
Protokollauszug

25. Sitzung vom 15. August 2022

202 6.0.4.3 2022.17 **Privater Gestaltungsplan MEWA
Festsetzung, Weisung an den Gemeinderat (Weisung 3)**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan MEWA bestehend aus dem Situationsplan und den Bestimmungen vom 4. Mai 2022 wird festgesetzt
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 4. Mai 2022 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan MEWA wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan MEWA vom 4. Mai 2022 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan MEWA vom 4. Mai 2022 zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan MEWA in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

Die Eigentümerin der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA) beabsichtigt das ehemalige Industrieareal neu zu nutzen. Der Lagegunst entsprechend soll ein zeitgemässes, attraktives und lebendiges Quartier entwickelt werden. Angestrebt wird eine Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten. Ein Teil des „MEWA-Areals“ befand sich vor der Umzonung in eine Wohnzone mit Gewerbe (WG5/85%) in der Industriezone (IA). Auf der Grundlage einer umfassenden Planungsstudie der Eigentümerin hat der Stadtrat die Ausarbeitung einer diesbezüglichen Revisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgesehen. Ausserdem hat der Stadtrat festgehalten, das Planungsverfahren in zwei Stufen zu gliedern. Im ersten Schritt wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt und dabei die Gestaltungsplanpflicht verankert. Im nachgeordneten Arbeitsschritt erfolgte die Entwicklung des eigentlichen Gestaltungsplans.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans im Areal MEWA wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 3. Oktober 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 26. Oktober 2017 genehmigt. Sie trat am 20. Januar 2018 in Kraft. Mit

dieser Teilrevision wurde eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt, welche die folgenden Sachverhalte verbindlich sichert:

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellen von mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 26 Abs. 1 BZO findet keine Anwendung.

Mit dem Ziel einen architektonisch und städtebaulich überzeugenden Projektvorschlag zu erlangen, welcher die Bedürfnisse aller Grundeigentümer optimal aufeinander abstimmt, führten 2017 die Grundeigentümer einen zweistufigen Projektstudienauftrag mit sieben eingeladenen Planer-Teams durch. Im Beurteilungsbericht vom 28. August 2018 wurden die Projekte bewertet und das Siegerprojekt gewürdigt. Auf Grundlage des Siegerprojekts fand eine Überarbeitung zum Richtprojekt des Gestaltungsplans statt.

Die Bauherrschaft und die Projektverfasser haben am 3. September 2019 das Wettbewerbsprojekt und die Weiterentwicklung zum Richtprojekt der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) vorgestellt und erläutert. Die SDK hat den privaten Gestaltungsplan ausführlich besprochen. Ihre Stellungnahme zum Bericht des Beurteilungsgremiums, zur Weiterentwicklung zum Richtprojekt sowie zum Gestaltungsplan hat der Stadtrat am 16. Dezember 2019 zur Kenntnis genommen und die Empfehlungen, das Richtprojekt entsprechend zu ergänzen und zu präzisieren gutgeheissen.

In der Weiterentwicklung des Wettbewerbsprojekts zum Richtprojekt des Gestaltungsplans blieb das Projekt in seiner Grundkonzeption weitgehend unverändert, ausser dass eine Verdichtung des nördlichen Areals stattfand. Die nördlichen Hälften der beiden Gebäude erhielten ein zusätzliches Geschoss. Dadurch wurde eine Rhythmisierung dieser beiden Gebäude erzielt. Es entstand ein akzentuierter Endpunkt im Norden des Areals, welcher zu einer zusätzlichen Stärkung der Lesbarkeit und Identität des Gesamtareals führt.

Im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan ist geplant den Gulmenbach, öffentliches Gewässer Nr. 5.0, im Abschnitt zwischen Muslistrasse und Nordstrasse (Bereich MEWA-Areal) auf einer Länge von etwa 200 m zu öffnen und zu verlegen. Dazu wurde das Wasserbauprojekt zur Verlegung und Ausdolung des Gulmenbachs erarbeitet. Der im dazugehörigen Gewässerraumplan nachgewiesene Gewässerraum des Gulmen- und des Muslibachs gewährleistet die in Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer

(GSchG) vorgesehenen Funktionen für das öffentliche Gewässer sowie den Gewässerunterhalt. Die Verlegung und Ausdolung sowie die Festlegung des Gewässerraums erfolgen in einem separaten Verfahren.

2. Inhalt Gestaltungsplan

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans MEWA-Areal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. WE1541, WE1911, WE1940, WE1941, WE7861, WE7864 (MEWA Metallwarenfabrik AG), WE9007 (Baukonsortium B6/8), WE5281, WE6967, WE12674 (Politische Gemeinde Wädenswil), WE6968 (D. Werner Tennisbau GmbH), WE1538, WE1539 (Kanton Zürich, AWEL). Die rechtsverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die Bestimmungen. Die Ausgangslage, die Ziele, das Richtprojekt und die weiteren Ausführungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPG umschrieben. Weiter wurde ein Lärmgutachten zur Beurteilung der durch das Projekt zu erwartenden zusätzlichen Lärmimmissionen sowie ein Objektschutzkonzept Hochwasser erstellt.

Das Richtprojekt sieht auf dem ehemaligen Industrieareal eine städtebauliche Setzung vor, welche sich an der Architektur der alten Fabrikgebäude orientiert. Die Schmetterlingshalle wird zur Hälfte erhalten und verhilft dadurch zu einer guten Adressbildung und dient als zentraler Punkt für die publikumsbezogenen Nutzungen innerhalb der Anlage. Talseitig generiert ein neuer markanter Kopfbau mit Gewerberäumen im Erdgeschoss eine repräsentative Adresse zur Stadt. Ein lärmgeschützter, begrünter Binnenraum bildet das Zentrum der Wohnanlage und schützt gleichzeitig die Erdgeschosswohnungen vor direkten Einblicken. Im Gegensatz zum ehemaligen Industrieareal werden auf den Parzellen der Stadt Wädenswil und des Baukonsortiums B6/8 Wohngebäude vorgeschlagen, welche sich mit dem parkartigen Aussenraum verzahnen. Mit den unterschiedlichen Gebäuden auf dem MEWA-Areal wird ein vielfältiges Angebot gewerblicher Nutzungen und spannungsvoller Wohnungstypen geschaffen.

Die Bauten, Anlagen und der Umschwung erreichen im Sinne von § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine besonders gute Gesamtwirkung.

Bezüglich Nutzung sind nördlich des Gulmenbachs Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Zwischen Zugerstrasse und Gulmenbach sind Wohnen, Hotels, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Veranstaltungsräume, Gaststätten, Einrichtungen für Bildung und Forschung sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. In diesem Bereich beträgt der minimale Gewerbeanteil 20 % der massgeblichen Geschossflächen. Zudem sind in den Erdgeschossen der Baubereiche zum Platzraum prioritär publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Mit den vorliegenden Festlegungen und Bestimmungen im Gestaltungsplan, im Zusammenhang mit dem richtungsweisenden Richtprojekt, kann eine besonders gute Gesamtwirkung des Projekts sichergestellt werden.

3. Vorprüfung, Öffentliche Auflage, Anhörung

Die Gestaltungsplanunterlagen wurden am 16. Dezember 2019 durch den Stadtrat zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der Kanton gibt im Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2020 Auskunft über seine Haltung und Anliegen. Auf die meisten Anliegen wurde Rücksicht genommen. Die Anliegen, welche nicht oder nur teilweise aufgenommen wurden, sind am 19. Juni 2020 mit dem Gebietsbetreuer bzw. am 10. September 2020 mit dem Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege besprochen worden.

Der Stadtrat hat am 19. April 2021 die angepassten Gestaltungsplanunterlagen zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der zweite Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2021 Aufschluss. Sämtliche Anliegen wurden in die Überarbeitung aufgenommen, mit Ausnahme einer Auflage bzgl. Beanspruchung des Gewässerraums.

Am 22. November 2021 verabschiedete der Stadtrat die Vorlage zur öffentlichen Auflage und Anhörung. Die Unterlagen lagen während 60 Tagen vom 3. Dezember 2021 bis 1. Februar 2022 zur Einsicht auf.

Innert der Auflagefrist gingen drei schriftliche Einwendungen ein, die insgesamt zehn unterschiedliche Anträge enthielten. Alle Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Grundeigentümer der Meinung der Einwendenden anschliessen konnten, wurden entsprechende Korrekturen in den Planungsunterlagen vorgenommen. Sechs Anträge wurden ganz oder teilweise berücksichtigt, vier Anträge konnten nicht einbezogen werden.

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) äusserte sich mit Stellungnahme vom 10. Februar 2022 positiv zum Gestaltungsplan. Sie würdigte insbesondere den sorgfältigen Umgang mit der Thematik Stadtklima und Ökologie. Der gestellte Antrag, die Ausbildung der Zu- und Wegfahrten zum Areal mit der Veloverbindung entlang der Zugerstrasse im Rahmen der Baueingabe abzustimmen, wurde aufgenommen und wird im Baubewilligungsverfahren verifiziert. Die Nachbargemeinden brachten keine Anliegen zum Gestaltungsplan vor, da sie von diesem nicht tangiert sind.

4. Mehrwertausgleich

Seit Sommer 2021 steht die Stadt mit der Blattmann Metallwarenfabrik AG in Verhandlungen betreffend den Mehrwertausgleich für die Planungsmassnahmen auf dem MEWA-Areal. Der zu erwartende Mehrwert auf dem betroffenen Areal wurde durch Wüest Partner AG im Bericht vom 14. August 2021 ermittelt. Die Erstellungskosten wurden im Auftrag der Stadt zusätzlich durch einen Baukostenplaner mit Bericht von PBK AG vom 28. Februar 2022 verifiziert.

Die finanziellen Abgleiche zwischen allen beteiligten Parteien werden im Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile vom 4. August 2022 gesichert. Mit diesen Akten regeln die Blattmann Metallwarenfabrik AG und die Stadt Wädenswil sämtliche gegenseitigen Ansprüche unter dem Titel der planungsbedingten Vorteile betreffend der Umzonung und dem Gestaltungsplan MEWA-Areal abschliessend.

5. Gesamtbeurteilung Gestaltungsplan

Der Stadtrat unterstützt die geplante städtebauliche Entwicklung, die mit dem Gestaltungsplan realisiert werden kann. Das Projekt nimmt die Grundsätze der qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen, gemäss der Innenentwicklungsstrategie der Stadt Wädenswil auf. Mit der Verdichtung, der Schaffung von attraktiven Freiräumen, der Erhaltung und Förderung von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten werden auch die Ziele des kommunalen Richtplans erreicht.

Sämtliche vertraglichen Abmachungen und Vereinbarungen wurden unter dem Vorbehalt der Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat unterzeichnet. Die dadurch gesicherten finanziellen Ausgleiche zwischen den Parteien stehen in direkter Abhängigkeit mit dem Gestaltungsplan.

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat den Gestaltungsplan MEWA-Areal zur Annahme.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Die Weisung zur Festsetzung des privaten Gestaltungsplans MEWA wird zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Referentin des Stadtrats: Astrid Furrer, Stadträtin Planen und Bauen

2. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Planen und Bauen

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin



Versand: 26. August 2022

Beilagen:

- Situationsplan, 4. Mai 2022
- Bestimmungen, 4. Mai 2022
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Anhang, 4. Mai 2022
- Bericht zu den Einwendungen, 4. Mai 2022
- Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile mit Anhang, 4. August 2022