

Wädenswil, 19. Okt. 2014

**Mitglieder**

Ivano Coduri, SVP  
Simon Kägi, Grüne  
Marc Lütolf, CVP  
Christian Nufer, FDP  
Pierre Rappazzo, GLP  
Adrian Stocker, SVP  
Daniel Tanner, SP, Vorsitz

**Bericht und Antrag zur Weisung 1 vom 19. 5. 2014 betreffend  
Volksinitiative "Ja zum offenen Gerbeplatz"**

---

**1 Bericht****1.1 Umfang der Weisung**

Mit Beschluss vom 20. Jan. 2014 hat der Stadtrat die Initiative "Ja zum offenen Gerbeplatz", welche am 6. Dezember 2013 von der GLP eingereicht wurde, als gültig erklärt. Im Rahmen eines Verfahrensentscheids hat der Stadtrat beschlossen, die Initiative abzulehnen und hat dem Gemeinderat den vorliegenden Gegenvorschlag unterbreitet. Mit der eingereichten Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung fordern die Initianten zusammengefasst ausgedrückt eine Änderung der BZO mit dem Ziel die Gerbestrasse im Bereich der Bahnstufunterführung (im Volksmund bekannt als Gerbeplatz) auf rund 865 m<sup>2</sup> frei zu halten. Über Änderungen der BZO hat das Parlament zu entscheiden. Zudem unterstehen diese dem fakultativen Referendum.

Im Unterschied zur Initiative beantragt der Stadtrat mit seinem Gegenvorschlag nicht den Platz um die Bahnstufunterführung von einer Bebauung frei zu halten, sondern mindestens 900m<sup>2</sup> auf dem Vorplatz des Gebäudes Friedbergstrasse 9 und der Gerbestrasse. Der Stadtrat erhofft sich mit dem Gegenvorschlag den Gestaltungsfreiraum zu behalten, den es braucht, um den Platz zur Seestrasse hin mit einem Neubau abzuschliessen und auf Seite der Gerbestrasse einen in sich abgeschlossenen Platz zu erhalten. Den Darlegungen des Stadtpräsidenten und des Vorstehers Planen und Bauen zu entnehmen, verspricht sich der Stadtrat eine kostenneutrale Neugestaltung eines attraktiven neuen Platzes, wogegen die Kosten für die Neugestaltung bei Annahme der Initiative zu Lasten der Stadt gingen. Die für mögliche

Bautätigkeiten reservierte Fläche parallel zur Seestrasse gehört zu 3/5 der Stadt Wädenswil. Sie ist Teil der Verhandlungsmasse für die Neugestaltung.

## 1.2 Einschätzung der Kommission

Der Gerbeplatz beschäftigt die Stadt schon seit langer Zeit. Erste Diskussionen gehen zurück auf die 70er und 80er Jahre. Aktuellere Überlegungen wurden um das Jahr 2000 gemacht, als die Exekutive einen Riegelbau in Erwägung gezogen hatte, welcher später dann in verschiedenen Projektphasen bis ins Jahr 2009 zu einem Hochhausprojekt wurde. Für Letzteres zeigten die kantonalen Stellen aber kein Verständnis, weshalb dies dann wieder fallen gelassen wurde und daraufhin der Stadtrat eine Machbarkeitsstudie mit Ziel der Verdichtung Poststrasse/Coop und Gerbestrasse in Auftrag gegeben hatte. Im Jan. 2012 resultierte daraus der Schlussbericht „Städtebauliche Machbarkeitsstudie“, in welchem für beide Gebiete je drei Planungsbüros berücksichtigt wurden. Das Beurteilungsgremium war nebst der politischen Führung unserer Stadt mit namhaften Persönlichkeiten der kantonalen Verwaltung und diverser Kommissionen bestückt. Um eine ausgewogene Meinung bilden zu können, war es der Kommission wichtig, die Stimmen verschiedener Lager anzuhören.

In derselben Zeitspanne, wie die Initiative lanciert wurde, war die Stadt daran, mit potentiellen Bauherren mögliche Szenarien zu entwerfen, um daraus einen entsprechenden Gestaltungsplan auszuarbeiten. Die Kommission hätte es als sehr hilfreich erachtet, wenn gleichzeitig mit dem Gegenvorschlag der öffentliche Gestaltungsplan bereits vorgelegen hätte. Aus plausiblen Gründen war dies aber nicht möglich. Entscheidet der Gemeinderat und das Volk im Sinn der RPIK-Empfehlung, kann und muss zu späterem Zeitpunkt der Gemeinderat und gegebenenfalls das Volk zusätzlich auch über den Gestaltungsplan entscheiden.

Auch die RPIK ist geschlossen der Meinung, dass der Gerbeplatz weiterhin als städtischer Freiraum für verschiedene Anlässe im Zentrum von Wädenswil genutzt werden soll. Gleich wie der Stadtrat möchte die Mehrheit der Kommission den Platz nicht generell in eine Freihaltezone umzonen, sondern sieht im öffentlichen Gestaltungsplan das zielführendere Mittel, einen für die Allgemeinheit optimal gestalteten Platz zu erhalten. Damit stellt sich die Kommission hinter den Stadtrat und möchte diesem den gewünschten Handlungsspielraum für die Planung des Platzes und die Verhandlung mit möglichen Investoren überlassen.

Einzelne Stimmen haben ihr Bedauern über die Entlassung des Hauses Zum Zyt mit Assek.-Nr. 365 aus dem Inventar der Schutzobjekte im Jahr 1994 ausgedrückt und hätten sich eine Entwicklung durchaus mit Einbezug eines renovierten Hauses Zum Zyt vorstellen können. Die Frage, wieviel Verdichtung im historischen Stadtteil sinnvoll ist, hat zu weiteren Diskussionen geführt. Die Verdichtung als solches gab wenig Anlass zur Diskussion, vielmehr wie viel Verdichtung wo erfolgen soll. Auch die Beurteilungen der drei Projektvorschläge aus der Machbarkeitsstudie wurden für die Diskussion herbeigezogen. Einzelne Kommissionsmitglieder sahen sich mit der Beurteilung eines in etwa gleich gelagerten Projektvorschlags bestätigt, auch wenn dort zu lesen ist, dass der Baukörper die Weitsicht aus der Gerbestrasse versperrt und dadurch die Akzeptanz der Bevölkerung kritisch beurteilt wird. Auch für eine höhere Bebauungsdichte in Kombination mit gemischtem Wohnen in verschiedenen Preisklassen gab es Voten innerhalb der Kommission.

Zwischen dem Haus Zum Talgarten, erstmals erwähnt im Jahr 1694 mit Assek.-Nr. 303, welches mit seiner ursprünglichen Funktion als Gerbe der Strasse den Namen gab, und dem möglichen Baufeld befindet sich ein Arm des sehr tief liegenden eingedolten Töbelibachs. Nach geltendem Recht müsste dieses Teilstück von rund 15m Länge bei einem flankierenden Neubau mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgedolt werden, worin die Kommission keinen Mehrwert für den Platz erkennen kann.

Sehr hilfreich für die weitere Debatte waren die extra für die Kommission ausgearbeiteten Visualisierungen möglicher Varianten für den Neubau. Die verschiedenen Vorschläge konnten so konkret gegeneinander ausgelegt und bewertet werden.

Aufgrund der weitreichenden Diskussionen mit anschliessender Konsensfindung macht die Kommission folgende Einschätzung:

- Eine bauliche Entwicklung soll weiterhin möglich bleiben
- Das mögliche Baufeld im Gegenvorschlag des Stadtrats ist zu gross
- Die maximale Bauhöhe soll auf 5 Geschosse, aber höchstens 16.5m begrenzt werden
- Bei der Gestaltung eines allfälligen Neubaus soll auf die bestehende angrenzende historische Bausubstanz Rücksicht genommen werden (z. Bsp. mit Abstufungen in Dach und Fassade), um eine gute Gesamterscheinung zu erreichen und so auch dem Ortsbild mit überkommener Bedeutung gerecht zu werden
- Gemischtes Wohnen soll angestrebt werden

## 2 Antrag

- 1 Die einstimmige RPIK beantragt Eintreten auf Weisung 1.
- 2 Die Mehrheit der RPIK beantragt folgende Änderungen des Gegenvorschlags des Stadtrats:
  - 2.1 Die maximale Ausdehnung des möglichen Baufelds Richtung Norden wird begrenzt auf eine Linie im Abstand von 16m parallel zur Verlängerung der Südfassade des Gebäudes Gerbestrasse 2, Talacker (Assek.-Nr. 303). Dies reduziert das mögliche Baufeld um 154m<sup>2</sup>.
  - 2.2 Die Fläche im nördlichen Bereich von Kat.-Nr. 6776 (Gerbestrasse) und insgesamt eine Fläche in der Grösse von mindestens 1'054m<sup>2</sup> anstelle von 900m<sup>2</sup> ist von einer baulichen Entwicklung freizuhalten.
    - Zu den Änderungen 2.1 und 2.2 siehe auch die Plandarstellungen im Anhang.
- 3 Die Mehrheit der RPIK beantragt Zustimmung zur Weisung 1 unter Berücksichtigung der unter Punkt 2 genannten Änderungen des Gegenvorschlags.

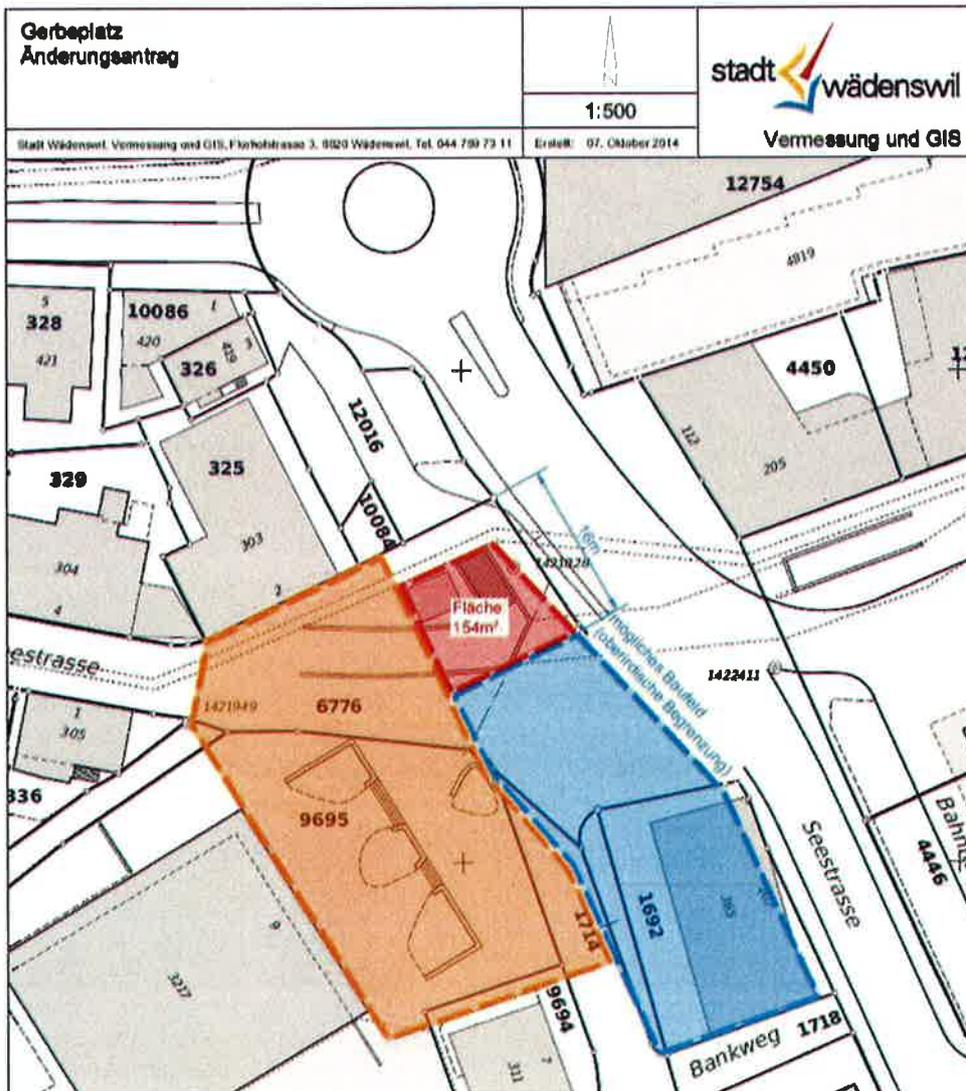
### Raumplanungskommission Wädenswil

Der Präsident:

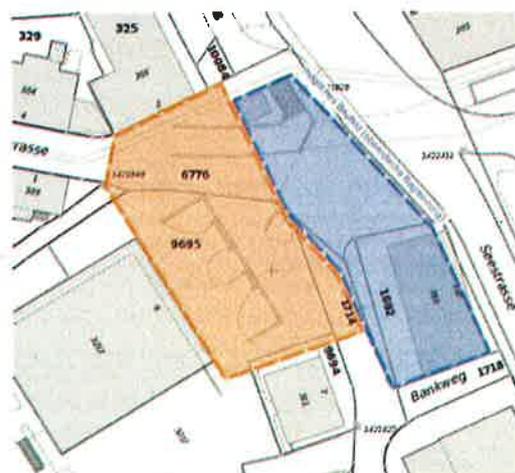


Daniel Tanner

## Anhang 1: Plandarstellung Änderungsantrag der Kommission



## Anhang 2: Plandarstellungen aus der Weisung 1



Variante Gegenvorschlag



Variante Initiative