
Protokollauszug

26. Sitzung vom 29. August 2022

210 6.0.4.3 2022.517 **Privater Gestaltungsplan Gessner-Areal**
Festsetzung, Weisung an den Gemeinderat (Weisung 4)

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal, bestehend aus dem Situationsplan und den Bestimmungen vom 23. Juni 2022 wird festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 23. Juni 2022 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan Gessner-Areal wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Gessner-Areal vom 23. Juni 2022 zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Gessner-Areal 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.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

Die Gessner Immobilien AG hat für das Gebiet des Gessner-Areals im Jahre 2016 städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet und dem Stadtrat vorgestellt. Der Stadtrat äusserte sich positiv über die Neuausrichtung des Gessner-Areals und empfahl die Entwicklungsplanung auf die benachbarten Teilgebiete zu erweitern und vor der Erarbeitung eines Gestaltungsplans für das Gessner-Areal ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Projektwettbewerb) durchzuführen. Damit sollten die erweiterten Rahmenbedingungen geklärt und hohe städtebauliche, architektonische sowie funktionale Qualitäten gesichert werden. Aufgrund dieser Empfehlung erarbeitete die Gessner Immobilien AG mit Vertretern der Stadt Wädenswil und des Kantons Zürich in Workshops einen Masterplan. Er beinhaltet, neben dem Darlegen der planungsrechtlichen Rahmenbedingung, Gebietsanalyse, Variantenstudium, einen Masterplan mit Festlegung der wichtigsten städtebaulichen Elemente sowie eine Vision 2040 für die Weiterentwicklung des Masterplans.

Basierend auf diesem Masterplan führte die Grundeigentümerschaft einen Studienauftrag mit fünf Teams durch. Der Beitrag der Hotz Partner AG und Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG wurde durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen. Der

Beitrag verbindet auf hochwertige Art die bestehenden historischen Bauten mit Neubauten und schafft ein stimmiges und neues identitätsstiftendes Ensemble. Entlang der Stegstrasse entsteht eine durchgehende Neuüberbauung. Das Siegerprojekt wurde im Frühling 2019 dem Stadtrat vorgestellt. Dabei hat der Stadtrat das Vorgehen und die nun vorliegende Projektstudie positiv gewürdigt und verschiedene Empfehlungen geäussert, welche in der Weiterentwicklung des Richtprojekts zu berücksichtigen sind.

2. Inhalt Gestaltungsplan

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Gessner-Areal umfasst die Grundstücke Kat.- Nrn. WE13468, WE13469 und WE7173. Die rechtsverbindlichen Bestandteile 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 wurden eine Schattenstudie, ein Hochwasserschutzkonzept, ein Lärmgutachten, eine verkehrstechnische Prüfung, ein Mobilitäts- sowie ein Energiekonzept erstellt.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den ursprünglichen Elementen, wie die Positionierung des "Ursprungbaus" an der Fabrikgasse und die spätere Blockrandbebauung mit Kaminschlot im Hof. Dadurch entsteht eine Achse entlang der Stegstrasse mit dem Auftakt an der Kreuzung Stegstrasse/Kreuzstrasse. Gleichzeitig wird eine Durchwegung geschaffen, welche die ursprüngliche Blockrandbebauung aufrichtet. Dies ermöglicht, dass verschiedene Arealbereiche einen direkten Bezug zueinander erhalten und das Gewerbeareal von allen Seiten erreichbar ist. Unterstützt wird dies durch die Positionierung der fünf Neubauten, welche immer neue Einblicke in das Areal und die alten Fabrikgebäude bieten und zum Flanieren einladen. Ein besonderes Element ist die Fabrikgasse als Nachempfindung des historischen Weges, welcher nun als Fussgängerzone ein verbindendes Element zwischen Wohnbebauung und Gewerbe ist. Am Ende der Stegstrasse entwickelt sich ein neuer kleiner Quartierplatz als Abschluss des Areals. Im Kern des heutigen Fabrikgebäudes entsteht ein höheres Haus, welches stark an den damaligen Kaminschlot erinnert. Es ist das Herz des Wohnkomplexes und bietet den Bewohnenden einen direkten Blick auf das gesamte Areal und den Zürichsee. Trotz der Höhe des Gebäudes ist es kein störendes Element im Gesamtkonzept, da das hohe Haus aus der Fussgängerperspektive nicht oder kaum ersichtlich ist.

Die bestehenden Bauten in den Baubereichen A "Di alt Fabrik" und H "Fabrikbau" sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG. Die Schutzmassnahmen sind im verwaltungsrechtlichen Vertrag der Stadt Wädenswil, vom Stadtrat beschlossen am 24. Januar 2022, geregelt. Die Erarbeitung erfolgte zeitgleich mit der Überarbeitung des Gestaltungsplans Gessner-Areal. Damit konnte die Berücksichtigung der Schutzobjekte im Gestaltungsplan sichergestellt werden.

Insgesamt entsteht mit den fünf Neubauvolumen ein, in Bezug zur industriellen Historie, verdichtetes, urban geprägtes Wohn- und Gewerbequartier mit Betonung der Stegstrasse. Zwischen den Volumen entstehen neuen Plätze mit verschiedenen Wertigkeiten zwischen privatem Innenhof und öffentlichem Platz. Die fünf Gebäude variieren sowohl in ihrer Höhe und Breite, da sie jeweils auf ihre direkte Nachbarbebauung Bezug nehmen und vermitteln.

Das arealübergreifende Nutzungskonzept sieht ein Mix aus Wohnungen und Gewerbe an strategisch für das Areal wichtigen Punkten vor. In den Baubereichen A, C und H sind in den Erdgeschossen und anrechenbaren Untergeschossen nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie dazugehörige Aufenthalts- und Lagerräume zulässig. Zusätzlich sind an den Eckpositionen der Baubereiche C und D in den Erdgeschossen im Übergangsbereich zwischen Stegstrasse und Fabrikgasse sowie im Erdgeschoss des Baubereichs B publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Gleiches gilt für die ebenerdig an den Aktionsplatz angrenzenden Geschossflächen in den Baubereichen A, B und C. Dadurch wird das Gessner-Areal als wichtiger Standort im Zentrum für die Grundversorgung mit Gütern und Waren des täglichen Bedarfs gestärkt. Ebenfalls wird der Sicherung und Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen sowie die gestalterische Aufwertung öffentlicher Freiräume von besonderer Bedeutung Rechnung getragen. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind dort für die Belebung des Stadtraums von hoher Wichtigkeit.

Der Aktionsplatz bleibt offen gestaltet und kann für vielfältige Veranstaltungen genutzt werden und ist aus diesen Gründen als versiegelte Fläche vorgesehen. Der private bis halbpri-vate Fabrikhof ist Ausblick und Oase der drei Wohnbauten. Weil aufgrund der unterirdischen Tiefgaragendecke nicht genügend Erdreich für grosse Bäume vorhanden ist, werden "Baummöbel" (Hochbeete) vorgeschlagen. Diese grosszügigen Baumelemente generieren einen zusätzlichen Substrataufbau, der inkl. den ca. 50 cm Tiefgaragenüberdeckung eine Gesamtstärke von bis zu 1.5 Metern aufweist. Dadurch wird die Pflanzung von stattlichen Bäumen ermöglicht. Die Bepflanzung mit mehrstämmigen Laubgehölzen sorgt für ein "Grünes Dach", fasst den Raum und sorgt für Privatheit und Aufenthaltsqualität.

Auf dem Gelände werden drei unterschiedliche Typen von Dachbegrünungen ausformuliert. Mit diesen unterschiedlichen Begrünungstypen wird eine Vielzahl an unterschiedlichen Lebensräumen geschaffen. Auf den "hohen" Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit einer aufgesetzten Photovoltaikanlage kombiniert. Die "niedrigen" Dächer werden ebenfalls extensiv begrünt. Um hier die Vegetationsvielfalt zu steigern, wird in Teilbereichen der Substrataufbau vergrössert, sodass auch kleine bis mittelgrosse Sträucher wachsen können. Ergänzt wird dies durch ein Regenwassermanagement. Die "niedrigen" Dächer, dienen aufgrund des Substrataufbaus von bis zu 40 cm auch als Retentionsflächen. Die "hohen" Dächer können so ebenfalls über diesen Retentionsfilter entwässert werden, indem man das oben anfallende Wasser auf das tiefere Niveau leitet. Das so gespeicherte Dachwasser kann bei Bedarf zur Bewässerung der Baummöbel oder der Rank- und Kletterpflanzen im "Fabrikhof" genutzt werden.

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. 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 6. April 2020 durch den Stadtrat zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der Kanton gibt im Vorprüfungsbericht vom 20. August 2020 Auskunft über seine Haltung und Anliegen. Die Anliegen flossen grossmehrheitlich in die Überarbeitung des Gestaltungsplanentwurfs ein oder wurden im Bericht zusätzlich thematisiert.

Der Stadtrat hat am 17. Mai 2021 die angepassten Gestaltungsplanunterlagen zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Über die Ergebnisse und die Anliegen des Kantons gibt der zweite Vorprüfungsbericht vom 10. Dezember 2021 Auskunft. Sämtliche Anliegen wurden in die Überarbeitung aufgenommen.

Am 17. Mai 2021 verabschiedete der Stadtrat die Vorlage auch zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung. Die Unterlagen lagen während 60 Tagen vom 18. Juni 2021 bis 17. August 2021 zur Einsicht auf. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen zur Vorlage eingegangen. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Aus ihren Stellungnahmen gingen ebenfalls keine Einwendungen hervor.

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan wird der Gewässerraum des Gulmenbachs (Öffentliches Gewässer Nr. 5.0) entsprechend den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen im Bereich des Gestaltungsplanareals festgelegt. Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach den in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) beschriebenen Verfahrensschritten und erfolgt inhaltlich sowie zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren. Der Gemeinderat ist dabei nicht involviert. Der Stadtrat beantragt die Festlegung direkt bei der Baudirektion. Die Gewässerraumfestlegung kann von der Baudirektion erst nach Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat verfügt werden.

4. Mehrwertausgleich

Seit Anfang 2022 steht die Stadt mit der Gessner Immobilien AG in Verhandlungen betreffend Mehrwertausgleich für die Planungsmassnahmen auf dem Gessner-Areal. Die Mehrwertermittlung auf dem betroffenen Areal wurde durch Wüest Partner AG im Bericht vom 3. Juni 2022 ermittelt.

Um den Mehrwert herzuleiten, werden die Landwerte vor- sowie nach Planänderung ermittelt. Der Mehrwert wird aus der Differenz zwischen den beiden Verkehrswerten des Landes bestimmt. Grundlage für den Landwert vor Planungsmassnahme bildet die Variante A1 gemäss der Entwicklungsplanung 2017, welche die Situation nach Regelbauweise darstellt. Der Landwert nach Planungsmassnahme wird anhand des aktuellen Richtprojekts ermittelt.

Die Ermittlung hat keinen Mehrwert ergeben, weil das Nutzungsmass des Gestaltungsplans keine Mehrausnützung gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise ausweist.

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 regionalen und kommunalen Richtplans erreicht.

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

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

1. Die Weisung zur Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Gessner-Areal 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: 5. September 2022

Beilage:

- Situationsplan, 23. Juni 2022
- Bestimmungen, 23. Juni 2022
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Anhang, 23. Juni 2022