler) der von Wädenswil wegpendelnden Bevölkerung sind gemäss Volkszählung 2000 die folgenden:

Die wichtigsten Arbeitsorte der Wegpendler

Wegpendler nach	absolut
Zürich	3'011
Horgen	674
Thalwil	261
Richterswil	244
Freienbach	146
Kilchberg (ZH)	111
Rüschlikon	106
Wollerau	84
Adliswil	75
Kloten	65
Zug	64
Opfikon	55
Rapperswil (SG)	53

Quelle:  
Statistisches Amt des  
Kantons Zürich

Zupendler aus	absolut
Richterswil	661
Horgen	465
Zürich	302
Freienbach	293
Schönenberg (ZH)	220
Einsiedeln	185
Wollerau	179
Thalwil	123
Feusisberg	98
Schübelbach	95
Hütten	91
Hirzel	79
Jona	70
Adliswil	67
Lachen	66
Wangen (SZ)	63
Oberrieden	58
Altendorf	51

In den wichtigsten Zielort der Wegpendler - in die Stadt Zürich - wird mehrheitlich mit dem öffentlichen Verkehr gependelt: 62% der Wegpendler nach Zürich benutzen für den Arbeitsweg die öffentlichen Verkehrsmittel.

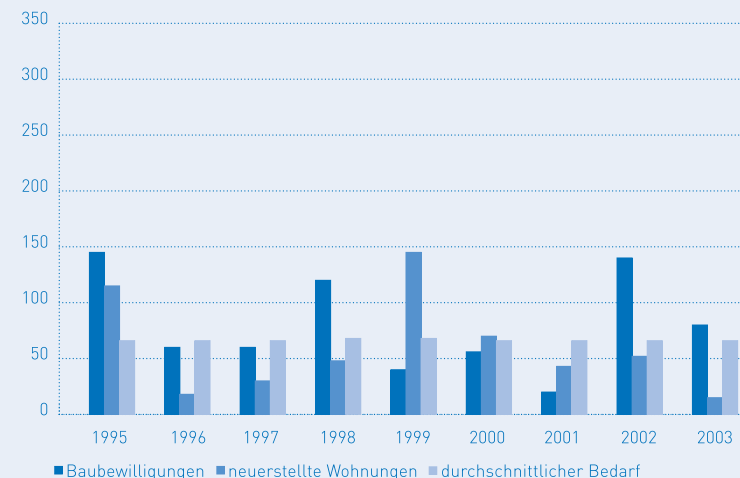
Wädenswil ist aber auch ein Ort für Zupendler, welche hauptsächlich aus den Nachbargemeinden kommen. Die wichtigsten Herkunftsorte der Zupendler (>50 Zupendler) zeigt die Tabelle rechts.

## Bautätigkeit

In Wädenswil ist zwischen 1995 und 2003 in der Summe leicht weniger gebaut worden, als es dem durchschnittlichen Bedarf<sup>1</sup> der Stadt entsprochen hätte. Die Bautätigkeit erfolgte jedoch nicht regelmässig über die Jahre verteilt: 1995 und 1999 waren Jahre mit überdurchschnittlich hoher Bautätigkeit. Die Zahl der Baubewilligungen aus den Jahren 2002 und 2003 deuten jedoch darauf hin, dass Wädenswil vor einer Dynamisierung des Wohnungsmarktes steht.

Kennzahlen zur  
Neubautätigkeit in  
Wädenswil (alle  
Angaben in Anzahl  
Wohnungen)

Quelle:  
Bundesamt für Statistik,  
eigene Berechnungen



Der Anteil der in den letzten fünf Jahren neuerstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand liegt in Wädenswil bei tiefen 3.6%. In der Nachbargemeinde Richterswil ist er mit 6.9% beinahe doppelt so hoch.

Die Einfamilienhäuser machen in Wädenswil einen - für eine Stadt - verhältnismässig hohen Anteil der neu erstellten Wohnungen aus. Der Anteil lag in den vergangenen Jahren bei durchschnittlich etwa 40%.

<sup>1</sup>Der durchschnittliche Wohnungsbedarf ist eine statistische Kenngrösse, die angibt, wie viele Wohnungen in einer Gemeinde jährlich gebaut werden sollten, damit diese keine Bevölkerung verliert. Er resultiert aus der Kombination von zunehmendem Flächebedarf durch Komfortansprüche und veränderte Haushaltszusammensetzungen.

## Bauzonenreserven

85% der Bauzonen (ohne Reservezonen) in Wädenswil waren zum letzten Erhebungszeitpunkt 2003 überbaut. Betrachtet man nur die Zonen in denen Wohnen möglich ist, so sind in den Wohnzonen 87% und in den Mischzonen 91% überbaut.

Bauzonen in Wädenswil

Quelle:  
Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich, Erhebungsstand 2003

	gesamt	überbaut	nicht überbaut	DAVON					
				baureif		innert fünf Jahren baureif		längerfristig baureif	
				ha	%	ha	%	ha	%
Wohnzone	230.6	199.7	30.9	25.1	81%	4.1	13%	1.7	6%
Mischzone	73.7	67.1	6.6	4.5	68%	0.9	14%	1.2	18%
Arbeitszone mit Dienstleistung	66.2	49.9	32.6	16.3	50%	9.1	28%	7.2	22%
Zone für öffentliche Bauten	50.8	40.2	10.6	3.3	31%	1.9	18%	5.4	51%
<b>Total Bauzonen</b>	<b>421.2</b>	<b>356.9</b>	<b>64.3</b>	<b>41.9</b>	<b>65%</b>	<b>14.1</b>	<b>22%</b>	<b>8.3</b>	<b>13%</b>

Rechnet man diese Reserve in der nicht überbauten Bauzone in Wohnungen um, so besitzt Wädenswil noch Reserven für rund 1'300 Wohnungen (Annahme: durchschnittliche Wohnungsgrösse = 120 m<sup>2</sup>). Geht man weiterhin von einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2 Personen aus, verfügt Wädenswil alleine in den nicht überbauten Bauzonen noch über eine Kapazität für 2'600 Einwohnern.

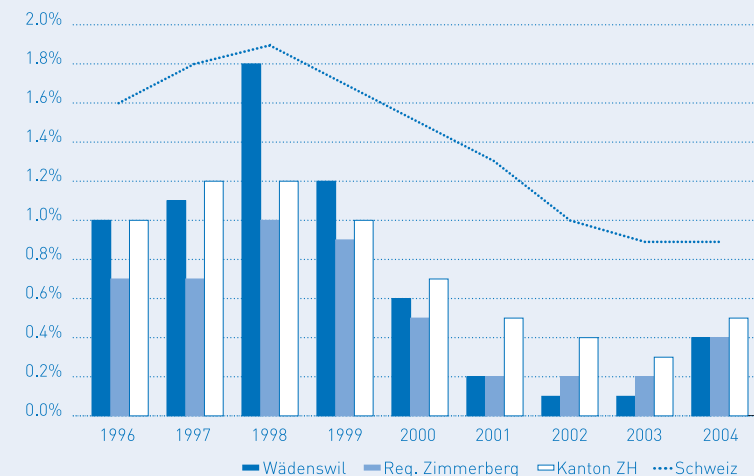
## Wohnungsleerstand

Wädenswil hat keine gravierenden Leerstandsprobleme. Am Erhebungsstichtag (1. Juni 2004) standen in Wädenswil 37 Wohnungen leer. Alle 37 Wohnungen waren Mietwohnungen in bereits älteren Gebäuden. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, hat Wädenswil auch in der Vergangenheit keine grösseren Leerstandsprobleme gehabt.

[Bei Betrachtung der Leerstandszahlen muss beachtet werden, dass diese nicht unbedingt eine Aussage über den Wohnungs- bzw. Immobilienmarkt ermöglichen. Ein gewisser Teil des Leerstandes ist struktureller Leerstand. Dazu zählen alle Wohnungen, die aufgrund von Lage (stark lärmelastet), Komfort etc. nicht vermietet- bzw. verkaufbar sind.]

Entwicklung der Leerwohnungsziffer in Wädenswil und Vergleichsregionen

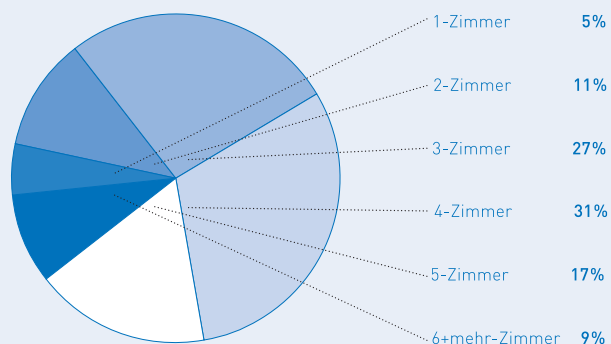
Quelle:  
Bundesamt für Statistik



**Wohnen**

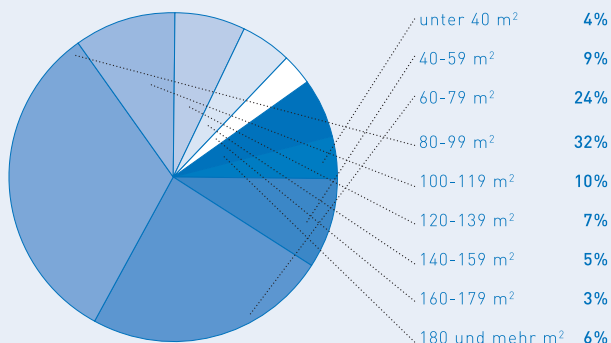
Der Wohnungsbestand<sup>1</sup> in Wädenswil wird dominiert von Mietwohnungen: 68% aller Wohnungen in Wädenswil sind Mietwohnungen. Die restlichen 32% verteilen sich zu gleichen Teilen auf Wohnungen im Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser. Von den Wohnungsgrössen her betrachtet, bietet Wädenswil überdurchschnittlich viele Grosswohnungen (Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern). Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt bei 58%.

Der Wohnungsbestand in Wädenswil nach Zimmerzahl



Von den Flächen her betrachtet verschiebt sich dieses Bild jedoch: Gemäss Volkszählung 2000 weisen 69% der Wohnungen bzw. Häuser in Wädenswil eine Fläche von weniger als 100m<sup>2</sup> (im Neubau oft die Untergrenze für 4.5-Zimmerwohnungen) auf.

Der Wohnungsbestand in Wädenswil nach Fläche



Der Tatbestand der eher kleinen Wohnungen mit trotzdem vielen Zimmern deutet darauf hin, dass der Wohnungsbestand in Wädenswil alt ist. Tatsächlich wurden 22% des Wädenswiler Wohnungsbestandes zwischen 1961-70 und weitere 20% zwischen 1971-80 errichtet.

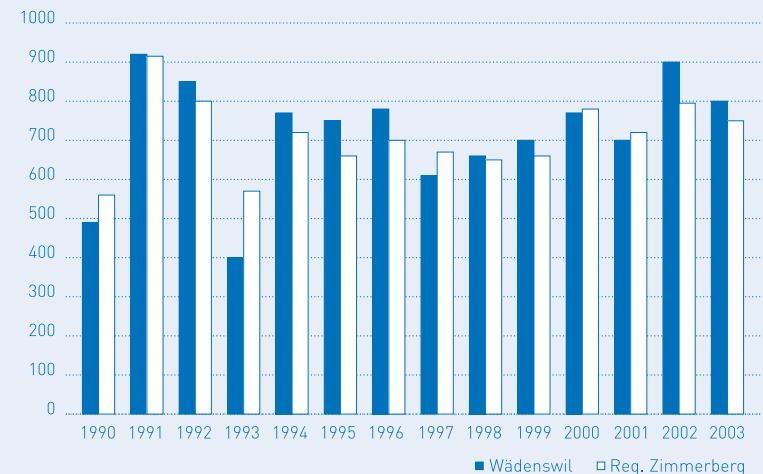
<sup>1</sup>Das Bundesamt für Statistik unterscheidet bei der Verwendung des Begriffes Wohnung nicht bei allen Auswertungen zwischen Wohnungen und Häusern

**Preise/  
Mietzinse**

Das Preisniveau für erschlossenes, unbebautes Wohnbauland in Wädenswil lag in den vergangenen Jahren häufig über dem der Region Zimmerberg. Die Statistik der Bodenpreise lässt keine Auswertung nach Zonen zu, so dass in diesen Zahlen sowohl Bauland für EFH als auch für Mehrfamilienhäuser enthalten ist.

Vergleich des Preisniveaus (Median in Fr./m<sup>2</sup>) bei Freihandverkäufe von erschlossenem, unbebautem Land in Wohnzonen in Wädenswil und der Region Zimmerberg

Quelle:  
Statistisches Amt des Kantons Zürich



Höhere Landpreise lassen auch höhere Mietzinse bzw. Verkaufspreise bei den einzelnen Objekten - insbesondere bei Neubauobjekten - erwarten. Dies ist, wenn man die aktuell am Markt angebotenen Objekte in der Stadt Wädenswil mit denen in der Region Zimmerberg vergleicht, jedoch nur vereinzelt der Fall: Mietwohnungen in Wädenswil sind zwar deutlich teurer als im Schnitt der Schweiz aber leicht günstiger als in der Region. Eigentumswohnungen in Wädenswil sind deutlich günstiger als im Schnitt der Region Zimmerberg. Anders sieht es bei den Einfamilienhäusern aus. Hier liegt das Preisniveau in Wädenswil deutlich über dem Niveau der Schweiz und auch leicht über dem Niveau der Region Zimmerberg.

In absoluten Zahlen gesehen wurden im III. Quartal 2004 Wohnimmobilien in Wädenswil innerhalb der folgenden Preisspektren angeboten:

Preisspektren der Flächenmietzinse und -verkaufspreise in Wädenswil

Nutzung	10% Quantil <sup>1</sup>	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
Mietwohnungen	130.-	160.-	190.-	220.-	270.-
Eigentumswohnungen	2'830.-	3'570.-	4'190.-	4'990.-	6'760.-
Einfamilienhäuser	3'010.-	3'910.-	4'560.-	5'480.-	7'710.-

Quelle:  
W&P, Stand III. Quartal  
2004

Die Mietzinse für gewerblich nutzbare Flächen lagen in Wädenswil im III. Quartal 2004 exakt auf dem Niveau der Region Zimmerberg. Gewerblich nutzbare Flächen wurden in Wädenswil zu diesem Zeitpunkt innerhalb der folgenden Preisspektren angeboten:

Preisspektren der Flächenmietzinse für gewerblich nutzbare Flächen in Wädenswil

Nutzung	10% Quantil <sup>2</sup>	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
Büroflächen	140.-	160.-	180.-	200.-	260.-
Gewerbeflächen	70.-	100.-	120.-	150.-	210.-
Verkaufsflächen	130.-	190.-	230.-	290.-	440.-

Quelle:  
W&P, Stand III. Quartal  
2004

<sup>1</sup>Lesebeispiel für das 10% Quantil: 10% aller Mietwohnungen kosteten weniger als 130.- Franken Miete pro m<sup>2</sup> u.s.w.

<sup>2</sup>Lesebeispiel für das 10% Quantil: 10% aller Büroflächen kosteten weniger als 140.- Franken Miete pro m<sup>2</sup> u.s.w.

## Bildung/ Forschung

Wädenswil

Wädenswil ist Standort verschiedener Bildungs- und Forschungseinrichtungen.

Die **Hochschule Wädenswil** - der grösste Arbeitgeber der Gemeinde - bietet folgende in der Deutschschweiz einzigartigen Diplomstudiengänge an:

- Biotechnologie
- Lebensmitteltechnologie
- Umweltingenieurwesen (Environmental Education, Hortikultur, Naturmanagement, Pflanzenverwendung)
- Facility Management
- Chemie (ab Herbst 2006)

Seit dem Jahr 2001 steigen die Zahlen der Neueintritte an der Hochschule stetig an. Ein weiterer Anstieg wird ab Herbst 2006 mit dem in Wädenswil neu angebotenen Studiengang Chemie (Verlagerung von Winterthur nach Wädenswil) zu erwarten sein.

Das **Berufsbildungszentrum Wädenswil** (BZW) ist der Hochschule Wädenswil angegliedert. Die Schule betreut die theoretische Fachausbildung und den allgemeinbildenden Unterricht von neun Berufen:

- LebensmitteltechnologInnen
- GärtnerInnen Fachrichtung Stauden
- GärtnerInnen Fachrichtung Baumschule
- GemüsegärtnerInnen
- WinzerInnen
- WeintechnologInnen
- HolzküferInnen
- LandschaftsbauzeichnerInnen
- Obstbauern, Obstbäuerinnen

Die Unterrichtsform ist Blockunterricht. Für die Unterkunft der Schüler und Schülerinnen stehen zwei Internate zur Verfügung.

Eine enge Zusammenarbeit mit der Hochschule Wädenswil pflegt ebenfalls die **Eidgenössische Forschungsanstalt für Obst-, Wein- und Gartenbau Agroscope FAW Wädenswil**. Am Standort Wädenswil und in den Aussenbetrieben arbeiten rund 150 Voll- und Teilzeitbeschäftigte in den Bereichen Obst- und Feldgemüsebau (nationale Federführung) und im Rebbau (regionale Kompetenz).

Darüber hinaus bietet die FAW Lehrstellen in sechs verschiedenen Berufen für 10 bis 15 Lehrlinge an.

## Qualitative Stärken und Schwächen

### Bildung/ Forschung

Au

Die **Stiftung Bühl - Zentrum für Heilpädagogik und berufliche Eingliederung** bietet Kindern und Jugendlichen mit einer leichten bis mittelgradigen geistigen Behinderung einen Ausbildungsplatz in der Heilpädagogischen Sonderschule oder einem der Anlehnbetriebe. Auswärtigen Schülern bietet die Stiftung Bühl, deren Angebot in der deutschsprachigen Schweiz einmalig ist, Internatsplätze an.

Die **MILAK** der ETHZ hat ihren Standort in der Au. Sie ist die Ausbildungsstätte für Berufsoffiziere der Schweizer Armee und gilt darüber hinaus als international anerkanntes Kompetenzzentrum für Militärwissenschaften.

Auch das Regionale Ausbildungszentrum Au (RAU) hat seinen Standort in der Au. Die Idee eines regionalen Ausbildungszentrums entstand 1997 vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Mangels an Lehrstellen in der Region und weil ein bedeutender Arbeitgeber seine Tore schloss.

Das RAU bietet daneben verschiedene Angebote im Bereich der Erwachsenenbildung an.

### Zweisprachige Angebote

Ein weiteres Angebot im Bildungsbereich in Wädenswil ist die Niederlassung der privaten Zurich International School. Die Zurich International School verfügt im Kanton Zürich über vier Niederlassungen. Eine davon ist die Unterstufe in Wädenswil.

Auch im Bereich Kindergarten/Kinderhort existieren in Wädenswil zweisprachige, von Privaten geführte, Angebote.

### Weiche Standort- faktoren

Stärken	Schwächen
<b>Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum</b> → In Wädenswil kann man sich auch als Frau in der Nacht sicher fühlen. Wirkliche Angsträume existieren nicht	→ Der Bereich um den Bahnhof wird z.T. als Angstraum empfunden. → Der Strassenraum in Wädenswil ist zwar tagsüber belebt, abends jedoch eher ausgestorben.
<b>Ortsbild/Qualität des öffentlichen Raumes</b> → Das Ortsbild von Wädenswil weist eine starke Durchgrünung auf. Neben den Naherholungsgebieten Seeufer, Halbinsel Au, Wädenswiler Berg etc. existieren auch im bebauten Bereich viele Grünflächen (Rosenmattpark, Schloss etc.) → Die in Wädenswil nicht zu vernachlässigende Landwirtschaft - Wädenswil ist die drittgrösste Landwirtschaftsgemeinde im Kanton Zürich - trägt zum «Grünen» Ortsbild bei → In Wädenswil finden sich verschiedene schöne historische Einzelbauten → Das historische Zentrum von Wädenswil besitzt Potential, um positiv zur Wahrnehmung von Wädenswil beizutragen	→ Ein Problembereich ist die Seestrasse. Entlang der Seestrasse befinden sich viele Gebäude in einem optisch wenig ansprechenden, teilweise sogar stark renovationsbedürftigen Zustand. Dies ist ein besonders schwerer Mangel, da der Bereich der Seestrasse für viele Vorbeifahrende das Bild von Wädenswil prägt → Der öffentliche Raum im Bereich Zentrum und Zugerstrasse bietet nur geringe Aufenthalts- bzw. Verweilqualitäten. Das Zentrum wirkt zum Teil sogar leicht verwahrlost → Wädenswil hat keinen klaren baulichen Charakter und neben der ref. Kirche auch kein bauliches Wahrzeichen → Plätze, an denen man sich «einfach so» trifft und aufhält, fehlen → Ein grosser Teil der Bausubstanz in Wädenswil stammt aus einer Zeit, in der - für heutige Vorstellungen - wenig attraktiv gebaut wurde
<b>Orientierung im öffentlichen Raum</b>	→ Ortsunkundige Fussgänger finden sich in Wädenswil nur schwer zurecht. Am Bahnhof Wädenswil und auch am Bahnhof Au fehlen jegliche Art von einfach verständlichen Informationstafeln. Ähnlich sieht es im Bereich der Parkhäuser aus

## Verkehrssituation

Stärken	Schwächen
<b>öffentlicher Verkehr</b> → Wädenswil verfügt über eine sehr gute Anbindung an den regionalen Verkehr und den Fernverkehr → Koordination der Ortsbuslinien auf die Bahn → Ortsbus als Feinverteiler innerhalb des Gemeindegebietes → Gute Nachtverbindungen in den Nächten von Fr/Sa und Sa/So von Zürich → Querschiff als gute Verbindungsmöglichkeit mit dem anderen Seeufer	→ Halt der S2 und der S8 im Flügelbahnhof führt für Pendler zu deutlich längeren Gehdistanzen in Richtung der Feinverteiler (Tram und Bus) in der Stadt Zürich → keine Informationen über Durchbindung der Ortsbuslinien → der Ortsbus dient als Zubringer zur Bahn, nicht zur Verknüpfung der Quartiere untereinander (dadurch fehlt z.B. die Anbindung der Au an die Einkaufsmöglichkeiten Zentrum) → Kapazitätsengpässe in Richtung Hochschulen
<b>Veloverkehr</b>	→ kein zusammenhängendes Velonetz → wenig attraktive Veloverbindung zwischen Wädenswil und Au
<b>Fussgängerverkehr</b> → die Fusswegverbindungen in die Naherholungsräume sind attraktiv	→ das Fusswegnetz in Wädenswil ist in Bezug auf Wegführung, Vernetzung und ebenfalls in Bezug auf den baulichen Zustand als wenig attraktiv zu beurteilen → die stark befahrenen Kantonsstrassen sind Barrieren für Fussgänger
<b>Ruhender Verkehr/Parkierung</b> → das Parkplatzangebot im Zentrum ist mengenmässig ausreichend	→ Zentrum: das vorhandene Parkplatzangebot wird unzureichend bzw. schlecht kommuniziert, eine Art Parkleitsystem fehlt → Kurzzeitparkplätze entlang der Zugerstrasse (vor den Läden) fehlen → im Bereich der Hochschule gibt es Probleme mit Wildparkierung

## Versorgungsstandort

Stärken	Schwächen
<b>Motorisierter Individualverkehr</b> → gute Anbindung an das Autobahnnetz	→ Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität im Zentrum durch die Zugerstrasse → Trennung vom See durch die Seestrasse → weitere stark befahrene Strassen (Lärm/Verkehrsfrequenzen/Trennwirkung)
<b>Flugverkehr</b> → gute Erreichbarkeit des Flughafens mit dem individuellen und öffentlichen Verkehr	→ Fluglärmbelastung seit Beginn der Südanflüge
<b>Stärken</b> → alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs und des mittelfristigen Bedarfs können in Wädenswil gedeckt werden  → gute Durchlässigkeit des Zentrums für Fussgänger  → mengenmässig ausreichendes Parkplatzangebot im Zentrum  → Wochenmarkt und Frühjahrs- und Herbstmarkt sind viel geschätzte Einrichtungen, die auch Auswärtige zum Einkaufen nach Wädenswil führen	<b>Schwächen</b> → keine bzw. wenig Nahversorgung ausserhalb des Zentrums → der Ortsbus bindet die Au an den Bahnhof an, nicht jedoch direkt an die Einkaufsmöglichkeiten → geringe «urbane» Dichte im Zentrum, wenig kompaktes Zentrum, von der Wahrnehmung her wenig zusammengehöriges Zentrum → Zugerstrasse, als stark befahrene Kantonstrasse trennt die wichtigsten Einkaufsbereiche (Barrierewirkung - mental und effektiv) → geringe Aufenthaltsqualität, Flanierqualität im Zentrum (Einkaufen eher als Zeitvertreib) → kein Parkleitsystem, nicht ausreichende Kommunikation des Angebotes → fehlende Kurzzeitparkplätze bei den Einkaufsmöglichkeiten → Fachgeschäftemangel, «Lädelerben»  → die Standorte der Detaillisten decken sich nicht mit denen der Gastronomie, der medizinischen Versorgung etc. (räumliche Synergien fehlen)

### Kultur, Freizeit- und (Nah) Erholungsstandort

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ der Verkehrsverein Wädenswil publiziert eine systematische, regelmässige Information über das Veranstaltungsangebot in Wädenswil</li> <li>→ das Kulturangebot ist breit und hat z.T. überregionale Ausstrahlung (Theater Ticino, Kino, Bibliothek der Lesegesellschaft etc.)</li> <li>→ es existiert ein breites Angebot an Räumen, die für kulturelle Aktivitäten nutzbar sind</li> <li>→ das Kulturangebot ist nicht fokussiert auf bestimmte Altersgruppen oder bestimmte Angebotssparten</li> <li>→ das Angebot an individuellen Sportmöglichkeiten in Wädenswil ist gross</li> <li>→ es gibt ein vielfältiges Vereinsleben</li> <li>→ durch die Lage am See hat man den Naherholungsraum vor der Haustür; als Besonderheit muss die Halbinsel Au hervorgehoben werden</li> <li>→ auch südlich der Autobahn beginnen Naherholungsräume</li> <li>→ durch die gute Verkehrserschliessung sind verschiedene Wintersport- oder Wandergebiete bequem erreichbar</li> <li>→ das Gastronomieangebot ist gut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ eine zeitliche Koordination der Veranstaltungen fehlt</li> <li>→ das Raumangebot ist in der Bevölkerung und bei kleineren Veranstaltern nur wenig bekannt</li> <li>→ wenig direkte Seezugänge</li> <li>→ Trennung des Siedlungsgebietes vom See durch SBB und Seestrasse</li> </ul>

### Wirtschafts- bzw. Arbeitsplatzstandort

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ grow - Gründerorganisation Wädenswil; innovatives Umfeld für Start Up Unternehmen durch Kooperation zwischen Wissenschaft und Wirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Abbau der Industriearbeitsplätze, Wandel von Wädenswil vom Industriestandort zum Dienstleistungsstandort dauert noch an</li> <li>→ tendenziell lineares - und daher begrenztes - Einzugsgebiet für Arbeitskräfte</li> <li>→ das «grow» wird derzeit wenig kommuniziert, die Möglichkeit von Wädenswil, sich als Standort für innovative Kleinunternehmen zu positionieren, wird zu wenig ausgeschöpft</li> </ul>

### Wohnstandort für untersch. Altersgruppen

Ältere Menschen, Menschen über 65 Jahren

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Wädenswil verfügt über ein gut ausgebautes Netzwerk an ambulanten Diensten (Spitex) zur Unterstützung des Verbleibs in der angestammten Wohnung</li> <li>→ Der öffentliche Verkehr innerhalb von Wädenswil ist über den Ortsbus sichergestellt. Es verkehren sogar teilweise Niederflerbusse, die die Benutzung des öffentlichen Verkehrs erleichtern</li> <li>→ Wädenswil verfügt mit der Altersinfothek über eine zentrale Informationsstelle für viele Fragen des Älterwerdens</li> <li>→ Es gibt sehr gut organisierte Freizeitangebote für ältere Menschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die Nahversorgung in Wädenswil ist konzentriert auf das Zentrum. Viele ältere Menschen, deren Aktionsradius mit der Zeit eingeschränkter wird, haben in Teilen von Wädenswil keine Nahversorgung im direkten Wohnumfeld</li> <li>→ Die Fusswegverbindungen innerhalb von Wädenswil sind in Bezug auf Wegführung, Vernetzung, Barrierefreiheit und ebenfalls in Bezug auf den baulichen Zustand als wenig attraktiv zu beurteilen. Dies ist insbesondere für ältere Menschen mobilitätserschwerend</li> <li>→ Das Angebot an Pflegeplätzen für demente Patienten ist zu klein</li> <li>→ Die Lage der Alterssiedlungen und -heime ist wenig günstig</li> <li>→ Das Krankenhaus weist Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf</li> </ul>

Menschen in der Berufsphase

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Trotz der hohen Wegpendleranteile ist Wädenswil keine «Schlafstadt» von Zürich, sondern bietet gute Möglichkeiten sich zu engagieren (Vereine, Politik etc.) und dadurch zu integrieren.</li> <li>→ verkehrstechnisch günstige Lage in Bezug auf Zürich (Arbeiten, Einkaufen, Besuch kultureller Veranstaltungen) und grosse Wintersport und Wandergebiete (Freizeit, Erholung)</li> <li>→ interessantes, breites kulturelles Angebot (man muss für eine Vielzahl von Veranstaltungen gar nicht von Wädenswil weg)</li> <li>→ gute Versorgung im Bereich Einkaufen, medizinische Versorgung etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Es existieren in Wädenswil nur wenig Angebote im Bereich der Erwachsenenbildung (Sprachkurse etc.). Die Angebote der Hochschule werden zu wenig kommuniziert.</li> <li>→ Das Angebot im Bereich Nachtleben ist beschränkt.</li> <li>→ Für mobile Menschen mindert die Fluglärmdiskussion die Attraktivität des Wohnstandortes Wädenswil.</li> </ul>

## Familien

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ gutes Angebot im Bereich Kinder- und Kleinkinderbetreuung</li> <li>→ gutes Schulangebot mit Zusatzangeboten für die ausserschulische Betreuung (Mittagstisch, Mittagshort)</li> <li>→ gute Erreichbarkeit der Mittelschulen</li> <li>→ zweisprachige Angebote im Bereich Krippe, Hort und Schule</li> <li>→ Musikschule und Musikkindergarten sind interessante Angebote im Bereich ausserschulischer Bildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ kein Angebot im Bereich Tagesschule (ausser der ZIS)</li> <li>→ hohe Kosten für den Besuch von privaten Krippen und/oder Horten</li> <li>→ z.T. lange Fusswege zu den Schulen, Schulwegsicherung</li> </ul>

**Symbiose  
der Funktionen  
«Wohnen» und  
«Bildung»**

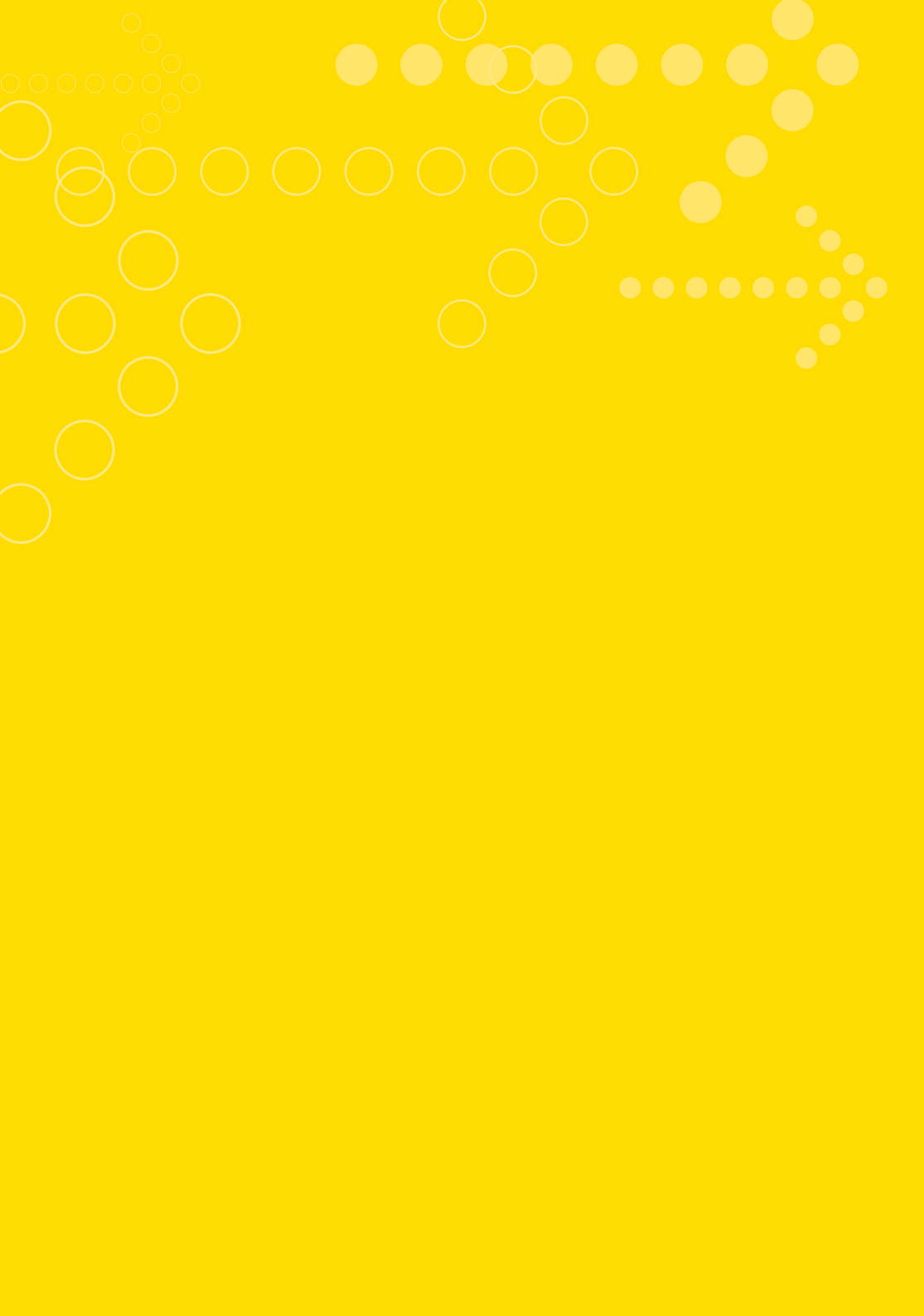
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ «grow»: HSW-Absolventen, die hier gute Voraussetzungen für ein eigenes Unternehmen gefunden haben, werden Wädenswil vermutlich auch als Wohnstandort in Betracht ziehen</li> <li>→ Die Hochschule ist der grösste Arbeitgeber in Wädenswil</li> <li>→ Die Stadt Wädenswil versucht aktiv die Kontakte zur Hochschule zu verbessern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Neben der Tatsache, dass Wädenswil Standort der Bildungsinstitutionen ist, ist bisher wenig von einer Symbiose zwischen den beiden Funktionen «Wohnen» und «Bildung» spürbar</li> <li>→ Die periphere Lage der Bildungs- und auch Forschungsstätten verhindert, dass beispielsweise der Einzelhandel von den Studenten profitieren kann</li> </ul>

## Jugendliche

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ von der Gemeinde angebotene Jugendhorte (Mittagstisch, Betreuung bei den Hausaufgaben etc.)</li> <li>→ Jugendhäuser Sust und Adlerburg</li> <li>→ Das Begegnungszentrum Au richtet sich nicht ausschliesslich an Jugendliche, in der Au existiert jedoch der Jugendclub Garage</li> <li>→ Club Industrie; ein Musikclub, der von Jugendlichen für Jugendliche betrieben wird</li> <li>→ diverse kirchliche Angebote</li> <li>→ Nacht-S-Bahn, die 2 mal pro Nacht am Wochenende einen sicheren nach Hause-Weg von Zürich nach Wädenswil garantiert (mit Busfeinverteilung innerhalb von Wädenswil)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Gastronomieangebote speziell für Jugendliche fehlen</li> </ul>

## Studenten

Stärken	Schwächen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Über die Wohnsituation der Studenten in Wädenswil liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch angenommen, dass ein adäquates Wohnangebot für Studenten fehlt</li> </ul>



**Marketingstrategische Ausrichtung**

A series of horizontal dotted lines for writing, starting below the title and extending to the bottom of the page.

## Wädenswil als Wohn- und Bildungsstadt

### Vorbemerkung

Die Stadt Wädenswil will sich als Wohn- und Bildungsstadt positionieren. Dabei sind die Begriffe Wohnstadt und Bildungsstadt nicht getrennt voneinander, sondern in Symbiose zu betrachten (Bildung stellt also einen Mehrwert für die Wohnstadt und Wohnen einen Mehrwert für die Bildungsstadt dar). Da insbesondere in einer Dienstleistungsgesellschaft der Faktor Bildung an Bedeutung gewinnt, scheint eine Positionierung über den Bildungsbereich ein guter und zukunftsfruchtiger Ansatz zu sein.

Das Stärken/Schwächen-Profil von Wädenswil zeigt, dass eine derartige Positionierung für Wädenswil durchaus möglich sein kann. Dabei gilt es in erster Linie, die vorhandenen Qualitäten von Wädenswil zu stärken/besser zu kommunizieren und zweitens die erkannten Schwächen abzubauen.

### Eine mögliche Kernidee, ein Motto der Entwicklung von Wädenswil

«Wädenswil kennen lernen, sich in Wädenswil wohl fühlen, in Wädenswil bleiben»

### Zielgruppen

Wädenswil verfolgt moderate - in erster Linie qualitative - Wachstumsziele und richtet sich dabei auf folgende Zielgruppen aus:

#### → derzeitige Einwohner

- Wädenswil möchte – soweit wie möglich – Wegzüge der bestehenden Bevölkerung verhindern
- Wädenswil möchte den Anteil an Familien mit Kindern stabilisieren, also auf mindestens 25% der Haushalte halten
- Wädenswil bietet älteren Bewohnern die Möglichkeit, solange wie möglich in den eigenen vier Wänden verbleiben zu können
- Jugendliche sollen sich wohl und verstanden fühlen, damit sie nach der Ausbildungsphase nach Wädenswil zurückkehren
- etc.

#### → Neuzuzüger

- Menschen, die in Wädenswil arbeiten, sollen die Qualitäten von Wädenswil erkennen und Wädenswil als Wohnort in Betracht ziehen
- Studenten sollen für die Dauer des Studiums adäquaten Wohnraum in Wädenswil finden
- Menschen, die nicht einfach eine Wohnung in einer austauschbaren Gemeinde suchen, sondern einen Ort für ihren Lebensmittelpunkt und damit ein Umfeld und einen Lebensraum, in den sie sich auch integrieren können

- Menschen, die die Nähe zur Grossstadt Zürich schätzen, jedoch selber nicht dort wohnen wollen (zu eng, zu laut, Gefahr von Kriminalität, Anonymität etc.) und Menschen, für die jedoch auch ein Wohnort auf dem «wirklichen» Land nicht in Frage kommt (zu weit weg von allem, keine Infrastruktur, starke soziale Kontrolle etc.)
- Familien, denen die Bildung und Ausbildung der Kinder wichtig ist, die jedoch nicht in einer Grossstadt leben möchten
- Familien aus dem Ausland denen das zweisprachige Schulangebot (ZIS) und auch die zweisprachigen Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im Vorschulalter von Bedeutung ist
- Familien, denen auch die ausserschulischen Betreuungsmöglichkeiten für Kinder wichtig sind, ermöglichen sie doch beiden Elternteilen die Berufstätigkeit
- Menschen, die das kommunikative, kulturell geprägte - aber dennoch innovative - Klima in Wädenswil schätzen
- Menschen, die in Wädenswil studieren, in dieser Zeit die Gemeinde kennen gelernt haben und die Qualitäten von Wädenswil für den Standort ihrer eigenen Firma und für sich selbst als Wohnort schätzen
- etc.

### Angebotswerte

Wädenswil ist mit rund 20'000 Einwohnern die grösste Stadt am linken Zürichseeufer. Trotz dieser nicht unbeachtlichen Grösse ist es Wädenswil bisher gelungen, den beinahe dörflichen Charakter zu bewahren. Wädenswil ist – trotz der Nähe zu Zürich – keine Schlafstadt, sondern eine lebendige Gemeinde mit hoher eigenständiger Lebensqualität.

Basierend auf dieser Ausgangslage will Wädenswil den bestehenden Einwohnern und potenziellen Neuzuzüger die folgenden Werte bieten. Diese Werte sind dabei zum einen Teil schon vorhanden, müssen aber erhalten werden. Zum anderen Teil müssen diese Werte erst geschaffen werden:

- Leben in einer Wohnstadt am Zürichsee zwischen der Metropole Zürich und den grossen Naherholungsräumen. Leben in einer Wohnstadt mit ausserordentlich guten Verkehrsverbindungen z.B. nach Zürich, in die Naherholungsräume und in die ganze Welt
- Leben in einer durchgrüneten Wohnstadt, die eingebettet in einer attraktiven Landschaft liegt
- Leben in einer Wohnstadt mit einem vielfältigen Angebot in den Bereichen Einkaufen, Gastronomie, Kultur, Sport etc.
- Leben in einer Wohnstadt mit gut ausgebautem öffentlichen Verkehr. Auch die Aussenquartiere sind gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. In Wädenswil ist man nicht auf das Auto angewiesen

- Leben in einer Wohnstadt, die aufgrund der vielfältigen Klub- und Vereinsstrukturen auch Neuzuzügern eine rasche und problemlose Integration in das Leben von Wädenswil ermöglicht
- Leben in einer Wohnstadt mit intaktem und funktionierendem Zentrum
- Leben in einer Wohnstadt, der es weiterhin gelingt, die eigene Identität zu bewahren
- Leben in einer Wohnstadt, die es den Bewohnern ermöglicht, sich aktiv an der Entwicklung von Wädenswil zu beteiligen
- Leben in einer Wohnstadt, mit einem vielfältigen Angebot an unterschiedlichsten Wohnlagen
- Leben in einer Wohnstadt, in der - durch das gute Angebot an ausserschulischer Betreuung - Familie und Beruf vereinbar sind
- Leben in einer Bildungsstadt mit hoher Lebensqualität, in der es möglich ist, seinen Kindern oder auch sich selbst die Basis für eine gute Zukunft in unserer Dienstleistungsgesellschaft zu schaffen
- Leben in einer Bildungsstadt, in der jedes Kind einen wohnortnahen Kindergartenplatz findet
- Leben in einer Bildungsstadt mit sicheren Schulwegen
- Leben in einer Bildungsstadt mit gut organisierten und qualitätsvollen ausserschulischen Betreuungsmöglichkeiten
- Leben in einer Bildungsstadt mit einem guten und namhaften Angebot an unterschiedlichen Aus- und Weiterbildungsinstitutionen. In Wädenswil findet man auch Angebote für besondere Bedürfnisse wie z.B. die Zurich International School, die Volkshochschule der Freizeitanlage oder auch die Stiftung Bühl
- Leben in einer Bildungsstadt, die mit der Hochschule Wädenswil über eine überregional bekannte Institution verfügt, die für die lokale und regionale Wirtschaft durch Know-How-Transfer und als Innovationsmotor von grosser Bedeutung ist
- Leben in einer Bildungsstadt, die - auch ausserhalb der Bildungsinstitutionen - eine hochstehende (wenig parteipolitisch gefärbte, wie der Prozess Wädensville gezeigt hat) Diskussionskultur pflegt

## Ziele und Massnahmen

### Haupthandlungslinien und dazugehörige Massnahmen

Um den anvisierten Zielgruppen die oben genannten Werte bieten zu können, ist es einerseits notwendig, die Qualität der bestehenden Werte zu überwatchen (Stärken dürfen nicht verloren gehen). Andererseits müssen neue Werte geschaffen bzw. erkannte Schwächen abgebaut werden. Dazu wurden bislang die folgenden Haupthandlungslinien mit den dazugehörigen Massnahmen formuliert.

#### → «Wädenswil - Stadt mit intaktem, lebendigem und funktionierendem Zentrum»

#### Ziel

- Erhalt der Funktionsfähigkeit und Aufwertung des Zentrums als attraktiver und wichtiger Einkaufs-, Versorgungs- und Begegnungsort für die Einwohner und Beschäftigten von Wädenswil und Umgebung

#### Massnahmen

- Verbesserung der Orientierung im öffentlichen Raum insbesondere für Fussgänger (Etablierung Wegweisungskonzeptes ausgehend vom Bahnhof und den Parkhäusern)
- Erhöhung der Wahrnehmung der Zusammengehörigkeit des Zentrums durch gestalterische Massnahmen (Beleuchtung, Pflasterung, Begrünung etc.)
- Planungen für Detailhandelsangebote des täglichen Bedarfs auf der «grüne Wiese» wird gegengesteuert
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Zentrum (z.B. Kommunikationsplätze, Verweilzonen, Sitzgelegenheiten, Kinderspielmöglichkeiten etc.)
- Verbesserung der Kommunikation der Parkraumangebote (Verminderung des Suchverkehrs, Attraktivierung des Einkaufens in Wädenswil)
- Verbesserung der Kommunikation über das Einkaufsangebot in Wädenswil
- Unterstützung der Detailhändler bei der Ausarbeitung von alternativen Konzepten («shoppen statt schleppen», Hauslieferdienst, Kinderbetreuung für Einkaufende etc.)
- Mittelfristige Lösung der Verkehrsfragestellungen
- Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum (mehr Leben im Zentrum)

**Ziel** → **«Wädenswil – Wohnstadt mit eigener baulicher und räumlicher Identität in der man sich wohl fühlen kann»**

- Erhalt und Stärkung der baulichen und räumlichen Qualitäten von Wädenswil. Stärkung der Wohlfühlqualitäten in allen Quartieren von Wädenswil

**Massnahmen**

- Erneuerung des Altbestandes/Sanierung/Renovation
- Initialisierung der Aufwertung von Quartieren mit unzeitgemässen Wohnangeboten (die Stadt sucht das Gespräch mit den Besitzern und zeigt an Hand von Beispielen auf, was wie geändert werden kann, schafft Anreize - Erhöhung der Ausnutzung etc. - zur Sanierung bzw. formuliert Anforderungen)
- Förderung der Wohnnutzung im Zentrum
- moderater Neuwohnungsbau
- Schaffung bzw. Bereitstellung von Angeboten für bestimmte Zielgruppen bzw. Unterstützung der Entwicklung von Wohnprojekten (Studenten der Fachhochschule, Projekte im Bereich Generationsübergreifendes Wohnen, Projekte im Bereich «Familienfreundliches Wohnen im Zentrum» etc.)
- Erhalt der starken Durchgrünung des Ortsbilds von Wädenswil. (Auch im Zuge der Ausschöpfung von Verdichtungspotentialen sollte diese Stärke von Wädenswil nicht gefährdet werden)
- Prämierung der besten Neubauten in Wädenswil als Massnahme zur Steigerung der architektonischen Qualität und zur Sensibilisierung für die architektonische Qualität bei Neubauten
- Regelmässige Kommunikation der Dinge, die bereits in Zusammenhang mit der Aufwertung des Ortsbildes erfolgt sind (z.B. Sanierung von Bauten an der Seestrasse), um einen positiven Nachfolgeeffekt zu erzielen
- Überprüfung und Abbau von täglich zu überwindenden Barrieren im Fusswegenetz (Fussgänger mit Kinderwagen, Einkäufer mit schweren Taschen, Rollstuhlfahrer, Gehbehinderte etc.); Berücksichtigung der Belange von Fussgängern bei allen baulichen Veränderungen des öffentlichen Raumes
- Überprüfung der Sanierung/Nachbesserung von potentiellen Angsträumen (Beleuchtungskonzept etc.)
- Überprüfung der Torsituation/Torwirkung der Ortseingänge bei den wichtigen Einfallstrassen
- Berücksichtigung von «Wohlfühlqualitäten» bei allen baulichen Veränderungen des öffentlichen Raumes

**Ziel** → **«Wädenswil - die Bildungsstadt, in der sich die Basis für eine gute Zukunft in der Dienstleistungsgesellschaft Schweiz legen lässt»**

- Profilierung (Aussen- und Innenwahrnehmung) von Wädenswil als Bildungsstadt (Wädenswil entwickelt eine Gründerstimmung, wird die erste Adresse für innovative Unternehmen)

**Massnahmen**

- Abklärung der Wohnsituation der Studenten der Hochschule (gibt es Handlungsbedarf für die Gemeinde?)
- Durchführung eines «Sprungbrettevents» (Studenten treffen Unternehmen) für die Region Zimmerberg
- Forcierung von strategischen Partnerschaften zwischen Wissenschaft und Bildung
- Stärkung der vorhandenen Transfereinrichtungen (grow)
- Forcierung des Ausbaus der Erwachsenenbildung
- Forcierung der Einrichtung einer Tagesschule
- Einbindung der Studenten in das kulturelle Leben von Wädenswil (z.B. Schaffung eines Kulturpasses für Studenten)
- etc

**Ziel** → **«Wädenswil – Stadt im aktiven Dialog»**

- Schaffung eines Verbundenheitsgefühles bei der Bevölkerung, Identifikation mit Wädenswil bzw. den Gemeindeteilen (hier lebt man und kann auch etwas zur Lebensqualität seiner Gemeinde beitragen)

**Massnahmen**

- Kommunikation der Stärken/Werte von Wädenswil nach aussen
- regelmässige Information der Einwohner über entwicklungsrelevante Vorhaben und Projekte
- Schaffung von klaren Anlaufpunkten für Anliegen der Bevölkerung (Bürgerbüro etc.)
- schnelle Reaktion von Seiten der öffentlichen Hand auf kommunizierte Missstände
- Aufbau eines aktiven Marketings für die Wohn- und Bildungsstadt Wädenswil

## Zusammenfassung



### Bevölkerungs- entwicklung und Haushaltsstruktur

Mit rund 20'000 Einwohnern ist Wädenswil die grösste Gemeinde der Region Zimmerberg. Seit rund 10 Jahren stagniert die Bevölkerungszahl bzw. wies sogar abnehmende Tendenz auf, während beispielsweise die gesamte Region Zimmerberg in diesem Zeitraum stark gewachsen ist. Diese Negativtendenz resultierte aus Wanderungsverlusten und einem negativen Geburtensaldo.

Gemäss den Daten der letzten Volkszählung hat die klassische Familie - bestehend aus einem (Ehe)paar mit Kind(ern) - auch in Wädenswil ihre dominante gesellschaftliche Bedeutung verloren. Zwischen 1970 und 2000 ging der Anteil der Familienhaushalte von 48% auf 26% zurück.

### Beschäftigten- entwicklung

Ebenfalls rückläufig ist die Zahl der in Wädenswil Beschäftigten. Der allgemeine Strukturwandel hat in Wädenswil - wie in vielen anderen Gemeinden auch - zu starken Verlusten an Arbeitsplätzen im Bereich Industrie und Gewerbe geführt. Diese Verluste konnten bislang nicht durch Arbeitsplatzgewinne im Dienstleistungssektor ausgeglichen werden. Eine Folge dieser Entwicklung sind steigende Wegpendleranteile. Die allgemeine Tendenz zur Trennung von Wohn- und Arbeitsplatzgemeinde ist also auch in Wädenswil spürbar. In jüngster Zeit versucht die Gründerorganisation grow die Kooperation zwischen Wissenschaft und Wirtschaft in Wädenswil zu stärken, um dadurch ein innovatives Umfeld für Start-up-Unternehmen zu schaffen. Bereits sind erste Erfolge zu verzeichnen.

### Bautätigkeit und Wohnungs- bestand

In den vergangenen Jahren ist in Wädenswil in der Summe leicht weniger gebaut worden, als notwendig wäre, um den Bevölkerungsstand zu halten. In den Jahren 2002 und 2003 ist die Zahl der Baugesuche jedoch deutlich angestiegen. Dies lässt eine Dynamisierung des Wohnungsmarktes - und in der Folge auch der Bevölkerungszahlen - erwarten. Der geringen Neubautätigkeit entsprechend tief ist mit 3.6% der Anteil der Neuwohnungen (nicht älter als fünf Jahre) am Gesamtwohnungsbestand. In der Nachbargemeinde Richterswil ist er mit 6.9% beinahe doppelt so hoch. Wädenswil verfügt jedoch über Bauzonenreserven mit Kapazität für die Errichtung von mehr als 1'000 Wohnungen.

Ein mit 42% grosser Teil des Wohnungsbestandes von Wädenswil wurde in den Jahren 1961-1980 errichtet. In dieser Zeit wurde tendenziell sparsam mit Fläche umgegangen. Dies spiegelt sich in den Angaben zu den Wohnungsgrössen wieder: beinahe 70% der Wohnungen in Wädenswil weisen Flächen von weniger als 100m<sup>2</sup> auf.

### Bildung

Wädenswil ist Standort namhafter Bildungsinstitutionen. Die Hochschule Wädenswil ist mit rund 60 Dozierenden und 200 Lehrbeauftragten der grösste Arbeitgeber der Stadt Wädenswil. Die Zahl der Studenten ist im Zeitverlauf stetig gestiegen und wird mit der Verlegung des Studienganges Chemie an den Standort Wädenswil weiter wachsen. Der Zürcher Fachhochschulrat verfolgt die Absicht, am Standort Wädenswil ein nationales Kompetenzzentrum in Chemie und Life Science zu schaffen.

Weitere wichtige Bildungs- und Forschungsinstitutionen sind das Berufsbildungszentrum Wädenswil (BZW), die Agroscope FAW Wädenswil, die MILAK und das Regionale Ausbildungszentrum AU.

Ebenfalls wichtig für die Bildungsstadt Wädenswil ist die Zurich International School sowie die Stiftung Bühl. Das englischsprachige Schulangebot wird ergänzt durch ebenfalls englischsprachige - bzw. zweisprachig geführte - Kinderhort bzw. -krippen Angebote.

### Fazit

**Rein statistisch betrachtet ist Wädenswil eine Kleinstadt mit wenig Dynamik. Diese geringe Dynamik betrifft sowohl die Bevölkerungsentwicklung, die Wirtschaftsentwicklung als auch die Entwicklung am Immobilienmarkt. Lediglich am Immobilienmarkt sind Tendenzen einer Dynamisierung zu erkennen. Von der Bevölkerungszusammensetzung her ist Wädenswil das, was man eine «normale» bzw. durchschnittliche schweizerische Gemeinde nennen kann: Der Ausländeranteil ist auf einem durchschnittlichen Niveau, die sozio-professionelle Zusammensetzung der Haushalte ist im Grunde genommen durchschnittlich, der Ausbildungsstand der Bevölkerung ist durchschnittlich und sogar das Abstimmungsverhalten der Wädenswiler Bevölkerung bei den eidgenössischen Volksabstimmungen ist durchschnittlich.**

**Für Wädenswil besteht somit das Risiko, im Konkurrenzkampf der Gemeinden um Bevölkerung und Arbeitsplätze einfach nicht wahrgenommen zu werden.**

**Statistische Zahlen lassen jedoch wenig Aussagen über die qualitativen Stärken und Schwächen einer Gemeinde zu. In der folgenden Tabelle sind die qualitativen Stärken und Schwächen von Wädenswil zusammengefasst dargestellt.**

	Schwächen			neutraler Bereich	Särken		
	---	--	-	-/+	+	++	+++
<b>ANALYSEBEREICH</b>	---	--	-	-/+	+	++	+++
<b>Versorgungsstandort</b>							
<b>Kulturstandort</b>							
<b>Bildungsstandort</b>							
<b>Freizeitstandort</b>							
<b>Naherholungsstandort</b>							
<b>Wohnstandort</b>							
• Vielfalt der Wohnquartiere							
• zeitgemässes Wohnungsangebot							
• Verfügbarkeit von Wohnungen							
• Preisniveau							
<b>Arbeitsplatzstandort</b>							
• Gewerbe- und Industriesektor							
• Dienstleistungssektor							
<b>Sicherheit im öffentlichen Raum</b>							
<b>Ortsbild/Qualität des öffentlichen Raumes</b>							
• Durchgrünung/Freiflächenanteil							
• Aufenthaltsqualität/Verweilqualitäten							
• baulicher Charakter/Wahrzeichen							
<b>Orientierung im öffentlichen Raum</b>							
<b>Verkehrssituation</b>							
• öffentlicher Verkehr							
• Velo- und Fussgängerverkehr							
• ruhender Verkehr							
• motorisierter Verkehr							
• Flugverkehr							
<b>Wirtschaftsstandort</b>							
• Gewerbe- und Industriesektor							
• Dienstleistungssektor							
<b>Lebenssituation</b>							
• für ältere Menschen (über 65 Jahre)							
• für Menschen in der Berufsphase							
• für Familien							
• für Jugendliche							
• für Studenten (Annahme)							
• in Bezug auf Emissionen durch Verkehr							
<b>Wohn- und Bildungsstadt</b>							

## Zielgruppe

Wädenswil verfolgt moderate - in erster Linie qualitative - Wachstumsziele und richtet sich dabei auf folgende Zielgruppen aus:

- derzeitige Einwohner
- Neuzuzüger (z.B. Menschen, die bereits in Wädenswil arbeiten, oder Studenten der Hochschulen).

## Angebotswerte

Wädenswil ist mit rund 20'000 Einwohnern die grösste Stadt am linken Zürichseeufer. Trotz dieser nicht unbeachtlichen Grösse ist es Wädenswil bisher gelungen, den beinahe dörflichen Charakter zu bewahren. Wädenswil ist - trotz der Nähe zu Zürich - keine Schlafstadt, sondern eine lebendige Gemeinde mit hoher eigenständiger Lebensqualität.

Basierend auf dieser Ausgangslage will Wädenswil den bestehenden Einwohnern und potenziellen Neuzuzüglern die folgenden Werte bieten:

- ausserordentlich gute Verkehrsanbindungen
- durchgrünte Wohnstadt
- vielfältiges Angebot in den Bereichen Einkaufen, Gastronomie, Kultur Sport etc.
- intaktes und funktionierendes Zentrum
- vielfältiges Angebot an unterschiedlichsten Wohnlagen
- ein gutes Angebot an ausserschulischer Betreuung
- hohe Lebensqualität
- wohnortnahe Kindergartenplätze für alle Kinder
- sichere Schulwege
- gut organisierte und qualitätsvolle ausserschulische Betreuungsmöglichkeiten
- gutes und namhaftes Angebot an unterschiedlichen Aus- und Weiterbildungsinstitutionen

## Haupthandlungs- linien und Ziele

Um den anvisierten Zielgruppen die oben genannten Werte bieten zu können, ist es einerseits notwendig, die Qualität der bestehenden Werte zu überwachen (Stärken dürfen nicht verloren gehen). Andererseits müssen neue Werte geschaffen bzw. erkannte Schwächen abgebaut werden. Dazu wurden bislang die folgenden Haupthandlungslinien formuliert.

- **«Wädenswil - Stadt mit intaktem, lebendigem und funktionierendem Zentrum»**
  - Erhalt der Funktionsfähigkeit und Aufwertung des Zentrums als attraktiver und wichtiger Einkaufs-, Versorgungs- und Begegnungsort für die Einwohner, Beschäftigten und Studenten von Wädenswil und Umgebung
- **«Wädenswil - Wohnstadt mit eigener baulicher und räumlicher Identität in der man sich wohl fühlen kann»**
  - Erhalt und Stärkung der baulichen und räumlichen Qualitäten von Wädenswil. Stärkung der Wohlühlqualitäten in allen Quartieren von Wädenswil
- **«Wädenswil - die Bildungsstadt, in der sich die Basis für eine gute Zukunft in der Dienstleistungsgesellschaft Schweiz legen lässt»**
  - Profilierung (Aussen- und Innenwahrnehmung) von Wädenswil als Bildungsstadt (Wädenswil entwickelt eine Gründerstimmung, wird die erste Adresse für innovative Unternehmen)
- **«Wädenswil - Stadt im aktiven Dialog»**
  - Schaffung eines Verbundenheitsgefühles bei der Bevölkerung und Identifikation mit Wädenswil bzw. den Gemeindeteilen (hier lebt man und kann auch etwas zur Lebensqualität seiner Gemeinde beitragen)

<b>Herausgeber:</b>	Stadt Wädenswil
<b>Autoren:</b>	Zeugin-Gölker Immobilienstrategien, Zürich
<b>Mitarbeit:</b>	Projektteam «Wädensville» mit Karl Bachmann, Sepp Dorfschmid, Ueli Fausch, Kerstin Kantke Leuppi, Tom Porro, Ernst Stocker, Heinrich D. Uster
<b>Gestaltung:</b>	idfx AG, Wädenswil
<b>Druck/Ausrüstung:</b>	Stutz Druck AG, Wädenswil

