

GESSNER AG IMMOBILIEN

Kanton Zürich
Gemeinde Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Gessner-Areal

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32714 – 23.6.2022

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aufgabenstellung	5
2	ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2.2	Heimatschutzinventar	14
2.3	Naturgefahren	15
2.4	Öffentliche Gewässer	15
2.5	Lärmsituation	18
2.6	Klima	19
2.7	Weitere Grundlagen	19
3	RICHTPROJEKT	20
3.1	Projektstudienauftrag	20
3.2	Weiterentwicklung Richtprojekt	23
4	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN	30
4.1	Zweck (Ziff. 1)	30
4.2	Allgemeines (Ziff. 2)	30
4.3	Gestaltung (Ziff. 3)	31
4.4	Bebauung (Ziff. 4)	31
4.5	Nutzung (Ziff. 5)	36
4.6	Freiraum (Ziff. 6)	39
4.7	Erschliessung und Parkierung (Ziff. 7)	43
4.8	Umwelt (Ziff. 8)	46
4.9	Entsorgung (Ziff. 9)	49
4.10	Etappierung (Ziff. 10)	50
4.11	Schlussbestimmungen (Ziff. 11)	50
5.	AUSWIRKUNGEN	51
5.1	Umsetzung Richt- und Nutzungsplanung	51
5.2	Nutzungsdichte	52
5.3	Städtebau	54
5.4	Umwelt	54
5.5	Fazit	58
6.	MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG	60
6.1	Koordination Gewässerraumfestlegung und Gestaltungsplan	60
6.2	Mitwirkung	62
6.3	1. Kantonale Vorprüfung	63
6.4	2. Kantonale Vorprüfung	72
	BEILAGEN	74

Auftraggeber

Gessner AG Immobilien, Wädenswil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin
Cédric Arnold, Sachbearbeiter

1 EINLEITUNG

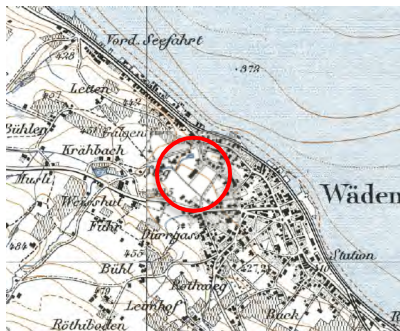
1.1 Ausgangslage

Historischer Abriss

Die Gessner AG schaut auf eine über 175-jährige Geschichte zurück und war einst eines der führenden Textilunternehmen. In der Hochblüte beschäftigte die Firma ca. 2'200 Mitarbeiter und hatte mehrere Ableger im Ausland. Im Jahr 1967 wurde die Produktion auf den Standort Wädenswil konzentriert, 1978 wurde der Weberei-Neubau bezogen.

Die Seidenstoffweberei Gessner AG hat sich auf die Produktion von Stoffen im Hochpreissegment spezialisiert. Trotz dieser Nische stockt der Absatz und wirtschaftliche Verkaufspreise lassen sich kaum mehr durchsetzen, weshalb die Produktion verlegt wurde. Damit eröffnen sich neue Chancen für den Standort Wädenswil.

Die Gessner AG stellte 2015 die Weichen für die Transformation von der ehemaligen industriellen Nutzung hin zu einer zeitgemässen, attraktiven und konkurrenzfähigen Mischnutzung auf dem Stammareal in Wädenswil.



Ausschnitt Siegfriedkarte, 1880
(Quelle: maps.zh.ch)



Ausschnitt Siegfriedkarte, 1930
(Quelle: maps.zh.ch)



Ausschnitt Alte Landeskarte 1956-65
(Quelle: maps.zh.ch)

Heutige Nutzungen

Bereits heute befinden sich im ehemaligen Fabrikgebäude "di alt Fabrik" ein Einkaufszentrum sowie verschiedene gewerbliche Nutzungen wie eine Brauerei mit Restaurant, eine Gärtnerei und weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

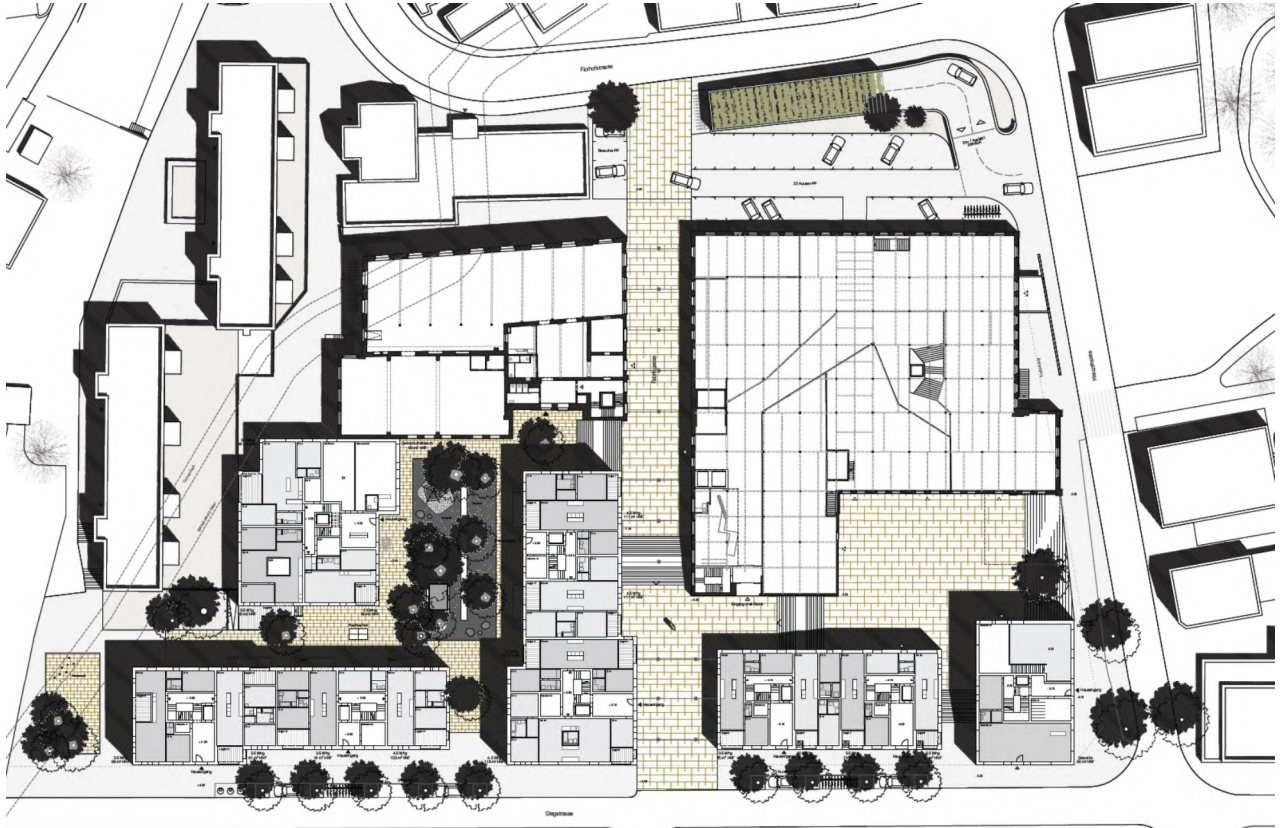


Areal "di alt Fabrik"
Ausschnitt Landeskarte, heute
(Quelle: maps.zh.ch)



Projektstudienauftrag

Als Meilenstein im Transformationsprozess des Gessner-Areals führte die Gessner AG Immobilien einen Projektstudienauftrag mit fünf eingeladenen Planerteams (Architektur und Landschaftsarchitektur) durch. Das Beurteilungsgremium bestimmte das Projekt des Teams Hotz Partner AG SIA mit Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG zum Siegerprojekt. Den Verfassern gelingt es, ein stimmiges und neues identitätsstiftendes Ensemble zu erzeugen. Das Siegerprojekt bildet eine solide Grundlage für die Projektierung und die Weiterbearbeitung.



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



Ansicht Stegstrasse



Visualisierung Biergarten und Zugang "di alt Fabrik"



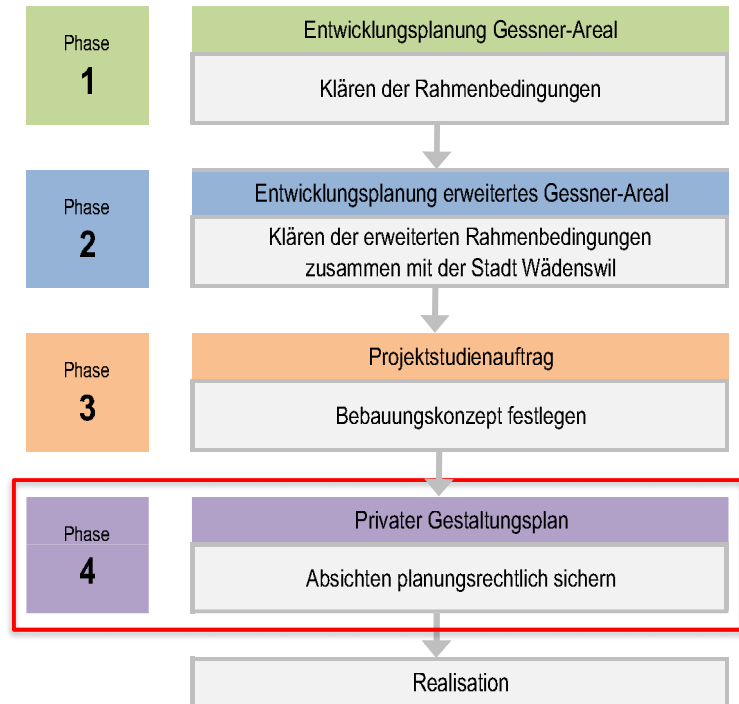
Visualisierung Fabrikhof



Visualisierung Auftakt
Stegstrasse/Kreuzstrasse

Übersicht Planungsschritte

Nachstehend sind die bisherigen Verfahrensschritte summarisch aufgeführt. Die Projektphase 1 Rahmenbedingungen musste nicht gemacht werden. Die Projektphasen 2 und 3 wurden bereits umgesetzt. Die vorliegende Planung bezieht sich auf die Phase 4, namentlich die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans und die Festlegung des Gewässerraums.



1.2 Aufgabenstellung

Planungsschritt Phase 4

Aufstellung privater Gestaltungsplan

Zwecks planungsrechtlicher Sicherung der Erkenntnisse aus dem Projektstudienauftrag ist die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans notwendig. Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Das überarbeitete Siegerprojekt aus dem Projektstudienauftrag (Stand 30.5.2022) dient dabei als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.

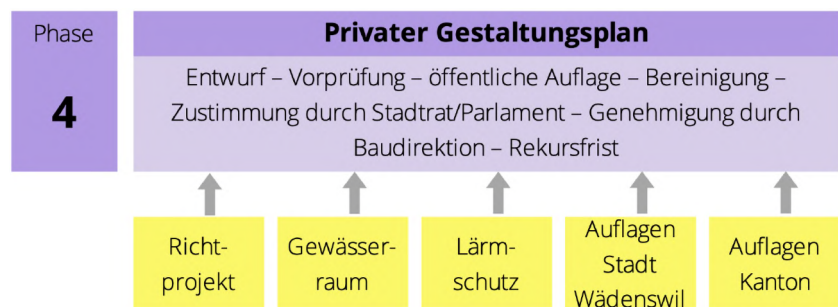
Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans gilt es, die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander abzustimmen. Neben einer gesamtheitlichen, städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Betrachtung werden die Eckwerte bezüglich maximaler Dichte, Nutzung, Grundmasse der Bauten und Abstände etc. definiert.

Festlegung Gewässerraum

Der Gulmenbach durchquert den Gestaltungsplanperimeter. Für das Fliessgewässer ist noch kein Gewässerraum nach § 15 der Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) festgelegt. Dieser Planungsschritt soll gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan im nutzungsplanerischen Verfahren erfolgen. Der Gewässerraum soll dabei ebenfalls auf das Siegerprojekt abgestimmt werden.

Weitere Anforderungen

Neben der Gewässerraumfestlegung sind noch weitere Anforderungen bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere den Lärmschutz sowie Auflagen der Stadt Wädenswil und des Kantons.



Zuständigkeit

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Stadtrates. Sollte die angestrebte Bebauung jedoch Abweichungen von der BZO vorsehen, wie z.B. eine zusätzliche Ausnützung, eine grössere Gebäudehöhe oder eine andere Erleichterung, ist der private Gestaltungsplan dem Gemeinderat (Parlament) zur Zustimmung zu unterbreiten. Allenfalls ist der private Gestaltungsplan aus politischen Überlegungen ohnehin dem Gemeinderat vorzulegen.

Der Gewässerraum braucht keine Zustimmung des Stadtrates oder des Gemeinderates. Er wird durch die Baudirektion festgelegt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans entspricht dem im Projektstudienauftrag festgelegten Bearbeitungsperimeter. Dieser weist eine Gesamtfläche von 12'059 m² auf und umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 13468, 13469 und 7173. Die Gessner AG Immobilien ist Eigentümerin aller drei Grundstücke.

Situation Planungsperimeter
(Quelle: maps.google.ch)

Gessner-Areal
Schulhaus Glärnisch
Bahnhof Wädenswil



2 ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung 22.10.2018) liegt das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsgebiets. Eine bestehende Erdgastransportleitung (≤ 5 Bar) verläuft östlich des Planungspersimeters. Die Zugerstrasse, welche südlich des Planungspersimeters verläuft, ist als Hauptverkehrsstrasse eingetragen. Es bestehen keine weiteren spezifischen Festlegungen.

Ausschnitt kantonalen Richtplan mit
Perimeter (orange)

Erdgastransportleitung

Siedlungsgebiet (orange)

Hauptverkehrsstrasse

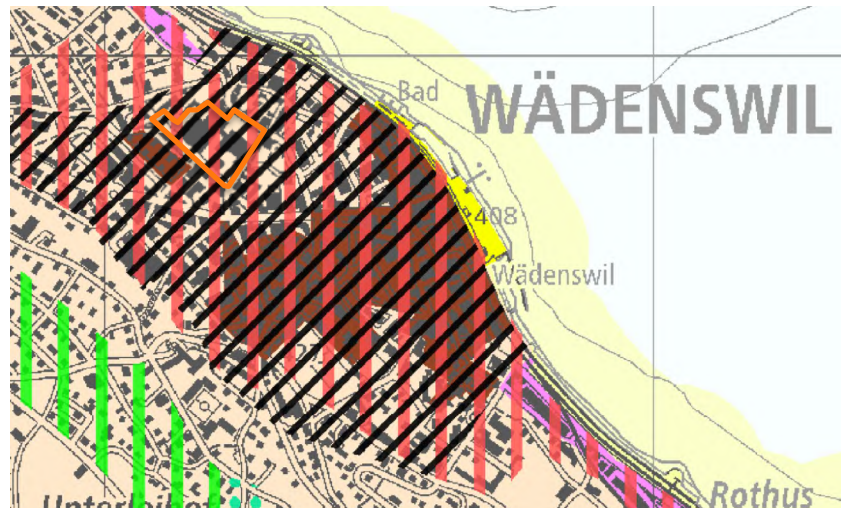
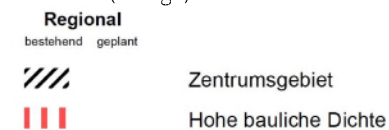
Bahnhof



Regionaler Richtplan

Das Gessner-Areal befindet sich gemäss regionalem Richtplan im Zentrumsgebiet und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Diese Gebiete sind für eine städtebauliche Akzentuierung geeignet und mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen. Das Ziel ist die qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung. Im Bereich Verkehr enthält der regionale Richtplan einen Eintrag zur Umgestaltung des Strassenraums entlang der Zugerstrasse. Das angrenzende Arbeiterquartier Glärnischstrasse ist als schutzwürdiges Ortsbild gekennzeichnet.

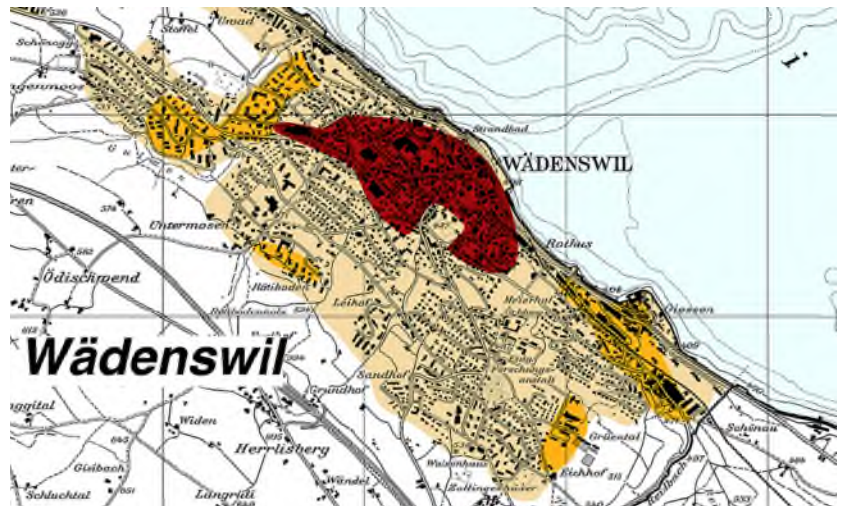
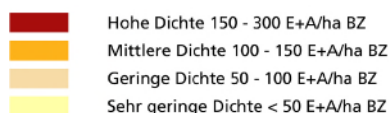
Ausschnitt regionaler Richtplan mit
Perimeter (orange)



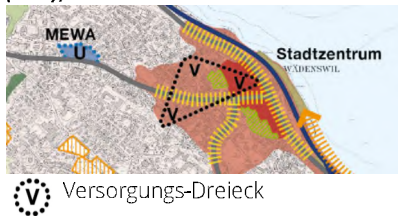
Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) Zimmerberg von 2015 bildet den konzeptionellen Überbau für den neuen regionalen Richtplan. Das Regio-ROK hat den Status eines Leitbildes. Es weist das betroffene Gebiet als Gebiet mit hoher Dichte aus. Das Zentrumsgebiet mit Fortsetzung bis zum Bildungscluster "Wädenswil Ost" eignet sich für weitere bauliche Verdichtungen. Mit der laufenden Zentrumsplanung und der Gebietsplanung Wädenswil Ost erarbeiten Stadt und Kanton entsprechende Planungsstrategien.

Ausschnitt regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK) mit Dichtestufen



Räumliche Entwicklungsstrategie (RES), 2012



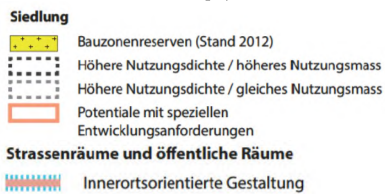
Die gesamtstädtische räumliche Entwicklungsstrategie orientiert sich an den Grundsätzen "Mehr als Wohnen", "Energienstadt" und "Qualität gestalten". Diese Positionen stehen für den Willen, als Wohn-, Forschungs- und Bildungsstadt eine gut vernetzte und dennoch einzigartige Position im Metropolitanraum Zürich und als dritte Kraft am Zürichsee zu besetzen. Das Gessner-Areal wird im RES als Versorgungs-Dreieck der Stadt Wädenswil aufgeführt.

Innenentwicklungsstrategie (IES), 2014

Mit der Innenentwicklungsstrategie (IES) verfolgt die Stadt Wädenswil das Ziel einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen. Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie die Weiterentwicklung des Siedlungsraums erfolgen soll, welche Potenziale bestehen und welche funktionalen und qualitativen Rahmenbedingungen und Anforderungen dabei zu berücksichtigen sind. Die IES ist ein behördenleitendes Steuerungsinstrument des Stadtrats und auf der gleichen Planungsstufe angeordnet, wie das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), das die angestrebte Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft aufzeigt. Beide Instrumente sind auf die RES abgestimmt.

Für das Gessner-Areal sieht die IES keine Massnahmen vor.

Ausschnitt Umsetzungsplan IES



Kommunaler Richtplan

Ausschnitt kommunaler Richtplan

Der Stadtrat hat am 4. Dezember 2017 die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans festgesetzt. Mit dem revidierten kommunalen Richtplan wird eine wichtige Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung des Gessner-Areals geschaffen. Der Entwicklungsperimeter ist im Teilrichtplan Siedlung und Landschaft als Zentrumsgebiet bezeichnet. Gemäss kommunalem Richtplan ist in Zentrumsgebieten ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % anzustreben.

Im Teilrichtplan Verkehr sind die geplante kommunale Radroute entlang der Stegstrasse und der kommunale Fuss- und Wanderweg entlang der Kreuz- und Florhofstrasse bezeichnet. Die Kreuz- und Florhofstrasse sind zudem als bestehende Sammelstrassen eingetragen.



übergeordnete Festlegungen	kommunale Festlegungen	Definition
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild



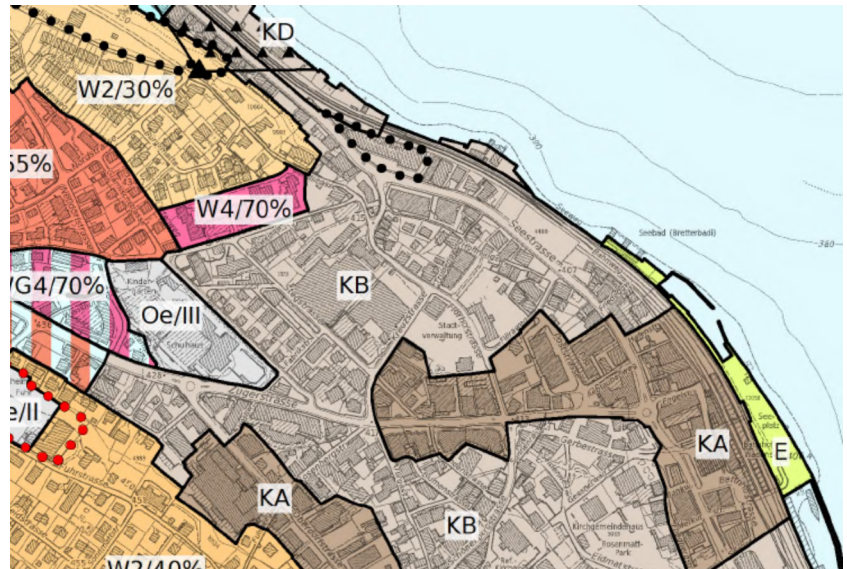
übergeordnete Festlegungen	kommunale Festlegungen	Definition
		Hauptverkehrsstrasse
		Umgestaltung Strassenraum
		Radrouten
		Fuss- und Wanderweg

Zonenplan

Die aktuell gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil wurde am 26. Oktober 2017 von der Baudirektion genehmigt. Das Gessner-Areal liegt in der Kernzone B und weist die Empfindlichkeitsstufe ES III auf.

Ausschnitt Zonenplan

	Kernzone A	KA	III
	Kernzone B	KB	III
	Kernzone C	KC	III
	Kernzone D	KD	III
	Kernzone E	KE	III
	zweigeschossige Wohnzone	W2/30%	II
	zweigeschossige Wohnzone	W2/40%	III
	dreigeschossige Wohnzone	W3/55%	II
	viereckschossige Wohnzone	W4/70%	II
	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3/55%	III
	viereckschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4/70%	III
	fünfeckschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG5/85%	III

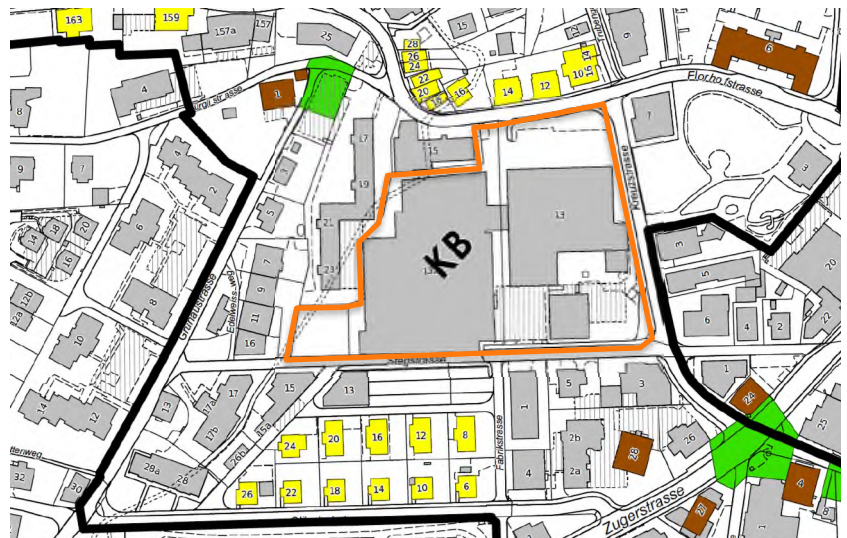


Kernzonenplan

Im Bereich des Gessner-Areals sind im Kernzonenplan keine speziellen Festlegungen eingetragen.

Ausschnitt Kernzonenplan

	Grenze Kernzone
	Kernzone A, B, C, D, E
	Speziell bezeichnete "braune" Gebäude (vgl. Art. 15/1 BZO)
	Speziell bezeichnete "gelbe" Gebäude (vgl. Art. 15/2 BZO)
	Im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten (vgl. Art. 17/2 BZO)
	Speziell bezeichnete Aussenräume (vgl. Art. 17/3 BZO)



Bau- und Zonenordnung

Grundsatz Kernzonen Art. 14 BZO

In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung.

Grundmasse Art. 16 BZO

Für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenutzten Grundstücksteilen gelten für die Regelbauweise in der Kernzone B folgende Massvorschriften:

Kernzone	Vollgeschosse max.	Anrechenbare Dachgeschosse max.	Anrechenbare Untergeschosse max.	Grundgrenzabstand min.	Gebäudehöhe
B	3	2	1	5 m	10.5 m

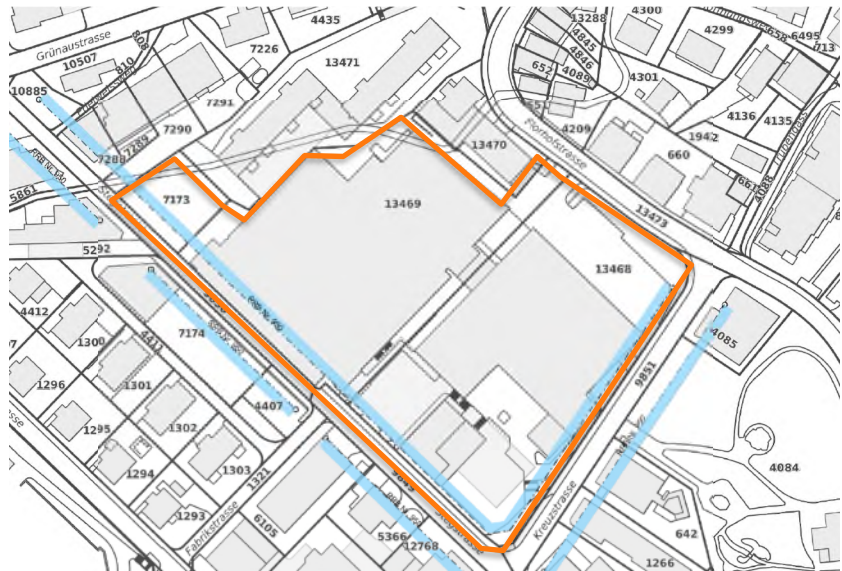
Ausnützung

Grundsätzlich werden auf dem Planungsareal keine Dichtevorgaben mit der Bau- und Zonenordnung gemacht. Diese ergeben sich über die primären Bauvorschriften (Abstände, Länge, Höhen). Die städtebaulich verträgliche bauliche Dichte wurde mit dem Projektstudienauftrag ausgelotet und definiert.

Baulinien

Am Rande des Planungsperimeters verläuft die kommunale Verkehrsbaulinie RRB Nr. 950 entlang der Stegstrasse und Kreuzstrasse. Diese gilt es zu beachten. Gegenüber der Florhofstrasse gilt der Strassenabstand von 6.0 m gemäss § 265 PBG.

Auszug ÖREB-Kataster, Strassen
(Quelle: maps.zh.ch)



2.2 Heimatschutzinventar

Schützenswerte Objekte

	aus Inventar entlassen
	Schützenswert
	Grundbucheintrag



Der Fabrikbau an der Florhofstrasse ist der älteste Bau der Anlage und wurde im Jahr 1881 erbaut. Die Fabrik bildet den Mittelpunkt eines gut ausgebildeten Industriequartiers mit Arbeiter-Wohnsiedlung und ist für die industrielle Entwicklung von Wädenswil ein wichtiger Zeitzeuge. Aus diesem Grund sind verschiedene Bauten im Bereich des Gessner-Areals im kommunalen Heimatschutzinventar (grüne Bauten) eingetragen. Schutzzweck ist das integrale Erhalten der Altbauten. Dazu zählen folgende zwei Objekte:



Fabrikbau an der Florhofstrasse



"di alt Fabrik"

2.3 Naturgefahren

Gefahrenkarte Hochwasser



gelb=geringe Gefährdung
blau=mittlere Gefährdung
(Quelle: maps.zh.ch)

Die Gefahrenkarte für Wädenswil wurde revidiert und am 2.5.2019 festgesetzt. Gemäss Gefahrenkarte ist für den Planungsperimeter eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vorhanden.

2.4 Öffentliche Gewässer

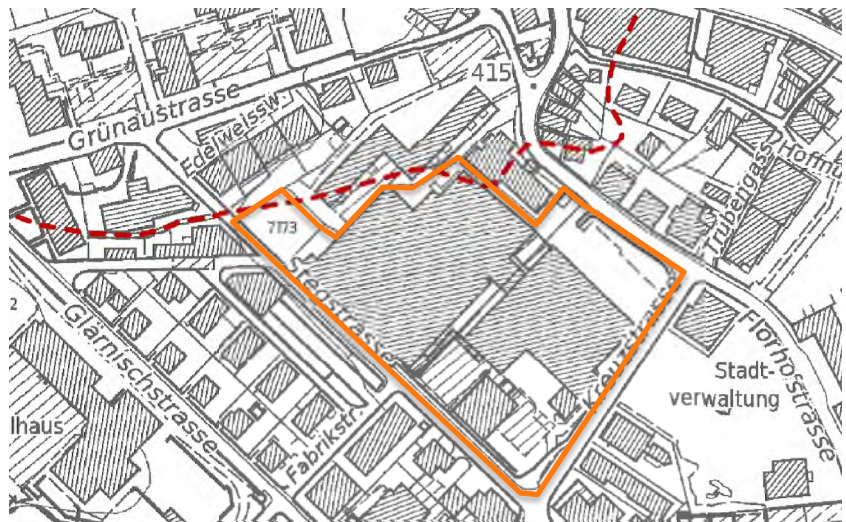
Gulmenbach

Der Gulmenbach (öffentliches Gewässer Nr. 5.0) fliesst von Westen in Richtung Nordosten eingedolt durch das Gessner-Areal. Gemäss dem generellen Entwässerungsplan 1993 beträgt die max. Wassermenge des Gulmenbachs 10'0781 l/s (nach Zufluss Muslibach und Untermosenbach). Die Wassermenge des 100-jährlichen Hochwassers HQ100 beträgt 14.7 m³/s. Die bestehende Eindolung des Gulmenbachs im Fabrikareal weist eine Abflusskapazität von 17 bis 20 m³/s (je nach Gefälle) auf.

Abschnittsklassifizierung

 Eingedolt

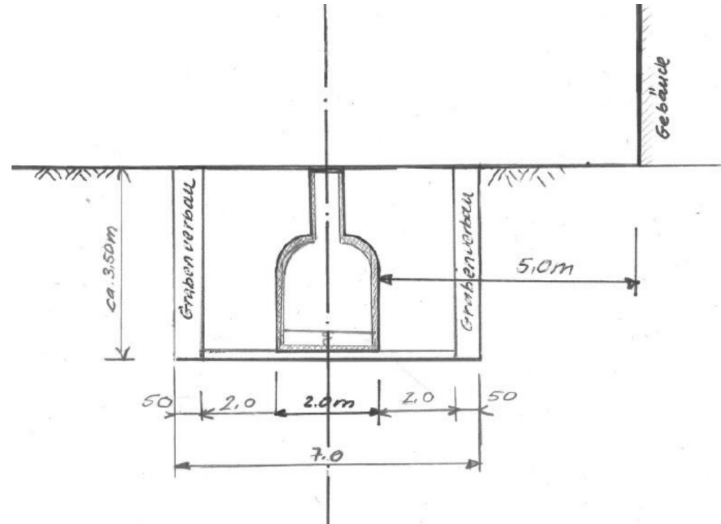
(Quelle: maps.zh.ch)



Baugrube für Sanierung Eindolung

Die Baugrube hat eine Tiefe von ca. 3.5 m. Unter Berücksichtigung des Arbeitsbereichs und des Grabenverbau beidseitig des Kanals ergibt sich eine Baugrubenbreite von 7.0 m.

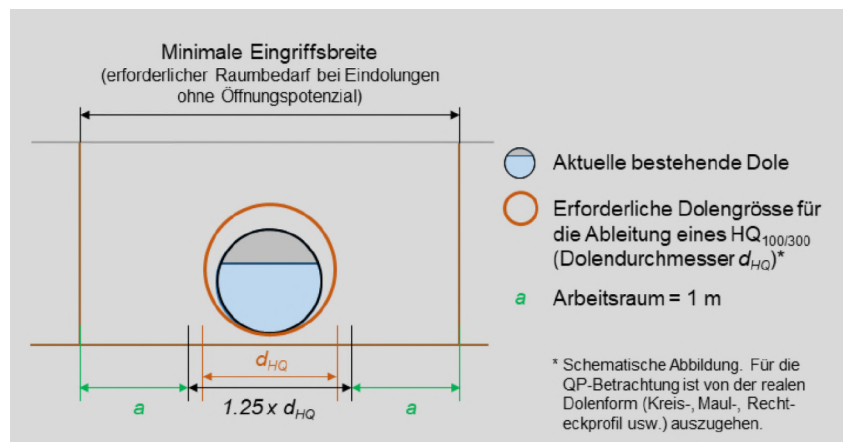
Mit einem seitlichen Abstand ist genügend Platz für die Sanierungsarbeiten vorhanden.



Bemessungsabfluss

In Absprache mit dem Ingenieurbüro nrp in Winterthur wurde die Gewässerraumbreite bei einem kompletten Abbruch und Neubau der Eindolung diskutiert. Die Stadt Wädenswil hat das Ingenieurbüro nrp im Sommer 2019 für eine Gewässerraumfestlegung über die ganze Stadt Wädenswil beauftragt.

Bei einem kompletten Abbruch und Neubau der Eindolung ist der Hochwassersicherheitsnachweis gemäss Richtlinie des Kantons (A-WEL) für ein 300-jährliches Hochwasser zu erbringen, welches $22.1 \text{ m}^3/\text{s}$ beträgt. Der erforderliche Rohrdurchmesser bei einem HQ_{300} beträgt 2.4 m mit einem Aussendurchmesser von 2.9 m. Die Gewässerraumbreite wurde wie folgt ermittelt:



- Abmessung neue Eindolung = 2.9 m (Aussendurchmesser)
- Arbeitsraum = 2 x 1.00 m
- minimale Eingriffsbreite = $2.9 \times 1.25 + 2 \times 1 \text{ m} = 5.63 \text{ m}$

Für den Abbruch und Neubau der Dole ist somit ein Gewässerraum von 5.70 m erforderlich.

Der Gulmenbach wird innerhalb des Projektperimeters mit einem Gewässerraum von 7.00 m symmetrisch ausgeschieden. Mit 7.00 m ist sowohl eine Sanierung als auch ein Abbruch und Neubau der Eindolung möglich.

2.5 Lärmsituation

Lärmübersicht

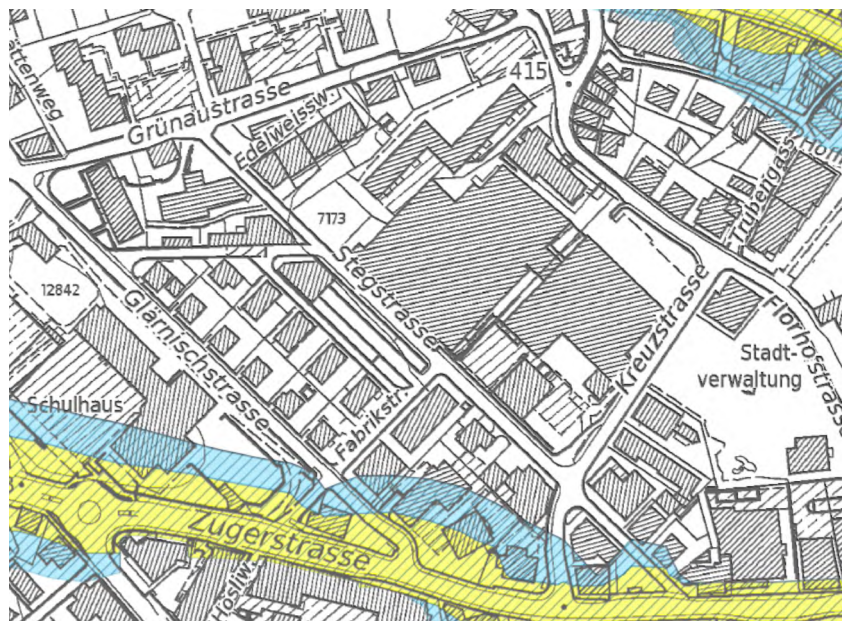
Die Zugerstrasse als Kantonsstrasse und Autobahnzubringer weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 12'600 Motorfahrzeugen auf. Die Grenzwerte im Bereich des Gessner-Areals sind unproblematisch. Die Immissionsgrenzwerte können eingehalten werden.

Zu beachten ist jedoch, dass im Bereich der neuen Tiefgaragenein-/ausfahrt die Planungswerte eingehalten werden müssen. Dies kann beispielsweise durch lärmabsorbierende Seitenwände oder durch eine Eindeckung der Tiefgaragenein-/ausfahrt erfolgen.

Bereich bestehender Anlagen

-  Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich
-  Immissionsgrenzwert-Bereich
-  Schallschutz-Bereich

(Quelle: maps.zh.ch)



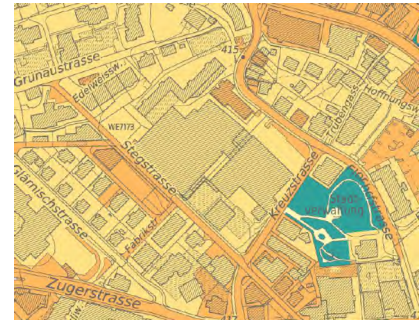
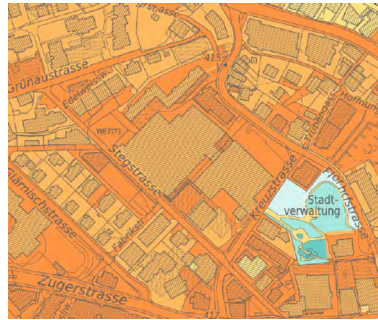
2.6 Klima

Stadtklima

Die Klimakarte zeigt im Bereich des Planungsperimeters eine sehr starke Wärmebelastung am Tag und eine mässige Überwärmung in der Nacht.

Im Rahmen des Projekts ist daher besonderes Augenmerk auf eine klimagerechte Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Umgebung zu legen.

Wärmebelastung	Überwärmung
keine	keine
schwach	schwach
mässig	mässig
stark	hoch
sehr stark	sehr hoch
extrem	



2.7 Weitere Grundlagen

Chemie-Risikokataster

Das Gestaltungsplangebiet tangiert gemäss Chemie-Risikokataster keinen Konsultationsbereich. Es bestehen keine chemischen Risiken.

Energieplan Kanton Zürich

Gemäss Energieplan des Kantons Zürich liegt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb eines Gebiets:

- in denen sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen und
- in denen sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit Wärme aus Oberflächengewässern eignen.

Grundwasser/ Gewässerschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs zum Gestaltungsplan befindet sich kein Grundwasservorkommen.

Fruchtfolgeflächen

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Bauzone und somit im Siedlungsgebiet. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Projektstudienauftrag

Siegerprojekt

Das Projekt des Teams Hotz Partner AG SIA mit Vetschpartner Landschaftsarchitektur gewann den Projektstudienauftrag. Die nachfolgenden Erläuterungen zum Richtprojekt stammen aus dem Projektstudienauftrag.



Visualisierung Siegerprojekt

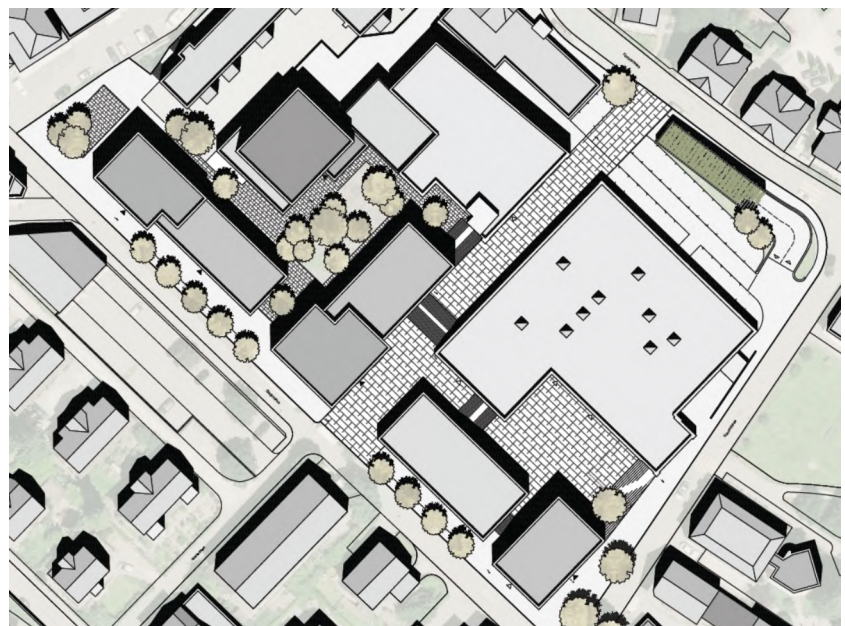
Städtebau / Bebauung



Das städtebauliche Konzept entwickelt sich durch das Aufnehmen ursprünglicher Elemente, wie die Positionierung des "Ursprungbaus" an der Fabrikasse 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 in diesem Entwurf das Thema Durchwegung aufgenommen, welches die ursprüngliche Blockrandbebauung aufbricht. Es soll ermöglichen, dass verschiedene Arealbereiche einen direkten Bezug zueinander erhalten und das Gewerbeareal von allen Seiten erreichbar ist. Unterstützt wird dies durch die windmühlenartige 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 Fabrikasse 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 Bewohnern 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.

Insgesamt entsteht mit den fünf Neubauvolumen ein, im 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.

Lageplan mit den fünf Neubauten



Nutzungskonzept

Der geforderte hohe Wohnanteil wird gleichmässig über das ganze Areal verteilt. In den Neubauten und in den bereits bestehenden Bauten gibt es verschiedene Gewerbeflächen. Das Einkaufszentrum "di alt Fabrik" wird bis anhin von allen Seiten durch 3 Eingänge erreicht.

Der halbprivate Fabrikhof befindet sich zwischen den Wohnbauten. Zwischen den abgestuften Baukörpern gibt es spannende und lichtspendende Ein-/Aus- und Durchblicke.

Erschliessung

Der Weg zwischen den historischen Bauten wird aktiviert und zur belebten Fussgängerzone aufgewertet.

Es gibt eine neue Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage. Diese wird an die nördliche Kurve des heute bestehenden Aussenparkfeldes platziert und via Kreuzstrasse erschlossen. Die Aussenparkplätze werden ebenso über die Kreuzstrasse erschlossen. Via Einfahrt gelangt man in das ein Geschoss tiefer gelegene öffentliche Parking (2.UG), welches auch den Bereich der bestehenden Tiefgarage beinhaltet. Diese muss zu Gunsten des neuen Parkierungskonzeptes weichen. Während die Kunden rechts in die Garage abbiegen und via Leitsystem geführt werden, können die Bewohner und Angestellten ihr privates Parking via Rampe ein Geschoss höher gelegen (1. UG) direkt und entflechtet von den Kunden erreichen.

Gesamtwürdigung

Der Konzeptansatz überzeugt durch eine feinmassstäbliche, austarierte, stimmungsvolle und den Kontext wesentlich aufwertende Gesamtkonzeption. Es entsteht auf dem Gessner-Areal ein vielversprechendes, identitätsstiftendes, das historische Industrieareal neu positionierendes und mit dem Ortskern attraktiv verknüpftes Gesamtensemble.

3.2 Weiterentwicklung Richtprojekt

Überarbeitung Siegerprojekt

Das überarbeitete Siegerprojekt (Stand 30.5.2022) des Teams Hotz Partner AG SIA mit Vetschpartner Landschaftsarchitektur dient als Basis für das vorliegende private Gestaltungsplanverfahren (vgl. Richtprojekt gem. Beilage A).

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das arealübergreifende Nutzungskonzept wurde bei der Erarbeitung des Richtprojekts im Vergleich zum Studienauftrag auch im Hinblick auf die diversen Rückmeldungen und Wünsche der Bauherrschaft und der Stadt Wädenswil überarbeitet und in vielen Positionen weiterentwickelt. Es wird weiterhin ein Mix aus Wohnungen und Gewerbe an strategisch für das Areal wichtigen Punkten vorgesehen.

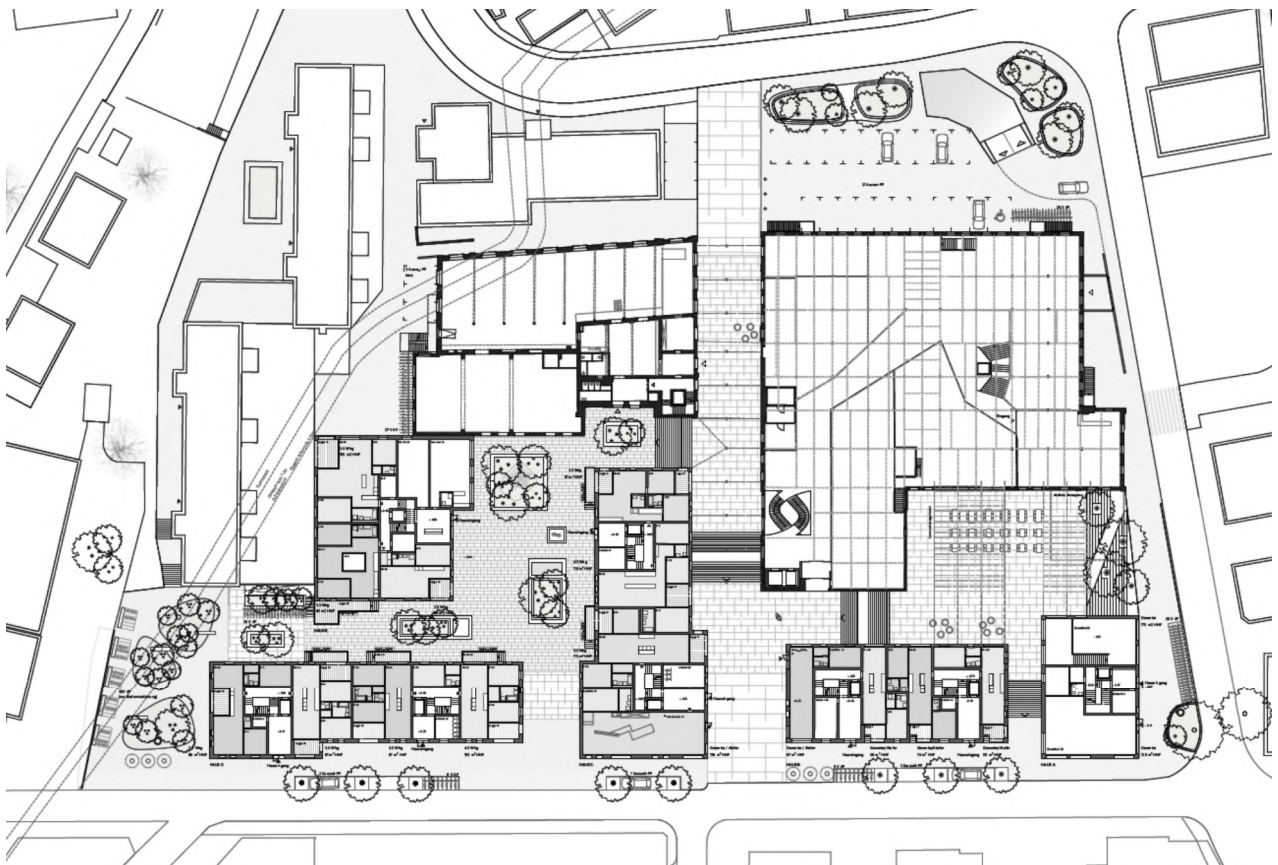
In den Geschossen auf Aktionsplatzniveau wird zugunsten von Gewerbeflächen keine Wohnnutzung geplant. In den darüberliegenden Geschossen werden beim Haus A (Ecke Stegstrasse/Kreuzstrasse) nun ausschliesslich Kleinwohnungen, welche auch als Alterswohnungen in Frage kommen, angeboten. Zusätzlich werden hier die Wohnungen über die Gebäudeecke angeordnet. Sie sind dadurch Schallschutztechnisch optimiert. Im Sockelgeschoss wird auf Seite Aktionsplatz und auf Seite Stegstrasse eine Gewerbenutzung vorgesehen. Beim Haus B sind die Grundrissdispositionen als "Durchwohnen" geplant. Das heisst, die Wohnungen haben Fenster zu beiden Fassadenseiten. Dadurch kann allfälliger temporärer Lärm aus dem Weg gegangen werden. Zusätzlich werden die Fassaden schallschutztechnisch auf die Gegebenheiten ausgerichtet.

Die Beschattung des Aktionsplatzes durch die umliegenden Neubauten wurde mit einer ausführlichen Schattenstudie überprüft und als unproblematisch befunden (vgl. Beilage B).

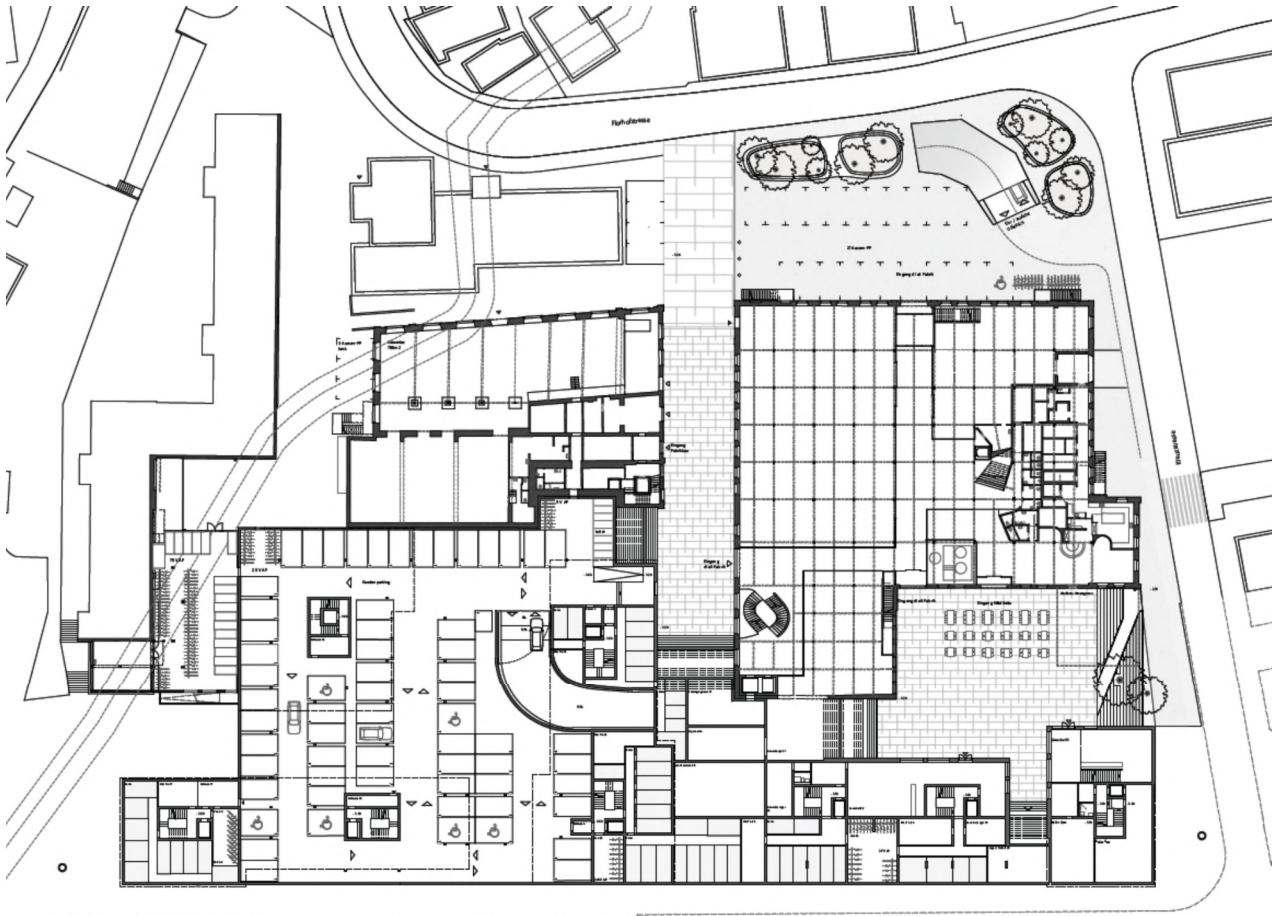
An den Eckpunkten der Häuser B und C und in den weiteren Erdgeschossen zwischen der Kreuzstrasse und der Fabrikgasse entlang der Stegstrasse werden Gewerbeflächen vorgesehen, um hier den Ein- und Ausgang aus der Fabrikgasse zu stärken und die Stegstrasse zu beleben. Ebenfalls sind in den Erdgeschossflächen der Baubereiche A, B und C, die an den Aktionsplatz anstossen, publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen, da die Fabrikgasse und der Weg über den Aktionsplatz als Hauptachsen für zukünftige Publikumsströme angesehen werden. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind dort für die Belebung des Stadtraumes von hoher Wichtigkeit.

Im Haus C, welches längs zur Fabrikgasse liegt, werden nun in den Obergeschossen, ähnlich wie im Haus A, vermehrt Kleinwohnungen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionen durch den zu erwartenden Publikumsverkehr in der Fabrikgasse von den Mietern der Kleinwohnungen als nicht störend empfunden wird, ja sogar als Alleinstellungsmerkmal angesehen werden kann. Die Wohnungen dort, wie auch alle anderen Erdgeschosswohnungen, werden im Hochparterre geplant. Die Erdgeschosswohnungen entlang der

Stegstrasse werden als Atelierwohnungen vorgesehen. Dies verspricht ein spezielles Wohnen. Mit den wegbegleitenden Bäumen wird vor den Wohnungen ein grüner Filter generiert, der auch an heissen Sommertagen zu einer angenehmen Abkühlung führt. Dies verspricht auch Privatheit und gleichzeitig können so Synergien genutzt werden. Für die Projektüberarbeitung wurden von der Bauherrschaft flexible Grundrisse gewünscht. Diese Änderung wird sich nicht im Fassadenbild auswirken. Dadurch kann ein arealübergreifendes Gesamterscheinungsbild realisiert werden, welches sich als Einheit an den Bestand mit seinen industriellen Wurzeln und Bezügen anpasst, und sich als neuer Gegenpol definiert.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Aktionsplatz, 1. Untergeschoss



Schnitt / Fassade Stegstrasse



Schnitt / Fassade Fabrikgasse

Freiraumkonzept

Der Aktionsplatz bleibt offen gestaltet und kann für vielfältige Veranstaltungen genutzt werden. Kleinformative Platten geben ihm einen eigenen Charakter und unterscheiden ihn von der ebenfalls öffentlichen Fabrikgasse, welche mit grossformatigen Platten ausformuliert wird und weniger dem Aufenthalt als dem Durchgang dient.

Der private bis halbprivate Fabrikhof ist Ausblick und Oase der drei Wohnbauten (C, D, E bzw. Bauten in den Baubereichen D, E, G) zwischen Stegstrasse und Fabrikbau. Zwischen den abgestuften Baukörpern gibt es spannende und lichtpendende Ein-/Aus- und Durchblicke, aber vor allem schaffen Baummöbel die benötigte Privatheit. Der Hof wird mit perforierten Platten und Vollplatten belegt. Die Verteilung der zwei Typen und die dadurch entstehende Musterung wird hauptsächlich durch die Nutzung bestimmt. So werden beispielsweise Verkehrs- und Bewegungsflächen mit Vollplatten und Spielbereiche mit perforierten Platten belegt. Die Perforierung teilsiegelt die Hoffläche und lässt eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Zudem repräsentiert diese, bezugnehmend auf die Weberei-Lochkarten, die Historie des Areals. Da aufgrund der unterirdischen Tiefgaragendecke nicht genügend Erdreich für grosse Bäume vorhanden ist, werden "Baummöbel" (Hochbeete) vorgeschlagen. Die grosszügigen Baumelemente generieren einen zusätzlichen Substrataufbau, der inkl. den ca. 50 cm Tiefgaragenüberdeckung eine Gesamthöhe 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. Die Elemente beinhalten zudem Spielgeräte und dienen als Sitzelemente und Begegnungsbereiche. Um den Spiel- und Aufenthaltswert des Wohnhofes weiter zu steigern, ist in zentraler Lage ein Brunnen vorgesehen.

Als weiteres begrünendes Element werden den Loggien Rankgerüste vorgelagert. Diese fungieren zum einen als Blickschutz für die Erdgeschosswohnungen und sorgen zum anderen für mehr Grün im Wohnhof, was einen interessanten gestalterischen Aspekt darstellt.

Am westlichen Ende des Areals, dem Stegplatz, werden Abfolgen aus einheimischen Grosssträuchern in die Aussparungen dieses Plattenbelags gepflanzt. Dieser Platz befindet sich teilweise über dem Gewässerraum und muss deshalb die Gewässerschutzbestimmungen einhalten.

Der Platz wird von den Fassaden sowie mobilen Sitzelementen mit integrierten Velostellplätzen gerahmt. Nach gründlichen Abklärungen mit dem AWEL wurde beschlossen, den Kern des Platzes grossflächig zu entsiegeln, um so den Auflagen gerecht zu werden. Diese Massnahme ermöglicht die Entwässerung des gesamten Platzes über drei sickerfähige Intarsien. Diese sorgen wiederum für ein besseres Mikroklima auf dem Platz. Abfolgen aus einheimischen Grosssträuchern durchziehen diese Inseln, bestehend aus einem Schotterrasen, und sorgen für Schatten und Aufenthaltsqualität. Um Bewegungs- und Verkehrsflächen zu differenzieren und die geforderten Velostellplätze unterzubringen, werden Rand- und Querungsbereiche asphaltiert. Der Containerstellplatz, welcher im Gewässerraum nicht bewilligungsfähig wäre, wurde ins Gebäudeinnere verschoben.

An der Stegstrasse wird eine vorgelagerte Nutzungsschicht mit Besucherparkplätzen, Velostellplätzen und Unterflur-Containern von strassenraumresistenten Alleeebäumen begleitet und schliesst den Strassenraum gegenüber der Fussgängerzone ab.

Die Tiefgaragenzufahrt an der Ecke Florhofstrasse und Kreuzstrasse wird auf das kleinstmögliche Ausmass reduziert. So wird gewährleistet, dass sich diese klar der prägnanten und sehenswerten Fassade der "di alt Fabrik" unterordnet. Zwei mit Sitzstufen gefasste, locker gepflanzte Baumvolumen mit Unterpflanzung, bestehend aus Kleinsträuchern, sind diesem Element vorgelagert und bilden zugleich den Auftakt des Areals. In ihrer Verlängerung wird ein Grünkörper geplant, welcher die Fortsetzung der Inselelemente bildet.

Dächer

Auf dem Gelände werden drei unterschiedliche Typen von Dachbegrünungen ausformuliert. Mit unterschiedlichen Begrünungstypen wird eine Vielzahl an unterschiedlichen Lebensräumen geschaffen. Auf den "hohen" Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit einer aufgesetzten Photovoltaikanlage kombiniert. Der Fokus liegt hier auf der Produktion von elektrischer Energie durch Sonnenlicht. Diese überhöhten Standorte eignen sich besonders dafür, da die Panels hier keinerlei Beschattung ausgesetzt sind. Die Dachbegrünung besteht hier aus einer dünnen Substratschicht von 5–10 cm. Die Fläche generiert einen Lebensraum für eine trockenheitsliebende Pioniervegetation, wie sie im urbanen Siedlungsgebiet selten geworden ist. Die PV-Anlage ist dabei nicht abträglich, sondern sorgt durch die Beschattung von Teilbereichen sogar für eine Zunahme der Pflanzenvielfalt.

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. Diese bilden ein Biotop für einheimische Vögel und Insekten. Zudem wird mit Kleinstrukturen wie Bienenhäusern, Totast- und Steinhaufen sowie Sandlinsen gearbeitet, um einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität zu leisten. Diese Dächer erfüllen zusätzlich ei-

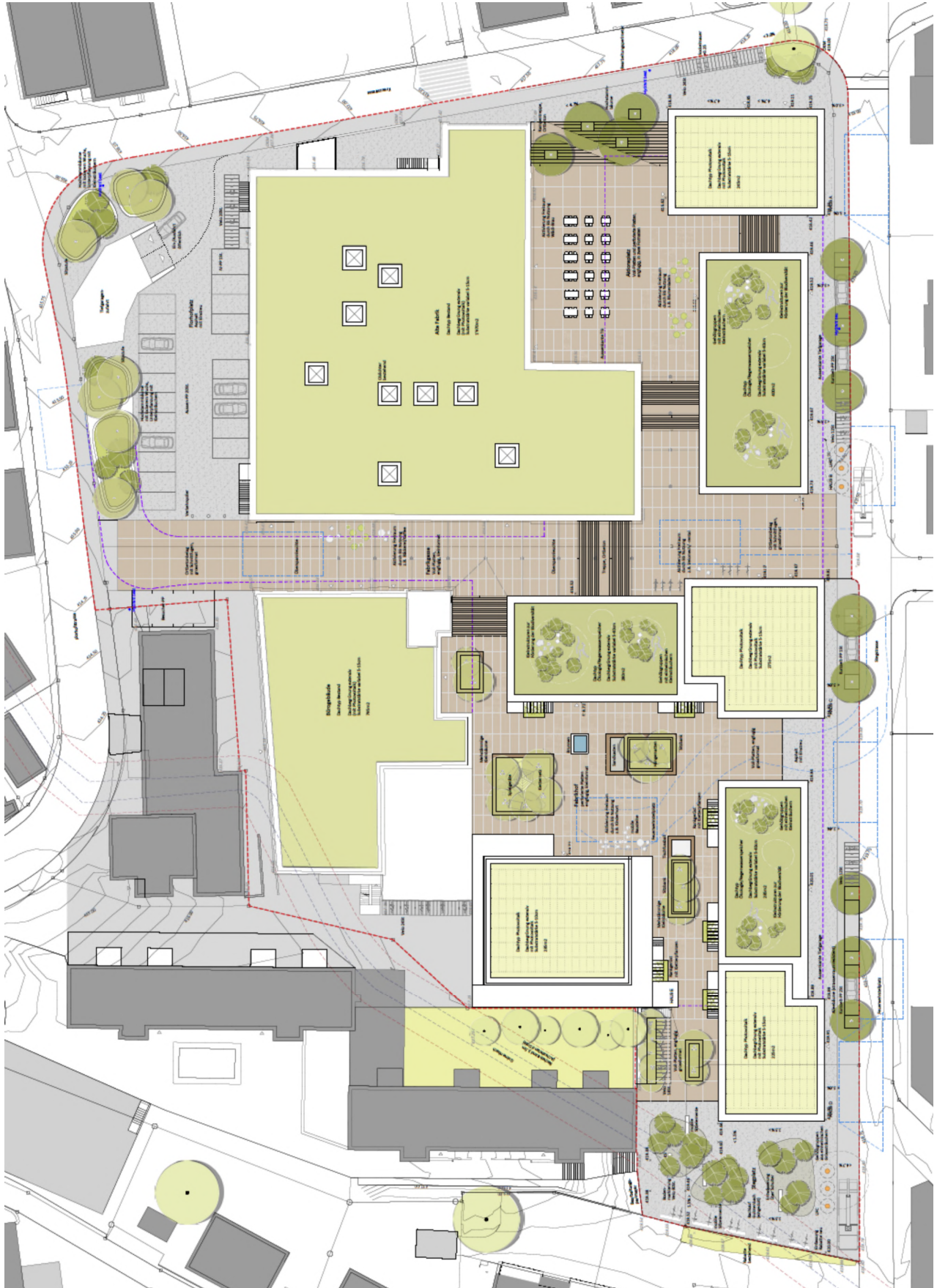
nen gestalterischen Anspruch und bieten Einblicke aus den Wohnungen in den hoch gelegenen Geschossen. Daher wird hier vollumfänglich auf Photovoltaik-Anlagen verzichtet.

Die Dächer der Bestandsbauten sind aufgrund der Statik schwieriger einzuschätzen und vor auszuplanen. Tendenziell werden diese keine grossen Zusatzlasten durch Substrat oder Solarpanels zulassen. Hier muss bei der detaillierten Ausarbeitung in den späteren Phasen bestimmt werden, was möglich ist und was nicht. Grundsätzlich kann hier von einer extensiven Dachbegrünung mit geringem Substrataufbau und vereinzelt Solarpanels ausgegangen werden. Auch diese Form der Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen Beitrag.

Regenwassermanagement: Die "niedrigen" Dächer, dienen aufgrund des Substrataufbaus von bis zu 40 cm auch als Retentionsflächen. Das Substrat dient dabei als Speichermedium. Es nimmt das anfallende Wasser auf und gibt dieses sukzessive wieder ab. 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.

Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept des Areals wurde überprüft und mit den Anforderungen wie Anlieferung, Feuerwehrezufahrten etc. abgeglichen. Daraus erfolgte unter anderem eine Optimierung der Tiefgaragenorganisation mit einer prominenteren Eingangssituation von Seite Fabrikgasse und Tiefgarage in "di alt Fabrik".



Freiraumkonzept mit Baum-, Sträucher- und Buschbepflanzungen sowie begrünten Flachdächern

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

4.1 Zweck (Ziff. 1)

Ziele

Der Zweckartikel stützt sich auf § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und gewährleistet die Realisierung einer hochwertigen Zentrumsüberbauung, welche sich ortsbaulich gut in den städtebaulichen Kontext von Wädenswil einordnen lässt.

4.2 Allgemeines (Ziff. 2)

Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von 12'059 m² auf. Folgende Grundstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Kat. Nr.	Eigentümerin	Fläche [m ²]
13468	Gessner AG Immobilien	6'112
13469	Gessner AG Immobilien	5'366
7173	Gessner AG Immobilien	581
Total		12'059

Ergänzendes Recht

Abs. 3

Für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren gelten die rechtsgültigen Fassungen der Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2016 und der Abstellplatzverordnung vom 10. Juli 2017 der Stadt Wädenswil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans Auswirkungen haben, soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes festgelegt ist.

Da die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil noch nicht der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden ist, stützt sich der Gestaltungsplan hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen auf die Anhänge des PBG, der ABV und der BBV II (Stand 28. Februar 2017).

4.3 Gestaltung (Ziff. 3)

Anforderungen

Abs. 1

Im Gegensatz zu einer Überbauung in Regelbauweise wird nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG eingefordert. Dies entspricht den Zielsetzungen der Grundeigentümerschaft. Die Gestaltungsqualität hat sich an derjenigen von Arealüberbauungen zu messen. Mit dem vorgängig durchgeführten Projektstudienauftrag bestehen beste Voraussetzungen, um diesem Anspruch zu genügen.

Richtprojekt

Abs. 2–3

Das Richtprojekt des Architekturbüros Hotz Partner AG und Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG mit Stand vom 30.5.2022 wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Situierung und kubische Gliederung der Neubauten
- Funktion, Lage und Proportionen der verschiedenen Freiraumflächen
- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie Durchwegung für den Fussverkehr
- Zufahrt und Organisation Parkierung

Die im Richtprojekt vorgesehenen Elemente können im Bauprojekt im Sinne des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraums (§ 83 Abs. 2 PBG) soweit angepasst, geändert und ergänzt werden, als dadurch unter Beibehaltung der Grundkonzeption eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird. Dabei sind die Festlegungen des Gestaltungsplans bindend.

4.4 Bebauung (Ziff. 4)

Rückbau

Abs. 1

Die im Plan gelb dargestellten Gebäude können rückgebaut werden. Die örtliche und zeitliche Abfolge der Gebäudeabbrüche ist frei.

Baubereiche Bestand

Abs. 2

Die bestehenden Bauten in den Baubereichen A "Di alt Fabrik" und H "Fabrikkbau" sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG. Die Schutzmassnahmen sind im verwaltungsrechtlichen Vertrag der Stadt Wädenswil, vom Stadtrat beschlossen am 24.1.2022, geregelt. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rekurs erhoben, womit der von beiden Parteien unterzeichnete Vertrag rechtsgültig ist.

Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind in Absprache mit der Stadt Wädenswil möglich, wenn konstruktive, energetische, gestalterische oder funktionale Gründe dies erfordern.

Bauliche Erweiterungen innerhalb des Gewässerraums sind nicht zulässig und können aus gewässerschutzrechtlicher Sicht nicht bewilligt werden.

Baubereiche Neubauten

Abs. 3

Die Zahl, Lage und äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Koordinaten festgelegten Baubereichen. Oberirdisch zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

Unabhängig von Grenz- und Gebäudeabständen sowie Strassenabständen und Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Mantellinien der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

Baubereich Tiefgarageneinfahrt

Abs. 4

Die Lage und äussere Abmessung der Baute ergibt sich aus dem im Plan mit Mantellinien und Koordinaten festgelegten Baubereich sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Unabhängig von Grenz- und Gebäudeabständen sowie Strassenabständen und Verkehrsbaulinien kann der Bau auf die Mantellinien des Baubereichs gestellt werden.

Damit die Ansicht auf das Schutzobjekt "Di alt Fabrik" möglichst wenig beeinträchtigt wird, wurde die Überdeckung auf das für den Lärmschutz notwendige Mass reduziert.



Gebäudelänge

Abs. 5

Die zonengemässen Gebäude- und Gesamtlängen (Art. 3 Abs. 1 BZO) sind in Anwendung der Bestimmungen für Arealüberbauungen (Art. 25 Abs. 3 BZO) nicht zu beachten. Die innerhalb der Baubereiche möglichen Gebäude- und Gesamtlängen können voll ausgeschöpft werden. Wegleitend bleibt jedoch das Richtprojekt.

Gebäudehöhe und Geschosszahl

Abs. 6

Die maximale Höhenlage der Gebäude wird mit der Gebäudehöhe in Meter über Meer definiert. Diese Höhen gelten abschliessend, d.h. innerhalb der definierten Baubereiche müssen die zonengemäss vorgegebenen Gebäudehöhen nicht weiter beachtet werden.

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen Werte:

Baubereich	Gebäudehöhe max. m ü. M.	max. anrechenbare Voll-, Dach- und Untergeschosse
A	426.00	Bestand
B	437.00	Die Anzahl der Voll-, Dach- und Untergeschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäudehöhe frei.
C	431.00	
D	438.00	
E	435.00	
F	438.00	
G	445.00	
H	434.00	Bestand
I	420.00	1

Aus dem im Gestaltungsplan als Informationsinhalt mit Höhenkurven in Meter über Meer dargestellten gewachsenen Bodens resultieren Gebäudehöhen von:

- im Baubereich B: ca. 16 m
- im Baubereich C: ca. 10 m
- im Baubereich D: ca. 16 m
- im Baubereich E: ca. 13 m
- im Baubereich F: ca. 16 m
- im Baubereich G: ca. 24.5 m

Gewachsener Boden im Bereich von
Baufeld G

Im Bereich der 1978 erstellten Weberei bestehen keine gesicherten Höhenangaben. In diesem Bereich befindet sich der Baubereich G mit dem Hochpunkt. Damit klargestellt werden kann, dass die zulässige Höhenkote von 445.00 m ü.M für den Baubereich G kein Hochhaus im Sinne von § 282 PBG (Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m) ermöglicht, wurden das relevante Terrain aufgrund von historischen und aktuellen Kartenangaben rekonstruiert.

Massgebend für die zulässige Höhe ist das gewachsene Terrain. Dieses wurde aufgrund von historischen Karten rekonstruiert und mit den aktuellen Angaben ausserhalb des Webereigebäudes verglichen. Sowohl auf der "J. Wildkarte" von circa 1850 wie auch der letzten Ausgabe der "Siegfriedkarte" von 1945, verläuft die Höhenlinie mit 420 m ü. M. beinahe identisch durch das Gessner Areal im Bereich des Baubereiches G.

Das der gewachsene Boden auf 420 m ü. M. lag wird durch die heutige Situation unterstrichen. Die tiefere Lage im Hof zwischen den bestehenden Bauten und dem Baubereich G dürfte auf Abgrabungen zurückzuführen sein, weshalb dort heute eine Böschung zum Baubereich G besteht. Die Höhendifferenz beträgt ca. 1 m. Das Richtprojekt sieht deshalb auch vor, dass die Höhe des Hofes, der sich bis zur Stegstrasse ausdehnt, auf dieser Höhe von 420 m ü. M. angelegt

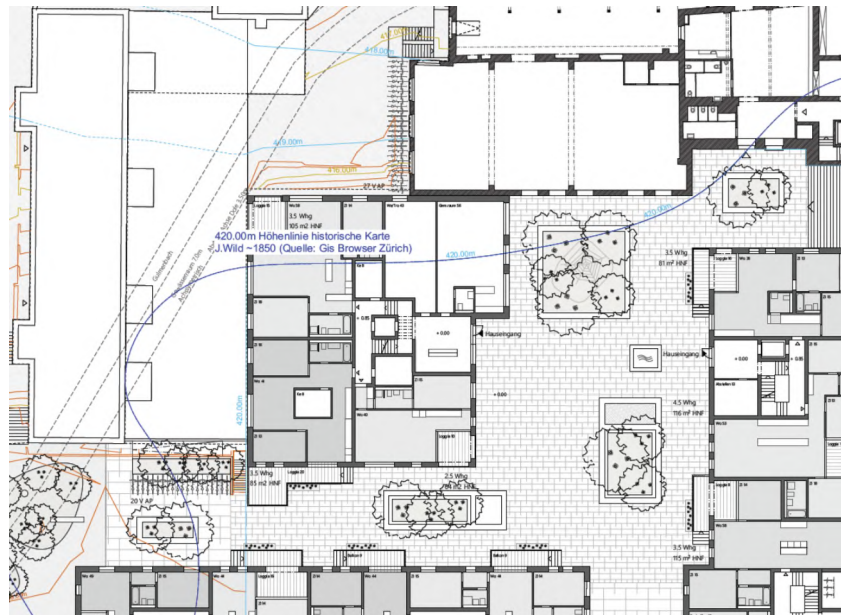
wird. Dadurch wird auch gewährleistet, dass die Bauten und die Umgebung auf die Höhe der Stegstrasse ausgerichtet sind, was aus städtebaulicher Sicht positiv zu beurteilen ist.

In der nachstehenden Abbildung sind in Ocker die bestehenden Höhen eingetragen. Im Bereich der 1978 erstellten Weberei wurde das Terrain, wie beschrieben, rekonstruiert (Dunkelblau). Der voraussichtlich gestaltete Terrainverlauf ist in Hellblau eingetragen. Somit ergibt sich im Baubereich G mit dem Hochpunkt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 25.0 m, was innerhalb der höchst zulässigen Gebäudehöhe gemäss PBG liegt. Das Richtprojekt sieht eine Gebäudehöhe von 24.55 m vor, womit ein kleiner Projektierungsspielraum verbleibt.

Bestandesterrain nach Geometer

neue Höhenliniendefinition im Rahmen des Gestaltungsplanes

Höhenlinie historische Karte J. Wild ~1850 (Quelle: Gis Browser Zürich)



Schnitt / Fassade A-A Stegstrasse

Dachform

Abs. 7

Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind je nach Lage extensiv oder intensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen beansprucht werden. Wegleitend für die Dachbegrünung ist das Richtkonzept der Landschaftsarchitekten.

Begrünte Dachflächen geben der Natur in Siedlungsräumen eine neue Chance. An ungestörter Lage können sich wilde Pflanzen- und Tierarten auf diesen Ersatzlebensräumen ansiedeln. Die Rückgewinnung und Vernetzung von Dachflächen als Lebensraum für Flora und Fauna stellt eine ökologische Qualität und einen Ausgleichsbeitrag bei Bauvorhaben dar. Dachbegrünungen sind kleinflächige Lebensrauminselfür Tiere und Pflanzen. Über Samenflug, Vögel und Insekten stehen diese sogenannten Trittsteinbiotope im Austausch mit bodengebundenen Lebensräumen im Stadtgebiet und erhöhen die Vernetzung.

Zudem kann auf begrünten Dachflächen auch mehr Regenwasser zurückgehalten werden, welches beim Verdunsten einen Kühleffekt hat und somit einen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas leistet.

Flachdächer über Untergeschossen und Tiefgaragen ausserhalb von Baubereichen fallen nicht unter diese Regelung. In diesen Fällen ist das landschaftsarchitektonische Konzept für die Umgebungsgestaltung massgebend.

Technische Aufbauten

Abs. 8

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die effektive Dachfläche maximal um 2.00 m überragen. Dies gilt auch für Solaranlagen. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und dürfen nicht volumengebend in Erscheinung treten.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Abs. 9

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, insbesondere die Tiefgaragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche sind nicht zulässig.

Innerhalb des Gewässerraumes sind auch keine unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig.

Verzicht Dachgarten auf Baubereich H

Auf dem bestehenden Gebäude im Baubereich H war in einer früheren Planungsphase ein Dachgarten mit gastronomischer Nutzung für die Bewohner, die Beschäftigten und die Öffentlichkeit geplant gewesen.

Da die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission sowie ein Fachgutachten zum Schluss gekommen sind, dass ein Dachgarten mit Gastronomie nicht mit dem Schutzobjekt verträglich ist, wird darauf verzichtet.

Gewerbeanteil

Abs. 6

Der Gewerbeanteil muss gesamthaft mindestens 20 % der massgeblichen Geschossfläche betragen. Da keine eigentliche Etappierung geplant ist, wird mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen dieser Anteil von Anfang an gewährleistet. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen betragen rund 8'200 m² was bei einer maximal zulässigen Geschossflächennutzung von 20'500 m² einem Anteil von rund 40 % entspricht. Zudem sind zusätzliche gewerbliche Flächen vorgesehen.

Massgebliche Geschossfläche

Abs. 7

Die Ausnützung wird durch die massgebliche Geschossfläche (mGF) definiert. Diese umfasst nicht nur Vollgeschosse, wie dies § 255 PBG definiert, sondern alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwänden (exkl. Aussenwände). Dieser Wortlaut entspricht inhaltlich derselben Regelung wie Art. 2 der geltenden Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 10. Juli 2017.

Basierend auf der obigen Definition wird für jeden Baubereich die zulässige Ausnützung festgelegt. Die massgebliche Geschossfläche des Richtprojekts beträgt 11'781 m². Mit dem Gestaltungsplan wurden 12'300 m² massgebliche Geschossfläche für Neubauten festgelegt. Das ergibt einen Projektierungsspielraum von 512 m² oder rund 4 % für alle fünf neuen Baukörper.

Ausnützung

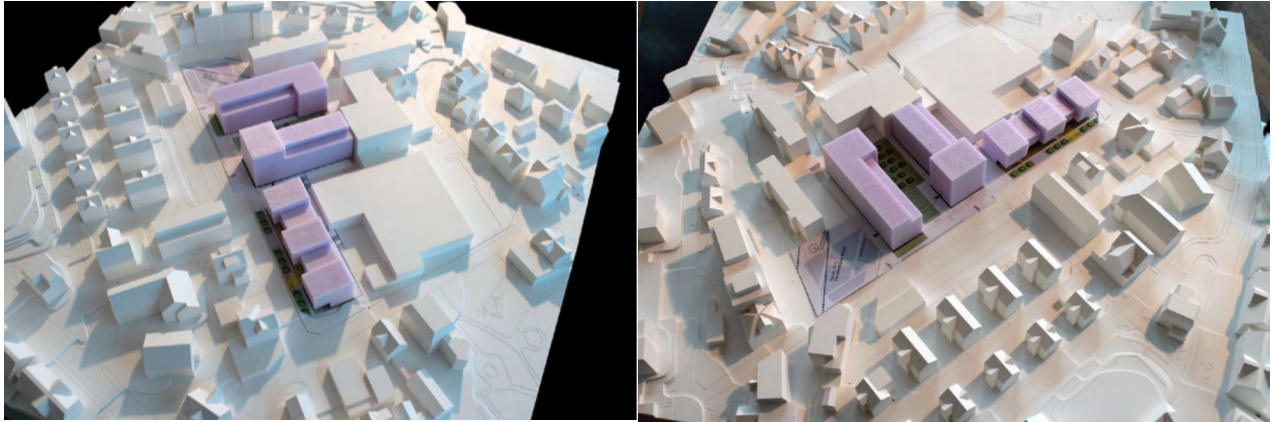
Abs. 8

In den einzelnen Baubereichen sowie im Total sind folgende massgeblichen Geschossflächen (mGF) zulässig:

Baubereich	mGF zulässig (max.)	Gebäude
A	4'300 m ²	Bestand "Di alt Fabrik"
B	1'600 m ²	HA
C	1'900 m ²	HB
D	2'900 m ²	HC
E	1'400 m ²	HD
F	1'300 m ²	HD
G	3'200 m ²	HE
H	3'900 m ²	Bestand Bürogebäude
Total	12'300 m ² (Neubauten ohne Bestand)	
Total	20'500 m ² (mit Bestand "Di alt Fabrik" und Bürogebäude)	

Modellansichten für ein Konzept nach
Regelbauweise mit rund 19'900 m² GF

Diese bauliche Dichte entspricht der im Vorfeld des Studienauftrags
durchgeführten Machbarkeitsstudie auf Basis der Regelbauweise.



Geschossflächenverlagerungen

Abs. 9

Eine Verlagerung von massgeblichen Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen B, C, D, E, F und G zulässig. Die zulässige massgebliche Geschossfläche darf dabei unter Einhaltung des Totals von höchstens 12'300 m² in jedem Baubereich um maximal 10 % überschritten werden.

4.6 Freiraum (Ziff. 6)

Grundsatz

Abs. 1

Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dieser Grundsatz orientiert sich am Ziel einer überdurchschnittlich guten Freiraumqualität.

Aktionsplatz

Abs. 3

Der zentrale Aktionsplatz soll öffentlich zugänglich sein und ist als mindestens 500 m² grosse befestigte Fläche zu gestalten. Je nach Projektumsetzung kann die Fläche auch grösser sein. Wesentlich ist die vielseitige Verwendbarkeit, weshalb eine nutzungsflexible Gestaltung vorgegeben wird. Nutzungsflexibel bedeutet, dass möglichst keine festen Ausstattungen positioniert werden sollen, damit die Fläche für unterschiedliche Anlässe genutzt werden kann. Im Sommer kann das ein Markt sein oder ein kleines Festival und im Winter ein Eisfeld oder ein Weihnachtsmarkt.

Visualisierung Aktionsplatz
(mögliche Nutzung im Sommer)



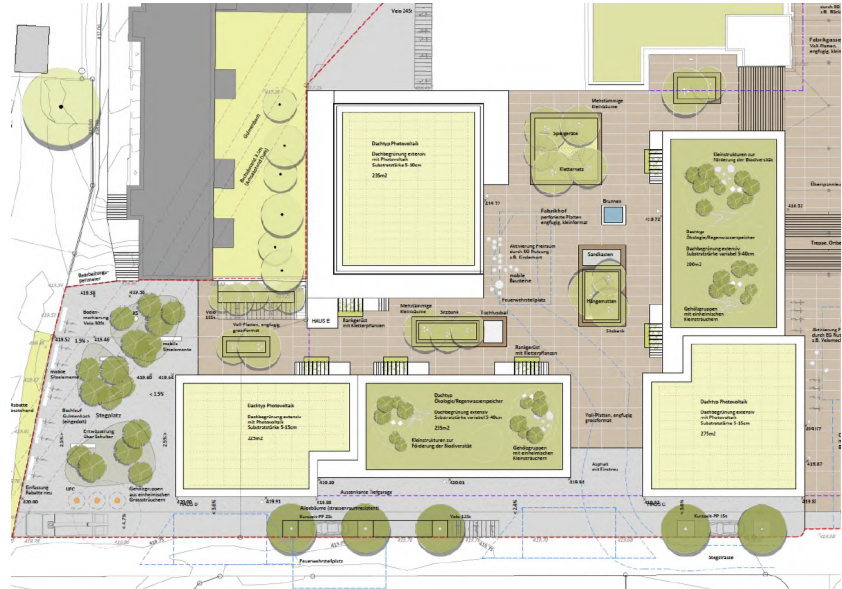
Visualisierung Aktionsplatz
(mögliche Nutzung im Winter)



Fabrikhof

Abs. 4

Ausschnitt Freiraumkonzept mit
Darstellung des Fabrikhofes und
seinen Elementen



Der Hof wird mit perforierten Platten und Vollplatten belegt. Die Verteilung der zwei Typen und die dadurch entstehende Musterung wird hauptsächlich durch die Nutzung bestimmt. So werden beispielsweise Verkehrs- und Bewegungsflächen mit Vollplatten und Spielbereiche mit perforierten Platten belegt. Die Perforierung teilsiegelt die Hoffläche und lässt eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Da aufgrund der unterirdischen Tiefgaragendecke nicht genügend Erdreich für grosse Bäume vorhanden ist, werden "Baummöbel" vorgesehen, um dieses Problem zu lösen. Die Baummöbel (Hochbeete) verfügen über eine Bodendmächtigkeit von rund 1.5 m, was genügend ist für eine dauerhafte Wurzelbildung.

Aussenraum

Abs. 5

Innerhalb des bezeichneten Aussenraums ist ein möglichst grosser Anteil an unversiegelten Flächen vorzusehen. Mit den Baummöbeln, den perforierten Bodenplatten und den weiteren Grün- und Wasserelementen und unter Berücksichtigung der Notzufahrten wird dieses Ziel erreicht.

Bepflanzung

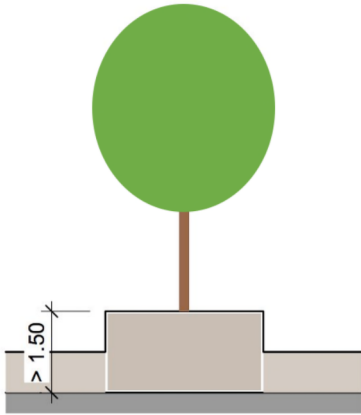
Abs. 6

Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Im landschaftsarchitektonischen Richtprojekt sind die Pflanzenarten noch nicht abschliessend definiert. Der Einsatz standortgerechter und siedlungsökologisch wertvoller Gewächse ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Erwünscht ist die Verwendung einheimischer Arten.

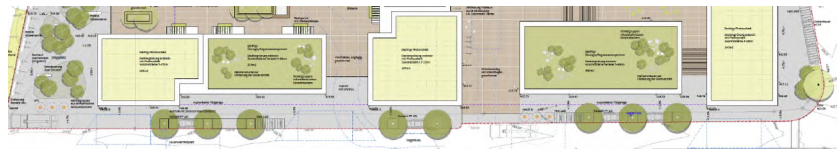
Bäume und Sträucher/Büsche

Abs. 7

Schematische Darstellung Hochbeete



Ausschnitt Freiraumkonzept mit Darstellung der Baumreihe entlang der Stegstrasse



Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume und Sträucher/Büsche sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Hochstamm-bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 3.0 m zu verwenden, damit mit dem Baumwuchs längerfristig eine strassenraumprägende Wirkung entsteht. Auch hier gilt der Grundsatz standortge-rechter Arten.

Zur langfristigen Sicherung der im Richtprojekt dargestellten Bäume wird eine Substrats- bzw. Vegetationsschicht mit einer minimalen Mächtigkeit von 1.5 Metern benötigt und in den Bestimmungen vorgeschrieben. Im Arealinnern befindet sich die Bepflanzung oftmals über unterirdischen Bauten. Eine allgemeine Überdeckung von 1.5 Metern ist dort nicht möglich und als unverhältnismässig beurteilt. Die benötigte Mächtigkeit soll je zur Hälfte durch die Überdeckung und über eine Hochbeetlösung erreicht werden. Die Einfassung der Hochbeete dient gleichzeitig als Sitzgelegenheit.

Da unterirdische Gebäude und Gebäudeteile entlang der Steg- und Kreuzstrasse nur bis an die rechtsgültigen Baulinien gestellt werden dürfen, wird sichergestellt, dass die entlang der Stegstrasse zu pflanzenden Bäume genügend Platz haben, um sich gut entwickeln zu können.

Gewässerraum

Abs. 8

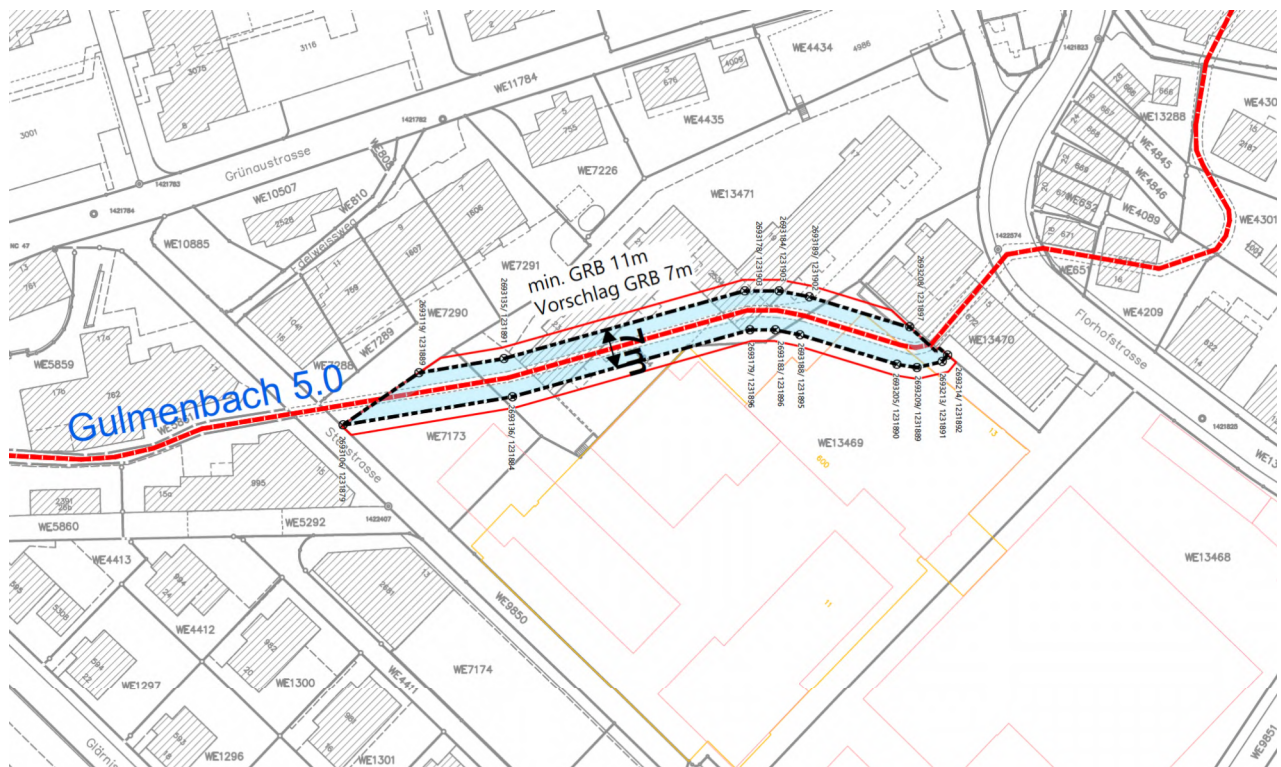
Der Gewässerraum wurde in einem separaten Verfahren vom Büro Staubli, Kurath & Partner AG bearbeitet.

Der Gewässerraum darf nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden und muss von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freigehalten werden. Für rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen gilt gemäss § 15 HWSchV die Bestandesgarantie.

Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons sind auch mobile Einrichtungen wie Veloabstellplätze unzulässig. Zulässig sind lediglich das Aufmalen von Veloabstellplätzen und Spiel- und Ruheflächen ohne Infrastrukturanlagen.

Da die Eindolung in einem dicht überbauten Gebiet liegt und der Hochwasserschutz gegeben ist, kann der Gewässerraum gemäss Art. 41 Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV reduziert werden. Eine Abweichung von der Mindestbreite von 11 m ist möglich.

Die Zugänglichkeit zum Gewässerraum ist für Unterhaltszwecke zu gewährleisten. Weitere Hinweise sind dem Bericht zur Gewässerraumfestlegung zu entnehmen.



Gewässerraumfestlegung von Staubli, Kurath & Partner AG

4.7 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 7)

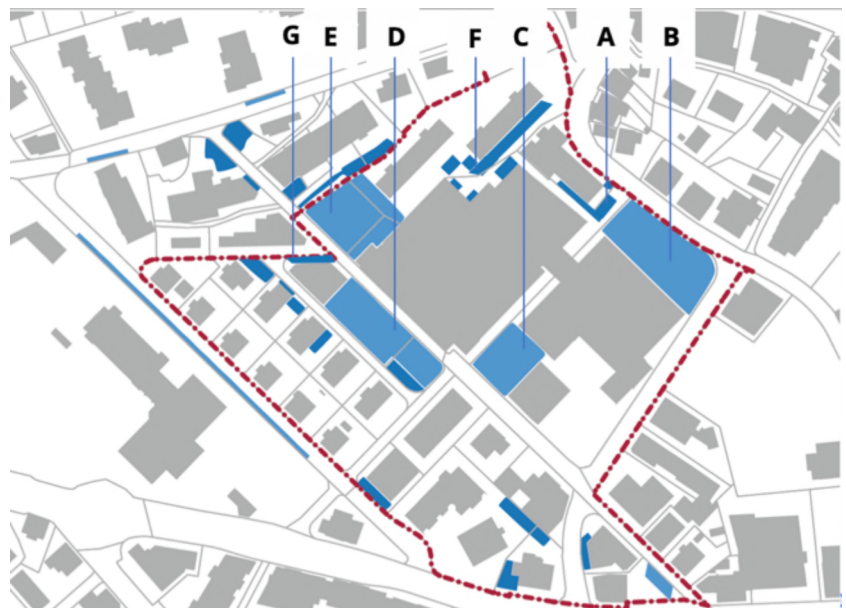
Heutige Parkierungssituation

Das bestehende Parkplatzangebot auf und rund um das Gessner-Areal präsentiert sich wie folgt:

- Oberirdische Parkplätze A 8 PP
- Oberirdische Parkplätze B 33 PP
- Oberirdische Parkplätze C 15 PP
- Oberirdische Parkplätze D 37 PP
- Oberirdische Parkplätze E 33 PP
- Oberirdische Parkplätze F 22 PP
- Oberirdische Parkplätze G 3 PP
- Tiefgarage «di alt Fabrik» 40 PP
- **Total: 191 Parkplätze**

Von diesen sind heute rund 70 Abstellplätze an Mieter vermietet (Bereiche F, E und Tiefgarage) die im Einkaufszentrum «di alt Fabrik» oder im Bürogebäude Florhofstrasse 13 arbeiten. Für das kleine Einkaufszentrum «di alt Fabrik» stehen auf dem Gestaltungsplanareal 75 oberirdische Kundenparkplätze (Bereiche B, C und E) innerhalb und 35 oberirdische Kundenparkplätze ausserhalb des GP-Perimeters zur Verfügung. Die 8 Parkplätze im Bereich A und etwa 3 Parkplätze im Bereich F dienen der Geschäftsleitung und Kunden der Gessner Immobilien AG. Die übrigen, ausserhalb des Areals liegenden Parkplätze, werden teilweise für den Stegbau und den Gärtnereibetrieb genutzt. Die Gebäude zu diesen Nutzungen werden abgebrochen, weshalb diese Parkplätze nicht mehr in die Betrachtungen miteinbezogen werden können.

Oberirdische Parkierung Bestand



Somit stehen 158 Parkplätze innerhalb des GP-Perimeters in unmittelbarem Zusammenhang mit bestehenden Nutzungen, die nicht verändert werden. Für diese Parkplätze wird angenommen, dass eine Bestandesgarantie besteht.

Bi-Modalsplit-Ziel

Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg bzw. Kap. 4.1 des dazugehörigen Erläuterungsberichts gilt in Wädenswil für den Neuverkehr ein Bi-Modalsplit-Ziel von mindestens 50% ÖV. Das heisst, der Neuverkehr infolge der neuen zusätzlichen Nutzungen soll zu mindestens 50% durch den ÖV abgedeckt werden. Der Fuss- und Veloverkehr wird bei dieser Betrachtung von der ZPZ nicht miteinbezogen.

Gemäss Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil sind für die neuen Nutzungen gemäss Richtprojekt mindestens 56 und maximal 107 Parkplätze zu erstellen. Auf den drei geplanten Tiefgaragenebenen können rund 194 PP angeboten werden. Oberirdisch sind entlang der Stegstrasse 5 PP und beim Parkplatz an der Florhofstrasse rund 21 PP geplant. Hinter dem bestehenden Bürogebäude befinden sich 3 weitere Parkplätze, die bereits heute bestehen. Insgesamt ergibt sich somit ein Gesamtangebot von 223 PP.

Mit den maximal 225 Parkplätzen (Version ohne Seewasserenergiezentrale) wird ein essenzieller Beitrag zur Erreichung des Bi-Modalsplit-Zieles geleistet. Diese mit dem Gestaltungsplan festgelegte maximale Parkplatzzahl muss für Bewohner und Besucher von knapp 100 Wohnungen und für Beschäftigte und Kunden von rund 9'400 m² gewerblicher Fläche genügen. Für die Bestandesbauten sind heute schon 158 PP reserviert und überwiegend vertraglich geregelt. Für die neuen rund 100 Wohnungen und rund 810 m² zusätzlichen Gewerbeflächen gemäss Richtprojekt werden somit lediglich 65 zusätzliche PP angeboten. Diese Zahl orientiert sich am unteren Gabelwert des massgebenden Bedarfs (Güteklasse A) gemäss Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil und kann nicht weiter reduziert werden. Diese Parkplatzzahl liegt deutlich tiefer als bei vergleichbaren Arealen. Der Beitrag an das Bi-Modalsplit-Ziel ist damit offensichtlich und angemessen.

Zudem gilt es auch zu beachten, dass auf dem Areal 2 Mobility-Standplätze sowie rund 380 Veloabstellplätze neu angeboten werden und das Areal über vielfältige Fussweganbindungen an das öffentliche Fusswegnetz verfügt.

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Abs. 1

Die Rampe der Zu- und Wegfahrten zur Tiefgarage ist, soweit dies aus lärmtechnischer Sicht notwendig ist, zu überdecken. Der Bau ist innerhalb des Baubereichs I zu erstellen.

Zu- und Wegfahrt Areal

Abs. 2

Das Areal ist über die im Plan schematisch dargestellte "Zu- und Wegfahrt Areal" zu erschliessen.

Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze

Abs. 3

In den im Plan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Diese sind auf die Feuerwehrstandplätze, die Tiefgaragenzufahrt, die Hauszugänge und die Unterflur-Container abzustimmen. Die definitive Anordnung der im Richtprojekt dargestellten Längsparkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Pro zehn oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze

ist mindestens ein Parkfeld mit einer Ladestation für alternative Antriebsmodelle zu erstellen.

Die Anzahl oberirdischer Parkplätze ist auf die Bedürfnisse des kleinen Einkaufszentrums mit seinem vielfältigen Angebot im Food- und Non-Foodbereich ausgerichtet. Das Angebot mit rund 22 Parkplätzen im nördlichen Bereich stellt ein Minimum dar für die Geschäfte im Gebäude „Di alt Fabrik“. Heute sind in diesem Bereich 33 Parkplätze angeordnet und bewirtschaftet. Dieser Parkplatz wird zudem gerne von Besuchern des Stadthauses benutzt.

Beim bergseitigen Zugang zu den Geschäften sind heute 15 Parkplätze angeordnet. Neu werden entlang der Stegstrasse nur noch ca. fünf oberirdische Parkplätze angeboten. Diese Anzahl ist auch im Hinblick auf die zusätzlichen Gewerbe- und Wohnflächen notwendig.

Anlieferung

Abs. 4

Die dezentrale Anlieferung hat über die Florhof-, die Kreuz- und die Stegstrasse im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Öffentliche Fusswege

Abs. 5

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind mindestens 2.00 m breite, öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen. Die Beläge sollen rollstuhlgängig sein.

Veloabstellplätze

Abs. 6

Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen (Besucher/Kunden) sowie in den Untergeschossen (Bewohner/Beschäftigte) anzuordnen. Die Anzahl zu erstellender Veloabstellplätze richtet sich nach der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil. Auf der Basis des Richtprojektes sind mindestens 360 Veloabstellplätze zu erstellen.

Das Richtprojekt sieht an mehreren strassennahen Standorten und unterirdisch Abstellplätze für Velos vor. Insgesamt werden im Richtprojekt rund 200 Veloabstellplätze für Bewohner vorgesehen. Zusätzlich sind gut 180 Veloabstellplätze für Kunden und Beschäftigte vorgesehen. Insgesamt verfügt das Richtprojekt somit über ein Angebot von 380 Veloabstellplätzen. Dies entspricht bei einer Nutzungsdichte von 250 E+B auf dem Areal rund 1.5 Veloabstellplätzen pro Einwohner, Beschäftigten und Kunde. Dieses Angebot ist zweckmässig und bedarfsgerecht.

Autoabstellplätze

Abs. 7

Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht werden. Erwünscht ist, auch einen Teil der Kunden- und Besucherparkplätze in der Tiefgarage anzuordnen.

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze ist die jeweils gültige Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil (Stand 10. Juli 2017) massgebend.

Da es künftig immer mehr Fahrzeuge mit alternativen Antriebsmodellen geben wird, ist denkbar, dass für diese einige Parkfelder (Standfläche, Leerrohre) vorbereitet werden.

Die Anzahl Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Kunden richtet sich wie erwähnt nach der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil. Aufgrund der ÖV-Gütekategorie sind für die neuen Nutzungen mindestens 56 und maximal 107 Parkplätze bereitzustellen.

Für die Bestandesbauten werden wie bereits erwähnt 158 PP genutzt. Für diese PP besteht eine Bestandesgarantie. Zusammen mit 65 PP für die neuen Nutzungen, welche sich stark am unteren Gabelwert der Abstellplatzverordnung orientieren, ergibt sich ein Bedarf von 223 PP, welcher auf 225 Parkplätze als Obergrenze im Gestaltungsplan fixiert wird, wenn die Seewasserenergiezentrale nicht umgesetzt wird.

Zurzeit wird intensiv zusammen mit den Stadtwerken diskutiert, ob eine Seewassernutzung für die Wärme- oder Kälteerzeugung des Planungsareals umgesetzt werden kann. Die notwendigen Raumbedürfnisse für die technischen Einrichtungen müssten unterirdisch angeordnet werden. Im 2. Untergeschoss würden dadurch rund 19 Parkplätze wegfallen. Die wegfallenden Parkplätze sollen durch die Vergrösserung des 3. Untergeschosses kompensiert werden. Aus Gründen der Baustatik, der Koordination der Treppenhauskerne, der Bauökonomie und Realisierungseffizienz soll die Grundfläche des 2. UG's in diesem Fall auch im 3. UG umgesetzt werden. Dadurch entsteht ein vergrössertes Flächenpotenzial für ca. 25 Parkplätze. Bei einem Umsetzen der Seewassernutzung soll die Obergrenze für die Anzahl der zulässigen Parkplätze entsprechend auf 250 angehoben werden.

4.8 Umwelt (Ziff. 8)

Wärmebedarf

Abs. 1

Seit 2010 ist Wädenswil eine Energiestadt. Basierend auf dem Energieleitbild 2009 wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte im Energiebereich umgesetzt. Das Energieleitbild wurde in der Zwischenzeit durch den Masterplan Energie 2020 abgelöst. Der Masterplan ist das Instrument für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Wädenswil und enthält Ziele für eine nachhaltige Entwicklung für die Zeiträume 2020, 2035 und 2050.

Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung für Neubauten sind erneuerbare Energieträger einzusetzen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Gemäss kommunalem Energieplan ist ein Anschluss an einen Seewasser-Energieverbund zu priorisieren.

Energiesparende Bauweise

Abs. 2

Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben den Minergie-A-Eco-Standard oder eine vergleichbar effiziente Lösung zu erfüllen. Die massgebende Lösung muss nicht zertifiziert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Bewilligungsverfahren zu erbringen.

Beim Minergie-A-Eco-Standard kommen gemäss Energiekonzept (vgl. Beilage G) als Energieträger für Neubauten Erdsonden mit Wärmepumpe und einem Gaskessel in Frage. Auch ist denkbar, erneuerbaren Strom mittels PV-Anlage auf den Dächern der Gebäude zu produzieren.

Wie unter Ziff. 7 Abs. 7 bereits erläutert, möchten die Stadtwerke Wädenswil die Seewassernutzung für die Wärme- und Kälteerzeugung nutzen. Das Gessner-Areal wäre ein Leuchtturmprojekt und guter Standort für die Energiezentrale für die Seewassernutzung.

Für private Gestaltungspläne ist eine Anschlusspflicht möglich. Diese wird verbindlich, wenn zum Zeitpunkt der Baueingabe die Pläne für die Realisierung eines Energieverbunds soweit konkretisiert und gesichert sind, dass diese im Zuge der anstehenden Bauarbeiten realisiert werden können. Zurzeit werden die notwendigen Abklärungen getroffen und wenn sich fristgerecht eine nachhaltige und wirtschaftliche Lösung abzeichnet, soll die Energiezentrale auf dem Gessner-Areal umgesetzt werden. Als Ankerkunde würde das Gessner-Areal dann einen Teil seines Energiebedarfes darüber beziehen.

Darüber hinaus wird angestrebt, den Stromverbrauch in der Tiefgarage mit optimierten Leuchtmitteln, Leuchten und Steuerungen zu begrenzen.

Die Raumbedürfnisse der als Option angedachten Energiezentrale, kommen zu einem Teil ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zu liegen. Betroffen ist die Parzelle Kat. Nr. 13471 welche sich ebenfalls im Besitz der Gessner AG Immobilien befindet. Sämtliche betroffenen Bauten liegen unterirdisch und tangieren damit keine Baufelder. Die Umsetzung der Energiezentrale wird dadurch nicht gefährdet oder erschwert.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Abs. 3

Es gelten in allen Baubereichen die Immissionsgrenzwerte. Diese Empfindlichkeitsstufen entsprechen denjenigen des Zonenplans (vgl. Lärmgutachten Beilage D).

Hochwasserschutz

Abs. 4

Gemäss Naturgefahrenkarte liegt das Gessner-Areal in einem Gebiet mit geringer Hochwassergefährdung.

Das Gessner-Areal ist ein Sonderrisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial und wird darum gegen ein 300-jährliches Hochwasser geschützt (HQ₃₀₀). Im Bericht "Hochwasserschutzkonzept zum Gestaltungsplan", Staubli, Kurath &

Partner AG vom 19. Februar 2021 (vgl. Beilage C) sind die Objektschutzmassnahmen thematisiert. Im Wesentlichen sind folgende Massnahmen zu treffen:

- Entlang Stegstrasse:
 - die Erdgeschosskoten sowie Zufahrten zwischen Neubauten auf die Hochwasserschutzkote und Reserve anheben (Baubereiche B bis F)
- Entlang Kreuzstrasse:
 - Schutzmauer zwischen Baubereichen A und B
 - mobile Klappschotts bei Anlieferung bestehendes Gebäude
- Tiefgaragenzufahrt:
 - Rampe mit Gegensteigung
- Objektschutz WE7173:
 - Terrainanpassungen von mind. 25 cm ab Strassenkote

Geplante Objektschutzmassnahmen im Überblick



Legende Massnahmenansätze:

Diese Objektschutzmassnahmen werden durch das Richtprojekt, soweit dies aufgrund der aktuellen Planungsphase möglich ist, umgesetzt. So sind entlang der Stegstrasse Hochparterre-Wohnungen geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird mit einer Gegensteigung vorgesehen oder durch andere bauliche Massnahmen gesichert. Entlang der Kreuzstrasse können Mauerelemente allenfalls mit Einlassschiene für ein Dammbalkensystem umgesetzt werden. Die definitiven Massnahmen werden mit dem Bauprojekt festgelegt.

Das "Hochwasserschutzkonzept zum Gestaltungsplan" von Staubli, Kurath & Partner AG vom 19.2.2021 ist für das Gestaltungsplangebiet verbindlich. In den Gestaltungsplanbestimmungen wird darum verbindlich festgehalten, dass dieses umzusetzen ist.

Hinweis zum Gewässerraum

Parallel zum privaten Gestaltungsplans Gessner-Areal wird der Gewässerraum des Gulmenbachs festgelegt. Dies erfolgt in einem separaten Verfahren, das auf dasjenige des Gestaltungsplans abgestimmt ist.

Lichtemissionen

Abs. 5

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Es sind unter anderem die folgenden fünf Grundsätze zu beachten:

- Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Die geplanten Aussenraumbeleuchtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

4.9 Entsorgung (Ziff. 9)

Altlastensanierung

Abs. 1

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist zusammen mit dem Baugesuch ein Vorgehenskonzept einzureichen, welches aufzeigt, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden.

Entwässerung

Abs. 2

Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als erschlossen. Das Areal wird im Trennsystem entwässert.

Unterflur-Container

Abs. 3

Die Abfallentsorgungsanlagen sind strassennah, an den bezeichneten Orten anzuordnen. Anzustreben sind Unterflur-Container (UFC), die sich sorgfältig in die Umgebung einordnen und Bestandteile des Freiraumkonzepts sind. Das Richtprojekt sieht zwei UFC-Anlagen entlang der Stegstrasse vor.

Bauten und Anlagen

4.10 Etappierung (Ziff. 10)

Das Gessner-Areal soll als Gesamtüberbauung realisiert werden. Es ist beabsichtigt, ein Baugesuch für alle Bauten und Anlagen einzureichen. Der Bezug der neuen Häuser soll gestaffelt, aber zeitnah aufeinander abgestimmt werden. Eine eigentliche Etappierung über einen längeren Zeitraum entfällt somit. Es verbleibt somit nur eine technische Etappierung mit gestaffeltem Bezug der Neubauten.

Inkrafttreten

4.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)

Es muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann. Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal tritt erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

5. AUSWIRKUNGEN

5.1 Umsetzung Richt- und Nutzungsplanung

Kantonaler Richtplan

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans und des regionalen Richtplans werden mit dem Gestaltungsplan respektiert.

Regionaler Richtplan

Der Gestaltungsplanperimeter ist im regionalen Richtplan Zimmerberg dem Zentrumsgebiet mit hoher Nutzungsdichte zugewiesen. Die entsprechenden Vorgaben werden mit dem Gestaltungsplan vollumfänglich umgesetzt:

- Die Nutzungsdichte von 150-300 Köpfen wird mit 250 Köpfen erreicht.
- Der Mindestgewerbeanteil von 20 % wird bei weitem übertroffen.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Stadt Wädenswil sieht vor, dass im Stadtzentrum (Zentrumsgebiet) eine hohe Dichte, unterschiedliche Nutzungen, städtische Strukturen, Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, Aufwertung im öffentlichen Raum und eine gute Anbindung an die Bahnhöfe angestrebt werden. Auch der kommunale Richtplan verlangt eine eigentümerverbindliche Sicherung des Mindestgewerbeanteils von 20 % in jeder Bauetappe. Der Gestaltungsplan ist mit den genannten Zielen des kommunalen Richtplans konform.

Aufgrund der Erschliessung über die Florhofstrasse wird die Stegstrasse vom motorisierten Individualverkehr bestmöglich freigehalten und für den Langsamverkehr attraktiv gehalten. Eine Radroute, wie im kommunalen Richtplan geplant, ist also machbar.

Abweichung gegenüber der Grundordnung

Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal beansprucht folgende Abweichungen von der Regelbauweise, weshalb er dem Parlament zur Zustimmung vorgelegt werden muss:

- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 10.5 m (Baubereiche B, D und F mit 16 m und Baubereich G mit 24.5 m)

Vorteile gegenüber der Regelbauweise – Mehrwert durch Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan sichert die Umsetzung eines massgeschneiderten Projekts von hoher Qualität bezüglich ortsbaulicher Einordnung, Gestaltung der Freiflächen und öffentlichen Plätzen, der Parkierung sowie energetischer Effizienz. Mit dem Gestaltungsplan werden die Parzellen zu einem architektonisch einheitlich gestalteten Gesamtkonzept vereint. Zusammenfassend können insbesondere folgende Vorteile erzielt werden:

- Die Bebauung fügt sich als Ganzes harmonisch in die Umgebung ein. Das industriell geprägte Areal bindet sich optimal ins Quartier ein. Mithilfe des Gestaltungsplans wird die Stellung und Volumetrie der Bauten gemäss Richtprojekt gesichert.
- Mit dem Gestaltungsplan kann eine Verdichtung in Zentrumsnähe geschaffen werden. Das Gebiet wird ausgewogen mit Wohn- und Gewerbenutzungen aufgestellt, sodass beste Voraussetzungen für ein attraktives und lebendiges Stadtquartier entstehen.
- Es sind grosszügige, multifunktionale und öffentliche Freiflächen geplant, deren Lage im Situationsplan verortet und deren Funktion in den Bestimmungen verankert wird.
- Die Parkplatzzahl wird auf 225 respektive 250 Parkplätze planiert, und es werden rund 380 neue Veloabstellplätze angeboten, die mit dem Gestaltungsplan verbindlich geregelt werden.
- Innerhalb des Perimeters werden neue attraktive Langsamverkehrsverbindungen für die Öffentlichkeit geschaffen. Diese werden mit dem Gestaltungsplan als verbindlich erklärt.
- Es wird ein energiesparendes und zukunftsweisendes Energiekonzept vorgesehen.
- Als Option ist ein Seewasser-Energieverbund angedacht. Für die notwendige Energiezentrale, welche durch die Werke der Stadt Wädenswil finanziert und betrieben werden soll, wird in den Untergeschossen der notwendige Platz angeboten. Das Gessner Areal würde selbst Abnehmer der produzierten Energie. Es finden aktuell vertiefte Gespräche über die Rahmenbedingungen zu einem möglichen Vertragsabschluss statt.
- Die stadtklimatischen Verhältnisse werden durch das Entfernen der mächtigen ehemaligen Webereihalle und die Positionierung der Neubauten, welche die Kaltluftströme in Längs- und Querrichtung begünstigen, deutlich verbessert. Zudem werden weitere bedeutende positive klimatische Effekte durch das konsequente Begrünen der Flachdächer, die Baumreihe entlang der Stegstrasse und die Begrünung des Wohnhofs erzielt.

5.2 Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

Gemäss GIS-Browser besteht heute im Planungsgebiet eine Nutzungsdichte von 184 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Im regionalen Richtplan wird für Zentrumsgebiete und im kommunalen Richtplan für das Stadtzentrum eine Nutzungsdichte von 150–300

Köpfen pro Hektare vorgegeben. Diese entspricht gemäss dem Nutzungsdichtediagramm im Richtplante eine Brutto-Ausnützungsziffer von 80–160 % bzw. einer Ausnützungsziffer in der Bandbreite von 70–140 %.

Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, weist eine massgebliche Geschossfläche von rund 11'800 m² auf. Unter Annahme einer Nutzungsfläche von 50 m² pro Einwohner und 50 m² pro Beschäftigten im bestehenden Verwaltungsgebäude (Baubereich H) und 250 m² pro Beschäftigten in den übrigen gewerblich genutzten Bauten, werden die in der Richtplanung umschriebenen Zielwerte für die Nutzungsdichte erreicht. Dies ist ein deutliches Indiz für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Nutzungsdichte

Die folgende Tabelle zeigt die mit dem Richtprojekt erzielbare Nutzungsdichte:

	mGF	mGF pro E/A	Anzahl E/A	Landfläche	E+B/ha
Wohnen Neubauten	11'156 m ²	50 m ²	223		
Arbeiten Neubauten	625 m ²	50 m ²	12		
Arbeiten Baubereich H	3'862 m ²	80 m ²	48		
Arbeiten Baubereich A	4'276 m ²	250 m ²	17		
Total	19'919 m ²		300	12'000 m ²	250

Mit 250 E+B/ha wird die Bandbreite der Richtplanwerte von 150–300 E+B/ha erreicht.

Ausnützungsziffer

Im Gestaltungsplan werden alle zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen mit der massgeblichen Geschossfläche (mGF) erfasst.

Das Richtprojekt (Neubauten und Bestandesbauten) weist eine massgebliche Geschossfläche (mGF) von rund 19'919 m² auf. Davon liegen ca. 3'534 m² in Untergeschossen, die nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen. Somit verbleiben für einen Ausnützungsziffervergleich rund 16'385 m² Geschossfläche. Bei einer Grundstücksfläche von 12'059 m² ergibt dies eine Ausnützungsziffer von ca. 136 %. Diese bauliche Dichte entspricht der im Vorfeld des Studienauftrags durchgeführten Machbarkeitsstudie auf Basis der Regelbauweise (vgl. Seite 36).

5.3 Städtebau

Vorteile des Konzeptes

Das Gessner-Areal mit dem Fabrikgebäude „di alt Fabrik“ ist nicht nur für die Einwohner von Wädenswil, sondern auch für viele Nicht-Wädenswiler ein bekannter und gutbesuchter Einkaufsort. Mit einer qualitätsvollen architektonischen Gestaltung wird das Areal ein Merkpunkt im Siedlungsgefüge. Bereits heute befinden sich auf dem Areal verschiedene gewerbliche Nutzungen. Mit den zusätzlichen Gewerbeflächen wird das Gebiet noch attraktiver und belebter. Das Ortsbild wird trotz höheren Bauten in einem ähnlichen Rahmen weitergeführt. Mit den Neubauten wird das Grundstück wesentlich besser ausgenutzt, womit ein Beitrag zur angestrebten inneren Verdichtung geleistet wird. Der Gestaltungsplan orientiert sich nahe am Richtprojekt. Unter Ziffer 1 und 3 der Gestaltungsplanbestimmungen werden verschiedene qualitative Anforderungen formuliert. Damit erhält die Bewilligungsbehörde ein griffiges Instrument zur Einordnung bzw. Sicherstellung der angestrebten Qualität. Zudem besteht lediglich ein geringer Projektierungsspielraum im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG für die Umsetzung, weshalb die städtebauliche Struktur gesichert ist. Aber auch verschiedene Anforderungen für einen qualitativ hochwertigen Aussenraum sind mit dem Gestaltungsplan verbindlich geregelt.

Die beabsichtigte Neuentwicklung des Gessner-Areals mit einem koordinierten Gestaltungsplan bringt zahlreiche Vorteile:

- Städtebauliche ansprechende Transformation eines ehemaligen Produktionsstandortes in eine neue Siedlungsform mit Wohn- und Mischnutzungen
- Hochwertige Architektur
- Hohe landschaftsarchitektonische Qualität mit grosszügigem Freiraum und nutzungsneutralen Platzflächen für die Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit
- Vielfältiger Nutzungsmix mit Schwerpunkt Wohnen
- Gute Durchwegung mit öffentlichen Fussverbindungen
- Zweckmässige Parkierungslösung für Motorfahrzeuge und Velos
- Zeitgemässe Energiestandards für die Gebäudehülle und energetisch fortschrittliche Gebäudetechnik
- Beitrag zur Aufwertung des Zentrums mit einer verträglichen baulichen Dichte

5.4 Umwelt

Hochwasserschutz

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich (gemäss dem "Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser" des AWEL, 2017, www.awel.zh.ch/objektschutz, vgl. auch Technischer Bericht zur Gewässerraumfestlegung), um ein Sonderrisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial. Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen.

Im Hochwasserschutzkonzept werden die zu treffenden Objektschutzmassnahmen an den kritischen Stellen des Richtprojektes aufgezeigt. Diese sind bei der weiteren Projektierung der Bauten zu beachten. Das Hochwasserschutzkonzept ist in den Gestaltungsplanbestimmungen entsprechend als massgebend festgelegt.

Das Hochwasserschutzkonzept wurde durch die Staubli, Kurath & Partner AG erarbeitet. Der Bericht vom 19. Februar 2021 thematisiert die Hochwassergefährdung (vgl. Beilage C und Hinweise auf Seiten 47 und 48 in diesem Bericht).

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Abschnitte des Gulmenbachs erfolgt in einem separaten Verfahren parallel zum Gestaltungsplan. Damit ist sie auf den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Gessner-Areal abgestimmt.

Die Gewässerraumfestlegung erfolgte ebenfalls durch die Staubli, Kurath & Partner AG. Im Plan 1:1000 und Bericht vom 24. Juni 2022 sind die nötigen Informationen enthalten.

Lärm

Das Lärmgutachten für die Lärmimmissionen der Tiefgarage zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte mit einer Kombination der verschiedenen Szenarien eingehalten werden können.

Das Lärmgutachten vom 22. Februar 2021 wurde vom Büro Buri Bauphysik & Akustik AG erstellt (vgl. Beilage D). Eine abschliessende Beurteilung muss im Baubewilligungsverfahren erfolgen, weil das Richtprojekt bis dahin noch Anpassungen erfahren kann.

Verkehr

Das Büro geoinfra Ingenieure, Geometer, Planer hat eine verkehrstechnische Prüfung durchgeführt (vgl. Beilage E). In dieser wurden die Zu- und Wegfahrten, die Knotenbelastungen, das Anlieferungskonzept, das Feuerwehrrkonzept und das Parkierungskonzept der Tiefgarage geprüft.

In einem Mobilitätskonzept werden der notwendige Parkplatzbedarf aufgrund der angestrebten Nutzungen, geeignete Massnahmen, massgebende Parkplatzbewirtschaftungen und Anreize zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs aufgezeigt.

Massnahmen zum Mobilitätsmanagement sind: Parkraummanagement, Teilausstattung Parkfelder, Carsharing, direkte Wegverbindungen, Erstellung von ausreichenden Veloabstellanlagen an attraktiven Lagen, Bikesharing, Pakete-/Konsumdepot, Vermarktungsstrategie, Förderung autoloser Haushalte, Mobilitätsberatung für Unternehmen, Mobilitätsinformation und Mobilitätsgutscheine für Bewohner (vgl. Beilage F).

Mit dem reduzierten Parkplatzangebot auf 225 bzw. 250 Parkplätze und der Bereitstellung von mindestens 360 Veloabstellplätzen leistet das geplante Projekt auch einen Beitrag zur Erreichung des ambitionierten Bi-Modalsplitt-Zieles von 50 % ÖV und 50 % MIV für die neuen

Nutzungen. In Anbetracht, dass die heutige Parkplatzzahl nur um maximal 34 PP gegenüber der heutigen Anzahl Parkplätze zunimmt, obwohl rund 100 neue Wohnungen und rund 810 m² zusätzliche Gewerbeflächen gemäss Richtprojekt geschaffen werden, leistet der Gestaltungsplan aufgrund der wesentlich höheren Personendichte auf dem Areal einen essenziellen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzung.

Vergleichsbetrachtung Verkehr

Wenn man von einer neuen einheitlichen Gesamtbetrachtung ausgeht, müssten für die bestehenden und neuen Nutzungen auf dem Gessnerareal mindestens 153 und maximal 310 Autoabstellplätze (PP) für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher erstellt werden. Der Mittelwert bei dieser Betrachtung beträgt rund 232 PP. Mit den geplanten 225 PP ohne Seewasserenergiezentrale liegt der Wert etwas unter diesem Mittelwert, was dokumentiert, dass die PP-Zahl ausgewogen dimensioniert ist. Mit der Seewasserenergiezentrale wird die PP-Zahl wie bereits beschrieben um 25 PP erhöht. Aus Umweltschutzgründen ist eine solche Erhöhung auf jeden Fall zu rechtfertigen, weil mit der Versorgung des Quartiers Glärnisch durch die Seewasserenergiezentrale nach ersten Schätzungen rund 10'000 t CO₂/a eingespart werden könnten. Diese Reduktion des CO₂-Ausstosses resultiert durch den Ersatz von Heizungen welche noch mit fossilen Energieträgern betrieben werden. Aber auch aus Kapazitätsgründen an den Knoten oder im Fahrbahnquerschnitt stellen diese zusätzlichen PP kein Problem dar. Gemäss der verkehrstechnischen Beurteilung des Büro geoinfra ist auch bei einer Verdreifachung der Verkehrsbelastung weder bei der Einmündung neue Tiefgarage/Kreuzstrasse noch bei der Einmündung Anlieferung/Florhofstrasse mit einer negativen Auswirkung für das kommunale Strassennetz oder den Knoten Florhofstrasse/Kreuzstrasse infolge des Verkehrs aus dem Gessner-Areal zu rechnen. Bei beiden Knotenpunkten wird sowohl im Ist-Zustand als auch beim Soll-Zustand die Qualitätsstufe A (sehr gut) respektive bei einer Verdreifachung der Verkehrsbelastung die Qualitätsstufe B (sehr gut) erreicht.

Energie

Die Evoplan AG hat ein Energiekonzept erstellt (vgl. Beilage G). Es wurden verschiedene Varianten geprüft. Das optimale Konzept ist eine Kombination aus der Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesonden-Wärmepumpe (EWS-WP) und einem (Biogas) Heizkessel zur Spitzenlastdeckung für die Altbauten. Mit dem Konzept kann ca. 80 % der benötigten Wärme (Alt- und Neubauten) durch die EWS-WP gedeckt werden. Die restlichen ca. 20 % werden durch den Gaskessel im Winter, hauptsächlich im Zeitraum vom November bis Februar, produziert. Zudem kann ein Grossteil der benötigten Kälte im Sommerhalbjahr durch eine freie Kühlung (Free-Cooling) mittels EWS gedeckt werden. Damit wird auch das Erdreich wieder "regeneriert".

Das favorisierte Konzept Erdwärmesonden (EWS)-Wärmepumpe mit einem (Biogas) Spritzenlastkessel weist die tiefsten Gesamtkosten über die nächsten 25 Jahre auf. Bei der Erstinvestition liegt dieses

Konzept an zweiter Stelle. Im ökologischen Vergleich liegt es im Mittelfeld. Die Deckung des Energiebedarfs der Neubauten kann jedoch zu 100 % erneuerbar erzielt werden. Nach einer Sanierung der Altbauten kann die gesamte Arealversorgung mit der Erdwärmesonden-Anlage gedeckt werden. Der Gaskessel wird danach nur noch zur Redundanz benötigt, beim Ausfall einer Wärmepumpe. Unter dieser Betrachtung steht die Variante im ökologischen Vergleich wiederum an der Spitze. Aus einer gesamtheitlichen Betrachtung wird das Konzept mit der Nutzung von Erdwärme und einem Spitzenlast-Gaskessel empfohlen. Das Potenzial für die Erzeugung von erneuerbarem Strom mittels Photovoltaik (PV) ist gross. Der erzeugte Strom kann auf dem Areal genutzt werden.

Die Gebäudehülle und die Energieträger sollen nach neusten Erkenntnissen auf einen Minergie-A-Eco-Standard ausgelegt werden.

Die Bauherrschaft stand in engem Austausch mit der Abteilung Werke Wädenswil bezüglich der Prüfung einer Seewassernutzung zur Wärme- und Kälteerzeugung. Diese wurde konzeptionell durch die Stadt abgeklärt. Die Werke begrüssen die Bereitschaft der Bauherrschaft, die notwendigen Flächen für eine Seewasserenergiezentrale zur Verfügung zu stellen. Allerdings ist diese Bereitschaft an verschiedene Bedingungen geknüpft, welche zwischen der Bauherrschaft und dem Stadtrat Wädenswil in einer Grundsatzvereinbarung geregelt ist.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) besteht grundsätzlich, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

Klima und Ökologie

Das bestehende mächtige Webereigebäude und der lange Bau entlang der Stegstrasse wirken je nach Windlage als Kaltluftbarriere. Mit dem Abbruch dieser Gebäude und der Positionierung der Neubauten mit den Zwischenräumen entstehen günstigere Verhältnisse für Kaltluftströme. Damit wird die Nachtauskühlung in heissen Sommermonaten begünstigt. Ebenfalls einen positiven klimatischen Effekt haben die konsequent begrünten Flachdächer. Darüber hinaus werden gegenüber heute eine Vielzahl neuer Grünelemente geschaffen. Insbesondere die zahlreichen grosskronigen Bäume werden aus klimatischer Sicht zu einer verbesserten Gesamtbilanz beitragen.

Begrünte Dachflächen geben der Natur in dichten Siedlungsräumen eine neue Chance. An ungestörter Lage können sich wilde Pflanzen- und Tierarten auf diesen Ersatzlebensräumen ansiedeln. Die Rückgewinnung und Vernetzung von Dachflächen als Lebensraum für Flora und Fauna stellt eine ökologische Qualität und einen Ausgleichsbeitrag bei Bauvorhaben dar. Dachbegrünungen sind kleinflächige Lebensrauminseln für Tiere und Pflanzen. Über Samenflug, Vögel und Insekten stehen diese sogenannten Trittsteinbiotope im Austausch

mit bodengebundenen Lebensräumen im Stadtgebiet und erhöhen die Vernetzung.

Zudem kann auf begrünten Dachflächen auch mehr Regenwasser zurückgehalten werden, das beim Verdunsten einen Kühleffekt hat.

Mehrwertausgleich

Allfällige Mehrwerte, die durch den Gestaltungsplan entstehen, wurden unter Berücksichtigung der erbrachten Mehrleistungen (Städtebauliche Konzeptstudie, Studienauftrag, erhöhte gestalterische Anforderungen, Mindestgewerbeanteil, zukunftsweisendes Energiekonzept, öffentliche Durchwegung und öffentlich nutzbare Platzbereiche, Reduktion Parkplatzangebot, Option Seewasserenergiezentrale usw.) durch die Stadt ermittelt und mit der Grundeigentümerin besprochen. Nach Abwägen aller Fakten kamen die Parteien einvernehmlich zum Schluss, dass mit dem Gestaltungsplan per Saldo aller Sachpunkte kein Mehrwert entsteht, der eine vertragliche Regelung mit einem städtebaulichen Vertrag im Sinne von § 21 MAG bedingt. Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe wird seitens der Stadt Wädenswil deshalb verzichtet.

5.5 Fazit

Einhaltung übergeordneter Vorgaben

Der vorliegende private Gestaltungsplan Gessner-Areal entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt. Der Gestaltungsplan entspricht auch den Zielen der kommunalen Richtplanung.
- Die "urbane Wohnlandschaft" wird insbesondere mit einer Aktivierung und Erhöhung der Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen im Bahnhofumfeld sowie mit der Schaffung von öffentlichen Begegnungsräumen gestärkt.
- Heute liegt der Ausbaugrad gemäss GIS-Browser bei rund 164 %, wobei keine Nutzungsziffer festgelegt ist (Kernzone). Mit dem im Gestaltungsplan definierten Bebauungsspielraum wird faktisch ein Ausbaugrad von 100 % erreicht. Im Vergleich mit dem kantonalen (80.7 %), regionalen (82.4 %) und kommunalen (89.8 %) Mittel für Mischgebiete (Stand 2016) ist dieser Ausbaugrad überdurchschnittlich hoch.
- Die im regionalen Richtplan vorgesehene hohe Nutzungsdichte von 150-300 Köpfen/ha wird mit rund 250 Köpfen/ha erreicht.

Auch die bauliche Dichte mit einer Ausnützungsziffer von 70-140 % gemäss regionalen Vorgaben, wird mit 136 % erreicht. Diese bauliche Dichte ist im Stadtzentrum angemessen und gut verträglich.

- Eine Gesamtschau liegt mit der Innenentwicklungsstrategie (IES), der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) und dem kommunalen Richtplan 2018 vor. Der Gestaltungsplan setzt die entsprechenden Ziele dieser kommunalen Planungsinstrumente um. Der Gestaltungsplan entspricht auch den Zielen der IES.
- Mit der plafonierten Anzahl Parkplätze, dem grossen Angebot an Veloabstellplätzen und den beiden Mobility-Standplätzen leistet das Areal einen wichtigen Beitrag, um das Bi-Modalsplit-Ziel gemäss ZPZ zu erreichen.
- Der Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.

Insgesamt leistet der private Gestaltungsplan Gessner-Areal in quantitativer und qualitativer Hinsicht einen wesentlichen Beitrag an die nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen.

6. MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

6.1 Koordination Gewässerraumfestlegung und Gestaltungsplan

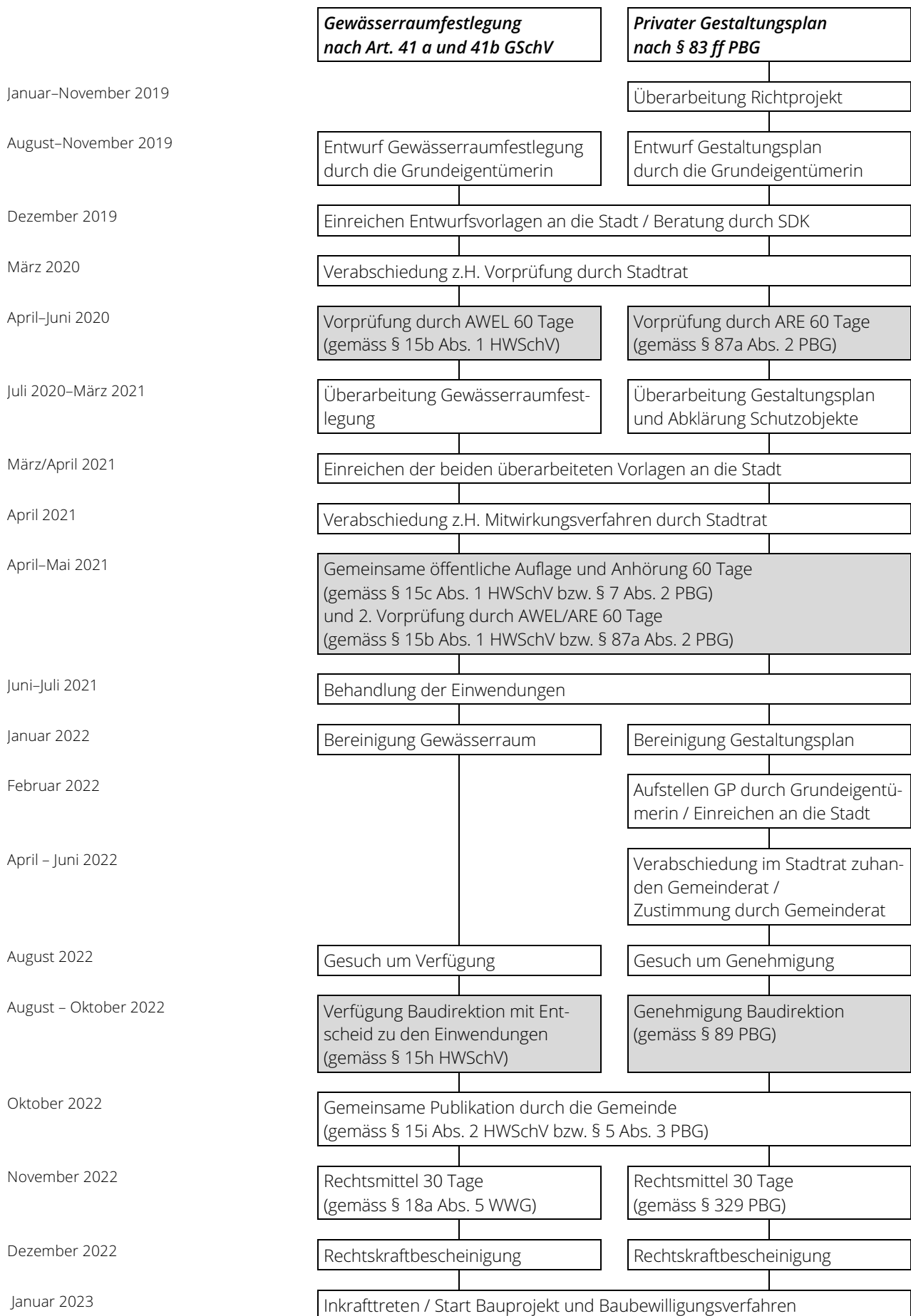
Festlegung Gewässerraum im nutzungsplanerischen Verfahren zusammen mit dem Gestaltungsplan

Da für den Gulmenbach noch kein Gewässerraum nach Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) festgelegt ist, wird dies gestützt auf § 15 a–c HWSchV parallel zum privaten Gestaltungsplan im nutzungsplanerischen Verfahren gemacht.

Vorliegend sind zwei unterschiedliche planungsrechtliche Verfahren inhaltlich und zeitlich zu koordinieren. Der private Gestaltungsplan wird von der Grundeigentümerin aufgestellt, erfordert die Zustimmung des Stadtparlamentes und wird durch die Baudirektion genehmigt. Der Gewässerraum wird dagegen direkt durch die Baudirektion festgelegt. Die Entwürfe für den Gestaltungsplan und die Gewässerraumfestlegung sind gleichzeitig dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung erfolgt eine allfällige Überarbeitung und erst danach die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG. Damit ist eine inhaltliche und formelle Koordination gewährleistet und die Verfahrensdauer wird gestrafft.

Nachdem bereits eine 1. Vorprüfung durch das ARE und das AWEL erfolgte und alle wesentlichen Auflagen seitens des Kantons in den überarbeiteten Gestaltungsplanentwurf und die Gewässerraumvorlage eingeflossen sind, wurden anschliessend die 2. Vorprüfung und die öffentliche Auflage parallel durchgeführt.

Das auf der nächsten Seite dargestellte Ablaufschema zeigt, wie die beiden Verfahren zur Gewässerraumfestlegung und zum privaten Gestaltungsplan aufeinander abgestimmt sind.



6.2 Mitwirkung

Erste Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal wurde 2020 dem ARE zur ersten kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 20.8.2020 Auskunft.

Die Anliegen des ARE wurden geprüft und flossen grossmehrheitlich in die Überarbeitung des Gestaltungsplanentwurfs ein oder wurden im Bericht zusätzlich thematisiert.

Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal wurde zur kommunalen Vorprüfung dem Stadtplanungsamt bzw. der Stadtbildkommission unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen der Stadtbildkommission gibt der Bericht vom 28.4.2021 bzw. der Bericht des Stadtrates vom 31.5.2021 Auskunft.

Die Gewässerraumvorlage wurde parallel zur Vorprüfung des Gestaltungsplans dem AWEL zur Vorprüfung zugestellt. Mit Bericht vom 19.6.2020 hat sich das AWEL zur Gewässerraumvorlage geäussert. Die Hinweise und Auflagen flossen ebenfalls in die Überarbeitung der Vorlage ein.

Zweite Vorprüfung

Die überarbeiteten Unterlagen wurden 2021 dem ARE zu einer zweiten Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 10.12.2021 Auskunft.

Öffentliche Auflagen

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 18.6.2021 bis zum 17.8.2021, öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen zur Vorlage eingegangen.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden Horgen und Richterswil wurden zur Anhörung eingeladen. Aus ihren Stellungnahmen gingen keine Einwendungen hervor.

6.3 1. Kantonale Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 20.8.2020

Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal wurde dem ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 20.8.2020 Auskunft.

Berücksichtigte Anträge

- Das Legendenblatt des Situationsplans weist die Plandarstellung als Festlegung und/oder Informationsinhalte aus. Die Darstellung des Gestaltungsplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten.

Die Legende wird entsprechend überarbeitet.

- Im Situationsplan wird der Gewässerraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters mit der Signatur "Beanspruchung Gewässerraum (Bestandesgarantie)" belegt. Dieser Eintrag ist zu streichen. Denn die Bestandesgarantie gemäss § 15 HWSchV kommt für rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums auch ohne Festlegung im Gestaltungsplan zu Tragen.

Der Eintrag "Beanspruchung Gewässerraum (Bestandesgarantie)" wird gestrichen.

- Entlang der Florhofstrasse ist im Baubereich F die Tiefgarageneinfahrt geplant. Im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkplatz hat diese Massnahme aus Sicht ARE zur Folge, dass der heute bereits "unwirkliche" Ort eine zusätzliche Abwertung erhält. Das geplante Bauvolumen und die skulptural ausgebildeten Mauern leisten diesbezüglich wenig Abhilfe. Die Fläche und Einfahrt sollten aus diesem Grund attraktiver gestaltet werden, allenfalls kann die Ecke Florhofstrasse / Kreuzstrasse auch für die Öffentlichkeit genutzt werden. Ein Einhausen der Tiefgarageneinfahrt mit einem Nebengebäude sowie ein gänztliches Aufheben der Parkierung zu Gunsten eines attraktiven öffentlichen Aufenthaltsorts sollte dabei ebenfalls geprüft werden. Zugunsten eines qualitätsvollen Freiraums ist die oberirdische Parkierung soweit wie möglich zu reduzieren.

Die Situation wurde optimiert und zusätzliche Grünflächen geschaffen.

- Die im Richtprojekt aufgezeigte Höhenentwicklung der Baukörper entlang der Stegstrasse wird im Gestaltungsplan noch zu wenig berücksichtigt. Für die städtebauliche Qualität sind aber genau diese Höhenstaffelungen innerhalb der Baubereiche B und C wichtig und daher auch im Gestaltungsplan festzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Unterteilung der Baubereiche notwendig.

Die beiden Baubereiche B und C werden unterteilt und mit verschiedenen Höhenkoten festgelegt.

- Die Durchwegung der Anlage und "Sicherstellung eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für Fussgänger sowie geeignete Übergänge in die Nachbarquartiere" ist gemäss den Unterlagen ein wichtiger Teilbereich. Im Gestaltungsplan wird dieser Aspekt aus Sicht ARE noch nicht vollständig gesichert. Daher ist zu prüfen, ob ein direkter Zugang von der Stegstrasse zum Aktionsplatz im Situationsplan eingetragen werden kann.

Mit der Unterteilung des Baubereichs B kann ein direkter Zugang von der Stegstrasse zum Aktionsplatz gewährleistet werden.

- Zwischen dem Gewässerraum des Gulmenbachs und dem Grundstück Kat. Nr. WE7290 ist im Situationsplan eine Darstellung zu finden (weisser Streifen), welcher in der Legende nicht aufgeführt ist. Diese Signatur ist zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Das ist ein Darstellungsfehler. Die Fläche müsste grün-grau (Hartbereich) sein. Der Darstellungsfehler wird bereinigt.

- Im Situationsplan ist festgehalten, dass im Bereich der Kreuzung Stegstrasse / Kreuzstrasse eine Anlieferung stattfinden darf. Diese Anlieferungsstelle kann gemäss den Unterlagen nur angefahren werden, wenn eine gemäss Richtprojekt geplante Veloabstellanlage gekreuzt wird. Zudem besteht Konfliktpotenzial mit den beiden in diesem Bereich geplanten Bäumen, auch wenn deren Lage im Plan nur schematisch ist. Schliesslich ist bei einer solchen Anlieferungsstelle mit Fragezeichen hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu rechnen. Die Anlieferung ist zu überprüfen und gegebenenfalls darauf zu verzichten.

Der Standort für die Anlieferung an der Kreuzstrasse wurde gestrichen.

- Im Situationsplan wird der schematische Standort für zu pflanzende Bäume/Büsche festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die räumliche Wirkung von Bäumen (sichtdurchlässiger Stammbereich, geringe Raumbeanspruchung, Schattenwurf etc.) im Vergleich zu jenen von Büschen sich stark unterscheidet. Beide Pflanzentypen in die gleiche Kategorie zu nehmen, wird vom ARE als nicht zielführend erachtet. Die Standorte für Bäume und Büsche sind daher zu unterscheiden und entsprechend im Situationsplan mit zwei Signaturen darzustellen.

Die Signaturen der Bäume und Büsche/Sträucher wurden im Plan differenziert dargestellt und die Gesamtsituation mit Grünelementen optimiert.

- In Art. 3 Abs. 2 GPV wird auf ein Richtprojekt mit Datum vom 13. November 2019 verwiesen. Den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen wurde jedoch ein Richtprojekt vom 11. Dezember 2019 beigelegt. In den GPV ist auf das tatsächlich relevante Richtprojekt zu verweisen. Dieses ist dann entsprechend in den Gestaltungsplanbeilagen mit demselben Datum zu verwenden.

Das Datum wurde aktualisiert.

- Im Situationsplan überstellt der Baubereich E die Dole des Gulmenbachs. Gemäss Art. 38 Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Im Baubereich befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches als schützenswert gilt.
Nach Art. 4 Abs. 2 GPV sollen die bestehenden Inventarobjekte in den Baubereichen A und E erhalten werden. Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil zur energetischen oder bautechnischen Optimierung sollen ermöglicht werden. Ersatz- oder Neubauten, welche die Dole weiterhin überstellen würden, sind aus gewässerschutzrechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig. Dies ist mindestens im Erläuterungsbericht zu deklarieren.

Dieser Hinweis wird im Erläuterungsbericht unter Kapitel 4.4 Bebauung aufgenommen. Zudem sind die Resultate der Schutzabklärung zu integrieren.

- Gemäss dem dritten Absatz von Art. 4 Abs. 2 GPV muss mit dem Einreichen des ersten Baugesuchs für den Baubereich A und E eine Schutzabklärung für die Inventarobjekte gemacht werden. Die Zuständigkeit für die Schutzabklärung liegt gemäss PBG bei der Stadt Wädenswil. Im Gestaltungsplan kann daher keine entsprechende Vorgabe für die Grundeigentümerschaft abschliessend gemacht werden. Zudem ist im PBG der Ablauf und die Zuständigkeit bei Schutzabklärungen abschliessend geregelt, weswegen im Gestaltungsplan keine diesbezüglichen Ausführungen notwendig sind. Der Text ist also zu streichen.

In der Zwischenzeit wurde ein Fachgutachten erstellt. Die Stadt Wädenswil bereitet in Absprache mit der Grundeigentümerin einen Schutzvertrag vor. Dieser ist bezüglich Schutzzumfang verbindlich.

- Die maximale Höhe der Bauten innerhalb der Baubereiche wird durch die Gesamthöhe in Abs. 6 beschränkt. Der Begriff "Gesamthöhe" wird erst mit der Harmonisierung der Baubegriffe für alle Zonen eingeführt. Gemäss Art. 2 Abs. 3 GPV sollen aber noch die "alten" Baubegriffe zur Anwendung gelangen. Die Verwendung des Begriffs "Gesamthöhe" ist also nicht möglich und darauf ist zu verzichten.

Der Begriff "Gesamthöhe" wird durch Gebäudehöhe ersetzt.

- In Art. 4 Abs. 10 GPV ist nicht nachvollziehbar, weshalb unter dem Titel der "besonderen Gebäude" auch die unterirdischen Gebäudeteile geregelt werden sollen. In Art. 4 Abs. 9 werden bereits die unterirdischen Gebäude geregelt. Diese beiden Themen sollen zusammengefasst und koordiniert werden.

Die in Art. 4 Abs. 10 erwähnten unterirdischen Gebäudeteile werden in Art. 4 Abs. 9 aufgenommen.

- Der Gestaltungsplan regelt, dass besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig sind. Im Sinne des Richtprojekts und aufgrund einer begrenzten Freiraumfläche gilt es, allfällige Flächenbedürfnisse für besondere Gebäude in die Hauptgebäude zu integrieren. Auf die Zulässigkeit von besonderen Gebäuden ausserhalb der Baubereiche ist daher zu verzichten. Art. 4 Abs. 10 GPV ist zu streichen.

Art. 4 Abs. 10 GPV wurde gestrichen.

- In den Zielen zum Gestaltungsplan wird festgehalten, dass mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche für gewerbliche Zwecke gesichert werden sollen (vgl. Art. 1 GPV). In Art. 5 Abs. 4 GPV wird aber schliesslich ein Anteil von "nur" 20 % eingefordert. Zwischen Art. 1 und Art. 5 GPV besteht ein Widerspruch.

Die 25 % Mindestgewerbeanteil werden auf 20 % geändert. Dies entspricht den kommunalen wie auch den regionalen Zielsetzungen.

- Gemäss kommunalem Richtplan muss in den Zentrumsgebieten jede Bauetappe in sich den geforderten Gewerbeanteil ausweisen. Mit der aktuellen Formulierung in Art. 5 Abs. 4 GPV ist dies nicht hundertprozentig gewährleistet. Auch wenn im Baubereich A Wohnnutzung ausgeschlossen ist und das dortige Gebäude erhalten bleiben soll, besteht theoretisch die Möglichkeit, dass je nach Etappierung der Wohnanteil zu hoch ausfällt. Dies würde der Idee des Zentrumsgebiets widersprechen.

Auf eine Etappierung wird verzichtet, weshalb diese Anforderung erfüllt wird.

- Nach kommunalem Richtplan sind die Stärkung des "Versorgungs-Dreiecks" Coop – Alte Fabrik – Migros für die Grundversorgung mit Gütern und Waren des täglichen Bedarfs, die Sicherung und Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen sowie die gestalterische Aufwertung öffentlicher Freiräume von besonderer Bedeutung.

Im Erläuterungsbericht ist die Aussage zu finden, dass einerseits in den Geschossen auf Aktionsplatzniveau zugunsten von Gewerbeflächen keine Wohnnutzung geplant wird. Andererseits ist an

den Eckpunkten der Baubereiche B und C im Erdgeschoss Stegstrasse/Fabrikgasse die Option von Gewerbeflächen vorgesehen, um hier den Ein- und Ausgang aus der Fabrikgasse zu stärken und zu beleben. Da diese als eine der Hauptachsen für zukünftige Publikumsströme angesehen wird, ist die Erdgeschossnutzung dort (gemäss Erläuterungsbericht) von hoher Wichtigkeit. Die Wohnnutzung im Erdgeschoss (Hochparterre) widerspricht somit dem Sockel bzw. der Aussendarstellung. Im Sinne der regionalen und kommunalen Richtplanung sowie des Richtprojekts gilt es in den Gestaltungsplanbestimmungen die gewerblichen, publikumsorientierten Nutzungen an den städtebaulich relevanten Orten zu sichern.

Zur Belebung der Ecksituationen sind gemäss überarbeitetem GP nur noch Gewerbe- und/oder Dienstleistungsnutzungen im EG und im anrechenbaren UG zulässig.

- Hinsichtlich der Ausnützung wird beim Baubereich A und beim Baubereich E auf den Bestand referenziert. Aus den Unterlagen wird aber nicht ersichtlich, wie gross dieser Bestand ist. Für zukünftige Baubewilligungsverfahren muss der Bestand der massgeblichen Geschossfläche bekannt sein, ansonsten kann nicht überprüft werden, ob die maximale Ausnützung eingehalten ist. Dies gilt auch für die maximalen Höhenkoten in Art. 4 Abs. 6 GPV.

In Art. 4 Abs. 6 GPV werden die Baubereiche A und E mit der maximal zulässigen Geschossfläche und der maximal zulässigen Höhenkote ergänzt.

- Gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV ist der Freiraum so zu gestalten, dass eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dieses Ziel deckt sich nicht mit den Festlegungen im Situationsplan, nach dessen ausserhalb der Baubereiche alles als "Hartbereich" bezeichnet wird, in welchem befestigte Flächen vorzusehen sind (Art. 6 Abs. 5 GPV). Art. 6 Abs. 1 und 2 GPV sowie die Festlegungen zum Hartbereich sind aufeinander abzustimmen. Im Sinne einer siedlungsökologisch wertvollen Nahumgebung und im Hinblick auf das Lokalklima (siehe weiter unten) ist der Hartbereich zu reduzieren bzw. ist auch ein Grünflächenanteil vorzusehen.

Art. 6 Abs. 1, 2 und 5 werden aufeinander abgestimmt und ein Grünflächenanteil umschrieben.

- In Art. 6 Abs. 3 GPV wird der Begriff "nutzungsflexible Flächen" und in Art. 6 Abs. 4 GPV der Begriff "Wohnhof" verwendet. Beide Begriffe sind nicht selbsterklärend und werden im Erläuterungsbericht nicht genauer umschrieben. Für die Anwendung im Baubewilligungsverfahren ist daher unklar, was schliesslich bewilli-

gungsfähig ist und was nicht. Die Begriffe "nutzungsflexible Flächen" und "Wohnhof" sind mindestens im Erläuterungsbericht zu beschreiben.

Die beiden Begriffe werden im Erläuterungsbericht umschrieben.

- Gemäss Art. 6 Abs. GPV sollen innerhalb des Gewässerraums mobile Einrichtungen wie Veloabstellplätze zulässig sein. Diese Vorschrift ist zu streichen. Innerhalb des festzulegenden und bereits reduzierten Gewässerraums sind Veloabstellplätze nicht bewilligungsfähig. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV sind innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Eine Standortgebundenheit der Veloabstellplätze ist nicht ersichtlich. Diese sind daher ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen.
Weiter ist klarzustellen, was mit Satz 3 von Art. 6 Abs. 8 GPV "davon ausgenommen sind die im Plan bezeichneten Bereiche" gemeint ist. Aus dem Situationsplan geht nicht hervor, um welche Bereiche es sich handelt.

Nach Absprache mit dem Kanton sind mobile Einrichtungen innerhalb des Gewässerraumes doch zulässig. Art. 6 Abs. 8 wird dementsprechend angepasst. Der Teil "Davon ausgenommen sind die im Plan bezeichneten Bereiche." wird gestrichen.

- Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans vom 18. September 2015 (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt.
Das Areal liegt in einem regionalen Zentrumsgebiet, 500 m vom Bahnhof entfernt. Gemäss regionalem Richtplan, resp. Kap. 4.1 des Erläuterungsberichts gilt für den Neuverkehr ein Bi-Modalsplit-Ziel von mind. 50 % ÖV für Wädenswil. Der Langsamverkehr wird darin nicht eingerechnet. Wädenswil ist Energiestadt und strebt bis ins Jahr 2022 das Energie-Label "Gold" an. Der Bereich Mobilität weist das grösste Potenzial für Verbesserungen auf. Das Mobilitätskonzept ist grundsätzlich zu begrüessen und ein geeignetes Instrument, um den Modalsplit in Richtung Langsamverkehr/öffentlicher Verkehr zu verschieben, wie dies auch bei den Zielen genannt wird. Das Mobilitätskonzept zeigt jedoch kaum konkrete Massnahmen zur Eindämmung des MIV insbesondere auch des Pendlerverkehrs der gewerblichen Nutzungen auf. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sind bei der Festlegung des Parkplatzangebots zu berücksichtigen. Weiter wird empfohlen, für Kunden- und Besucherparkplätze eine lenkungs-wirksame Parkplatzbewirtschaftung festzulegen.

Mit dem reduzierten Parkplatzangebot und der Bereitstellung von rund 350 Veloabstellplätzen leistet das geplante Projekt auch einen Beitrag zur Erreichung des ambitionierten Bi-Modalsplits von 50 % ÖV und 50 % MIV. In Anbetracht, dass die heutige Parkplatzzahl im Endeffekt unter Berücksichtigung der Zentrale für die Seewassernutzung um rund 30 PP gegenüber der heutigen Anzahl Parkplätze abnimmt, leistet der Gestaltungsplan aufgrund der wesentlich höheren Personendichte auf dem Areal einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Erreichung der Zielsetzung.

- Bei den Veloabstellplätzen ergab die Stellplatzermittlung im Mobilitätskonzept 309 AP für Wohnen und 99 AP für Gewerbe, jedoch wurden insgesamt (ober- und unterirdisch) nur 309 AP auf dem Areal ausgewiesen. Für den Veloverkehr ist mindestens der ermittelte Abstellplatzbedarf anzubieten und in den GPV verbindlich zu sichern. Da Veloabstellplätze in der Regel auch für fahrzeugähnliche Geräte sowie Velohänger verwendet werden, ist zumindest bei den Wohnnutzungen eine grosszügigere Regelung anzustreben.

Das Konzept wurde überarbeitet. Es stehen gemäss Richtkonzept 350 Veloabstellplätze zur Verfügung. Neu richtet sich die Veloabstellplatzzahl nach der rechtsgültigen Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil.

- Der Perimeter liegt in der Kernzone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW). Die südlich des Perimeters verlaufende Zugerstrasse führt nicht zu Lärmproblemen. Wie in den GPV festgelegt und im Bericht erläutert, soll in den Baubereichen B und E Wohnnutzung angesiedelt werden. Dementsprechend werden in Art. 5 Abs. 2 GPV dort auch nicht störende Betriebe zugelassen. Nutzungskonform ist diesen Baubereichen deshalb die ES II zuzuweisen.

Die ES-Zuordnung erfolgt nun baubereichsweise entsprechend der zulässigen bzw. vorgeschriebenen Nutzung.

- Mit Art. 8 Abs. 4 GPV werden die Grundeigentümer verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bei Sonderrisiko-Objekten ist jedoch eine Selbstdeklaration nicht möglich (vgl. Arbeitshilfe für die Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten, AWEL 2019). In solchen Fällen ist mit der späteren Baueingabe ein konkreter Nachweis für die Gebäudeschutzmassnahmen einzureichen. Daher ist Art. 8 Abs. 4 zu streichen.

In Art. 8 Abs. 4 werden neu die Massnahmen gemäss Hochwasserschutzkonzept festgelegt.

- Gemäss Klimakarten des Kantons Zürich handelt es sich beim Projektareal um eine städtebauliche Hitzeinsel. Die Wärmebelastung tagsüber auf dem Areal wird bereits heute als sehr stark eingestuft.

Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Die Umstrukturierung des heutigen Areals bietet Chancen, um auf die lokalklimatischen Gegebenheiten zu reagieren und eine neue Siedlung zu schaffen, welche in klimatischer Sicht mit den anstehenden Herausforderungen zurechtkommt. Insbesondere mit einer intensiven Begrünung (z.B. von Dachflächen), mit einer natürlichen Beschattung durch Bäume, mit Wasserflächen und der Gestaltung von Gebäudefassaden und sonstigen Oberflächen kann ein Beitrag in lokalklimatischer Hinsicht geleistet werden.

Gemäss den GPV besteht keine Einschränkung bei den Unterbaumöglichkeiten (insbesondere auch nicht im Bereich "Fabrikhof"). Eine Unterbauung ohne weitere Einschränkungen könnte dazu führen, dass der gemäss Richtprojekt geplante Baumbestand nie in dieser Form entstehen kann.

Alle Flächen ausserhalb der Baubereiche werden im Situationsplan als "Hartbereich" ausgewiesen. Gemäss Art. 6 Abs. 5 GPV ist somit ein grosser Teil des Umschwungs als befestigte Fläche vorzusehen. Versiegelte Oberflächen speichern Wärme und geben sie verzögert wieder in die Umgebung ab. Sie tragen wesentlich zur Wärmebelastung der Stadt bei. Unversiegelte Flächen hingegen können als Retentionsflächen genutzt werden und unterstützen durch Verdunstung die Abkühlung der Siedlungsräume.

Nach Art. 4 Abs. 7 GPV sind die Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. In Sachen Lokalklima ist jedoch eine intensive Dachbegrünung zu bevorzugen, da auf dem Dach so mehr Regenwasser zurückgehalten werden kann, welches beim Verdunsten einen Kühleffekt hat.

Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen. Gegebenenfalls sind diesbezüglich Ergänzungen bei den GPV zu prüfen. Unterbauungen sind in Bereichen mit Grossbäumen auszuschliessen und der Hartbereich ist zugunsten von Grünflächen zu verringern.

Der Bericht wurde ergänzt und die festgelegten Massnahmen wurden beschrieben. Der GP leistet einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse auf dem GP-Areal.

- Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte). Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Im Kap. 2.4 des erläuternden Berichts (S. 15) wird aufgeführt,

dass "die bestehende Eindolung des Gulmenbachs eine Abflusskapazität von 6.71 bis 15.41 m³/s aufweist". Im technischen Bericht zur Gewässerraumfestlegung wird dagegen von einer Abflusskapazität von 17 bis 20 m³/s ausgegangen. Die Werte sind zu überprüfen und richtigzustellen.

Die Werte wurden überprüft und entsprechend angepasst.

- Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Sonderisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial. Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde ein Hochwasserschutzkonzept von Staubli, Kurath & Partner AG erstellt.

Bei Sonderrisiko-Objekten sind die EHQ-Einwirkungen zu prüfen. Im Hochwasserschutzkonzept wird die Bemessung auf die Lastfälle HQ₃₀₀ und Freibord sowie EHQ ohne Freibord ausgelegt. Ergänzend dazu sind noch die EHQ-Einwirkungen mit Freibord zu prüfen. Bei überlagernden Prozessen (Hochwassergefahrenbereiche und Oberflächenabfluss) sind auch die Einwirkungen aus dem Oberflächenabfluss zu beurteilen. Dies ist zu ergänzen.

Als Gebäudeschutzmassnahmen werden im Hochwasserschutzkonzept entlang der Kreuzstrasse Klappschott vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass für Neubauten das Schutzziel HQ₃₀₀ gilt und bis zu einem Lastfall HQ₁₀₀ permanente Massnahmen Pflicht sind. Ab HQ₁₀₀ ist allenfalls eine Klappschottlösung möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass tatsächlich keine permanenten Alternativen machbar sind (z.B. Tiefgaragenabfahrt verlängern/verlegen, Schwelle, Anhebungen etc.). Der entsprechende Nachweis für die Klappschottlösungen ist zu erbringen.

Die geplanten Massnahmen (z.B. Mauern/Damm, Höhenkoten für Gebäude) sind in den Vorschriften des Gestaltungsplans festzulegen.

Das Hochwasserschutzkonzept ist gemäss den vorstehenden Ausführungen zu überarbeiten und dem AWEL vor Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung nochmals vorzulegen.

Das Hochwasserschutzkonzept wurde entsprechend überarbeitet.

- Aus dem erläuternden Bericht geht nicht hervor, inwiefern eine Beleuchtung des Aussenraums vorgesehen ist. Lichtimmissionen können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Beleuchtungen im Aussenraum sind so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden.

Die Bestimmungen und der Bericht wurden mit entsprechenden Hinweisen ergänzt.

6.4 2. Kantonale Vorprüfung

2. Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 20.8.2020

Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal wurde dem ARE zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 10.12.2021 Auskunft.

Berücksichtigte Anträge

- Im Bereich mit Grossbäumen sind Unterbauungen auszuschliessen bzw. wo nicht möglich, eine minimale Überdeckung unterirdischer Bauten sicherzustellen. Art. 4 Abs. 9 GPV ist entsprechend zu überarbeiten.

Die Bestimmungen wurden ergänzt. Eine Einschränkung der Unterbauung ergibt sich gegenüber der Steg- und Kreuzstrasse. Eine weitergehende Einschränkung in den übrigen Bereichen wurde jedoch nicht eingeführt. Der minimalen Überdeckung von 1.5 Metern wird an Orten mit Unterbauungen durch Hochbeetlösungen Rechnung getragen.

- Mobile Einrichtungen sind innerhalb des Gewässerraums nicht zulässig. Zulässig sind beispielsweise lediglich das Aufmalen von Veloparkfeldern innerhalb des Gewässerraums (ohne Infrastrukturanlagen). In Art. 6 Abs 8 GPV ist folgender Teil zu streichen: "Mobile Einrichtungen sind zulässig."

Der gewünschte Teil wurde aus den Bestimmungen gestrichen und der Bericht entsprechend angepasst und ergänzt.

- Das Areal liegt in einem regionalen Zentrumsgebiet, 500 Meter vom Bahnhof entfernt. Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg, gilt in Wädenswil für den Neuverkehr ein Bi-Modalsplit-Ziel von mind. 50% ÖV, was wesentlich höher ist als im übrigen Regionsgebiet. Die Berechnung gemäss der kommunalen Abstellplatzverordnung ergeben einen Mindestbedarf von 202 und einen Maximalbedarf von 292 Autoabstellplätzen. Das Richtprojekt sieht ein Angebot von 294 Autoabstellplätzen und im Fall der Realisierung einer Zentrale zu Seewassernutzung von 262 Autoabstellplätzen vor. Die zulässige Parkplatzzahl ist an der unteren Grenze des Pflichtbedarfs festzulegen und in den GPV zu verankern.

Der Pflichtbedarf wurde nochmals überprüft. Es wurde zwischen den bestehenden Nutzungen und den dazugehörigen Parkplätzen mit einer Bestandesgarantie und den neuen Nutzungen mit den entsprechenden Parkplätzen gemäss PPVO unterschieden. Die Anzahl Parkplätze mit einer Bestandesgarantie beträgt 158. Diejenige für die neuen Nutzungen beträgt mindestens 56 und maximal 107 PP. Für die neuen Nutzungen werden 65 zusätzliche PP (rund 100 neue Wohnungen und rund 810 m2 neue Gewerbeflächen gemäss Richtprojekt) vorgesehen. Dieser Wert orientiert sich somit am unteren Gabelwert

der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil und kann nicht weiter reduziert werden. Damit wird ein positiver Beitrag für die Erreichung des Bi-Modallsplit-Ziels der ZPZ erreicht.

- Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich neu nach der kommunalen Abstellplatzverordnung. Demgemäss wäre ein Mindestbedarf von insgesamt 408 Veloabstellplätzen erforderlich. Für den Veloverkehr ist im Minimum der ermittelte Mindestbedarf an Veloabstellplätzen anzubieten und in den GPV verbindlich zu sichern.

Der Bericht wurde entsprechend ergänzt und der Mindestbedarf von neu 360 Veloabstellplätzen entsprechend den aktuellen quantitativen Grundlagen in den Bestimmungen verbindlich verankert.

- Bei der ersten Vorprüfung wurde beantragt, dass die im "Hochwasserschutzkonzept" vorgeschlagenen Gebäudeschutzmassnahmen in den Vorschriften und/oder im Situationsplan des Gestaltungsplans festgelegt werden. Gemäss Art. 8 Abs. 4 GPV sind "für den Hochwasserschutz die Schutzmassnahmen gemäss Hochwasserschutzkonzept von Staubli, Kurath & Partner AG vom 19.2.2021 massgebend". Im erläuternden Bericht wird aufgeführt, dass die entsprechenden Massnahmen in den GPV festgelegt sind. Es bleibt jedoch unklar, welche Massnahmen nun mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden. Entsprechende Erläuterungen im Bericht fehlen. Die im Hochwasserschutzkonzept vorgeschlagenen Gebäudeschutzmassnahmen sind in den Vorschriften und/oder im Situationsplan des Gestaltungsplans festzulegen und im Bericht zu erläutern.

Die Bestimmungen wurden geringfügig konkretisiert. Es wird weiterhin auf das Hochwasserschutzkonzept verwiesen und festgehalten, dass dieses umgesetzt werden muss. Im erläuternden Bericht werden die Gebäudeschutzmassnahmen aus dem Hochwasserschutzkonzept zudem zusätzlich neu erwähnt.

BEILAGEN

- A Richtprojekt**
- B Schattenstudie**
- C Hochwasserschutzkonzept**
- D Lärmgutachten Tiefgarageneinfahrt**
- E Verkehrstechnische Prüfung**
- F Mobilitätskonzept**
- G Energiekonzept**
- H Berechnung Autoabstellplätze**
- I Berechnung Veloabstellplätze**