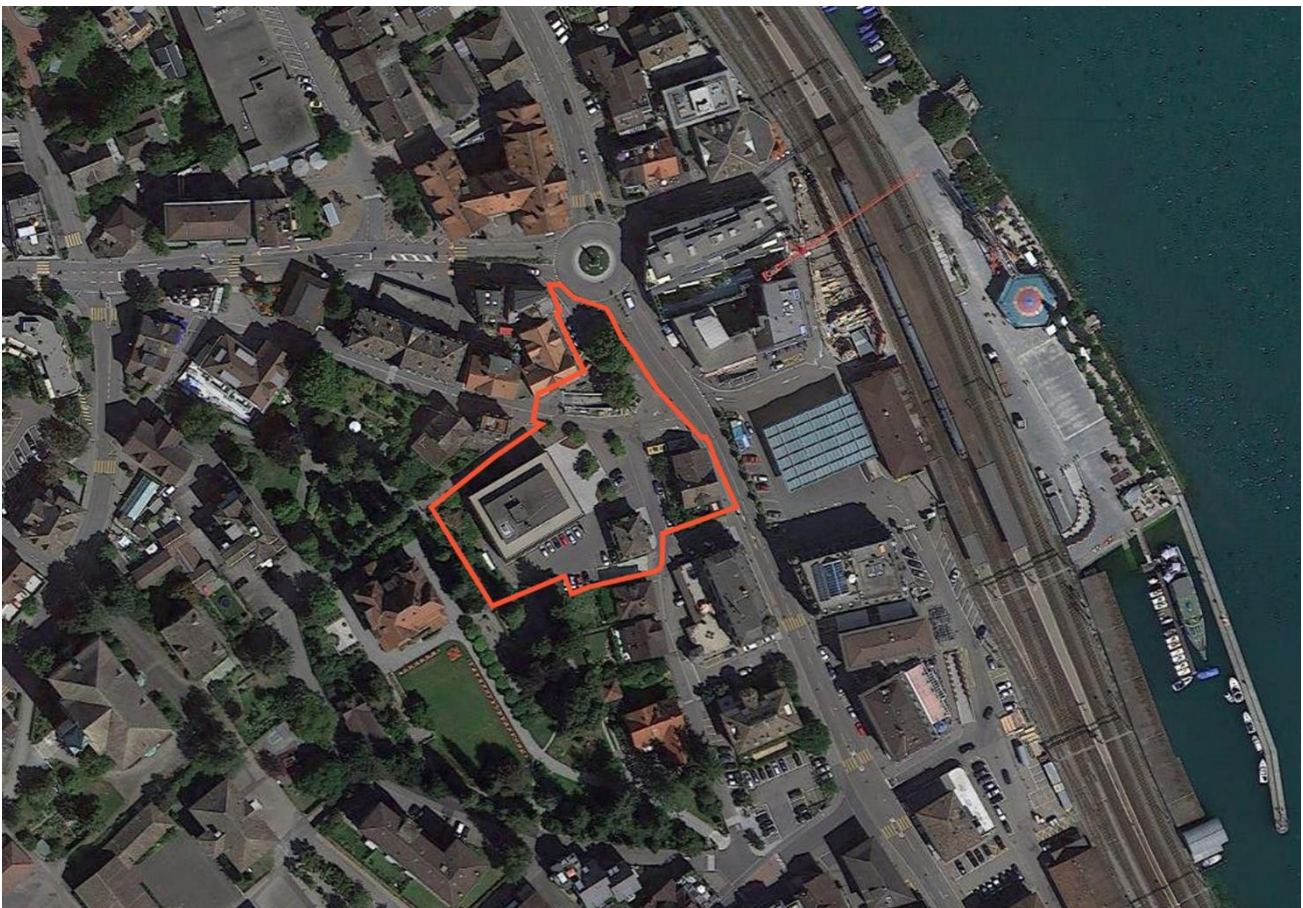


# Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV  
6. Februar 2023



## **Projektteam**

Karin Rüthemann  
Sara Hofmann  
Christina Kohl

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
www.ebp.ch

Druck: 6. Februar 2023  
230206\_Erläuterungsbericht.docx  
Projektnummer: 213021

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung	5
1.3	Rechtsgrundlagen und Bestandteile des Gestaltungsplans	5
1.4	Aufbau des Berichts	6
2.	Rahmenbedingungen	7
2.1	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.2	Übergeordnete Vorgaben	9
2.3	Kommunale Vorgaben	10
2.4	Weitere Vorgaben	15
3.	Vorhaben	22
3.1	Bisheriger Prozess	22
3.1.1	Zentrumsplanung	22
3.1.2	Erarbeitung des Gestaltungsplans	22
3.1.3	Volksinitiative	23
3.2	Beabsichtigte Entwicklung	23
3.2.1	Städtebauliches Konzept	23
3.2.2	Freiraumkonzept	24
3.2.3	Verkehrsgutachten	25
3.2.4	Parkierung während Realisierung	26
3.2.5	Abschätzung Dichte	27
3.2.6	Lärmbeurteilung / Grobe Interessenabwägung	28
3.2.7	Objektschutzkonzept	31
4.	Erläuterungen zu den Festlegungen	35
4.1	Allgemeine Bestimmungen	35
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	35
4.3	Freiraum	38
4.4	Gestaltung	39
4.5	Erschliessung und Parkierung	40
4.6	Umwelt	42
5.	Fazit	43
6.	Mehrwertausgleich	43

7.	Verfahren	44
7.1	Erste kantonale Vorprüfung	44
7.2	Überarbeitung	44
7.3	Öffentliche Auflage	44
7.4	Zweite kantonale Vorprüfung	44
7.5	Überarbeitung	46
7.6	Festsetzung Gemeinderat	46
7.7	Weiteres Vorgehen	47
8.	Bericht zu den Einwendungen	48
8.1	Vorbemerkung	48
8.2	Einwendung 1	48
8.3	Einwendung 2	49
8.4	Einwendung 3	51
9.	Anhang	53

## Anhang

A1	Berechnung Abstellplätze Personenwagen	54
A2	Berechnung Abstellplätze Velo	56
A3	Sichtbermen Bankweg, Merkurstrasse	58

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Der Stadtrat von Wädenswil beschäftigt sich seit längerer Zeit mit Fragen der baulichen Verdichtung und qualitativen Aufwertung im Bereich der Gerbestrasse und des Gerbeplatzes sowie mit den damit verbundenen Nutzweisen und der Verkehrsführung. Erste Lösungsansätze zu Hochhausplanungen von privaten Grundeigentümern scheiterten an Vorbehalten seitens der kantonalen Planungsinstanzen bzw. am Widerstand der Bevölkerung.

Daraufhin wurde unter Federführung der Stadt Wädenswil im Jahr 2011 eine Zentrumsplanung für die zwei Teilgebiete Gerbestrasse und Poststrasse durchgeführt.

Die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts des Teams ARGE Jakob Steib & Outumuro / Daluz / Gonzalez Architekten (vgl. Abbildung 1) aus der Zentrumsplanung für das Teilgebiet Gerbestrasse sollen in einem öffentlichen Gestaltungsplan umgesetzt werden. Der Stadtrat Wädenswil hat am 12.11.2012 beschlossen, für das Gebiet Gerbeplatz den öffentlichen Gestaltungsplan ausarbeiten zu lassen.



Abbildung 1 Städtebauliches Konzept (Stand Zentrumsplanung 2011)

## 1.2 Zielsetzung

Ziel des öffentlichen Gestaltungsplans ist, die aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für das Teilgebiet Gerbeplatz und seine Umgebung gewonnen Erkenntnisse planungsrechtlich und grundeigentümergebunden zu sichern.

## 1.3 Rechtsgrundlagen und Bestandteile des Gestaltungsplans

Gemäss § 83 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) werden mit Gestaltungsplänen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest-

gelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Die Stadt Wädenswil kann, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, einen öffentlichen Gestaltungsplan im Sinne von § 84 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG) festsetzen. Die Zentrumsplanung zeigte, dass dieses wesentliche öffentliche Interesse aus folgenden Gründen vorhanden ist:

- zentrale Lage des Planungsgebietes innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommener Bedeutung, im Nahbereich von Schutzobjekten und inventarisierten Objekten
- städtebaulich hochwertige, massvolle Verdichtung um den Gerbeplatz
- verkehrsberuhigter Gerbeplatz mit hoher Aufenthaltsqualität zur öffentlichen Nutzung (z.B. Café/Restaurant, Samstagsmarkt, Chilbi, weitere Veranstaltungen, etc.)
- direkte unterirdische Verbindung zwischen Gerbeplatz und Bahnhof/See.

Der öffentliche Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan und Schnitte 1:500 (rechtlich verbindlich)
- Vorschriften (rechtlich verbindlich)
- Bericht nach Art. 47 RPV mit Beilagen (erläuternd)

Der vorliegende Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie der kantonale und regionale Richtplan Zimmerberg berücksichtigt werden. Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Der Erläuterungsbericht richtet sich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Zudem dient der Erläuterungsbericht den Gemeindebehörden als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die nachfolgenden Planungen und Projekte.

## 1.4 Aufbau des Berichts

Im Anschluss an die Einleitung in Kapitel 1 werden die Rahmenbedingungen formuliert (Kapitel 2). Kapitel 3 beschreibt das Vorhaben. Kapitel 4 erläutert die einzelnen Festlegungen. Kapitel 5 beinhaltet das Fazit, Kapitel 6 Aussagen zum Mehrwertausgleich und Kapitel 7 dokumentiert das Verfahren. In Kapitel 8 ist der Bericht zu den Einwendungen und in Kapitel 9 der Anhang enthalten.

Folgende Beilagen ergänzen den Erläuterungsbericht:

- B1 Konzept Zentrumsplanung Wädenswil<sup>1</sup>
- B2 Freiraumkonzept mit zwei Zeitzuständen
- B3 Verkehrsgutachten Bankweg, Merkur- und Friedbergstrasse
- B4 Lärmbeurteilung
- B5 Auszug zu Landpreisen und Mehrwert aus dem «Vertrag betreffend Übertragung von Eigentum und Vertrag betreffend Errichtung von Dienstbarkeiten»

<sup>1</sup> Das Konzept «Zentrumsplanung Wädenswil» aus dem Jahr 2011 liegt dem Gestaltungsplan Gerbeplatz zu Grunde. Im Planungsverfahren wurden jedoch Anpassungen am Projekt vorgenommen (insbesondere Einkürzung Baukörper im Baubereich 1).

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich für den öffentlichen Gestaltungsplan Gerbeplatz wurde durch das Planungsbüro Daniel Christoffel, in damaliger Funktion als Ortsplaner, in Optionen abgeklärt. Im Dokument „Abgrenzung Geltungsbereich öffentlicher Gestaltungsplan“ (04.10.2012) schlägt das Planungsbüro Christoffel vor, die bezeichneten Bereiche A) und B) miteinzubeziehen (siehe Abbildung 2). Eine Erweiterung um den Strassenraum der Seestrasse, Bereich C) genannt, wurde für die Umsetzung der Erkenntnisse aus der Zentrumsplanung nicht zwingend als notwendig erachtet.

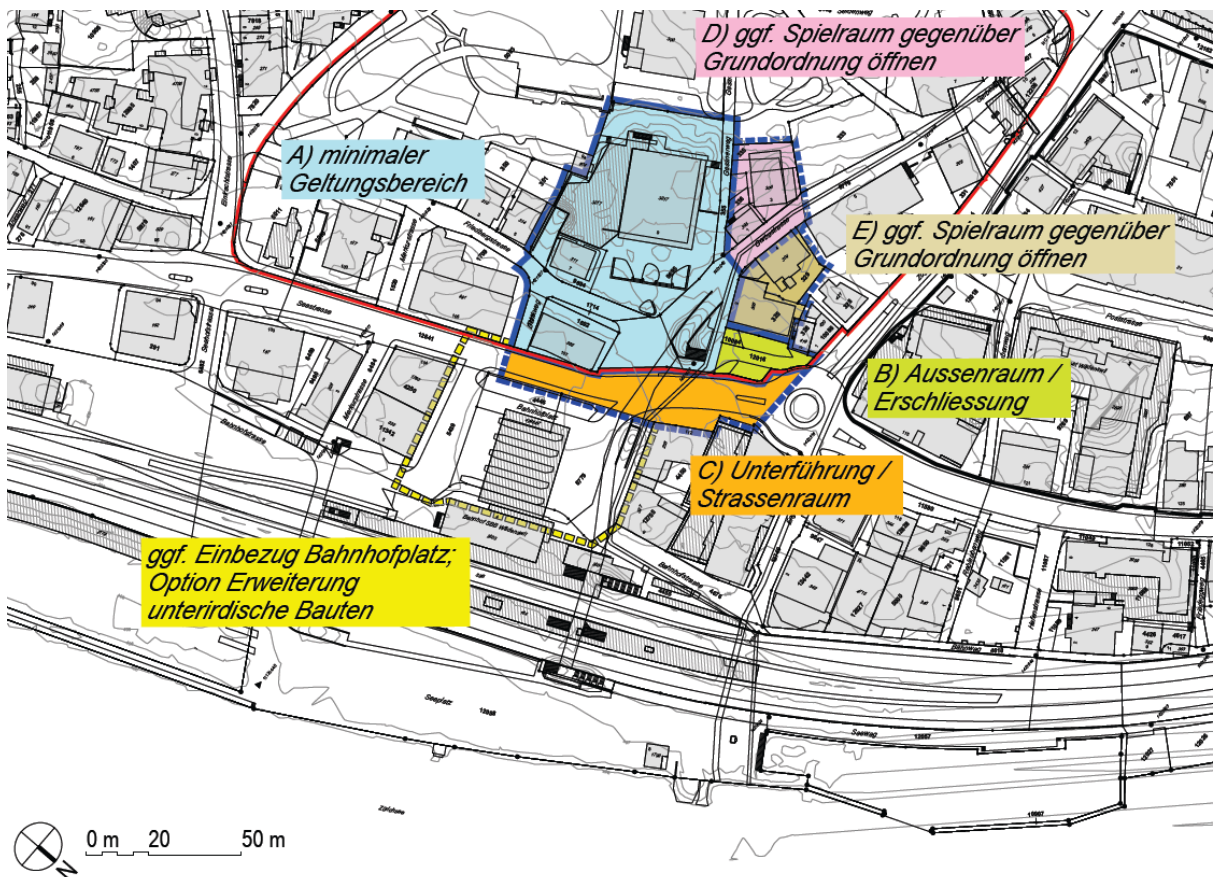


Abbildung 2 Abgrenzung Geltungsbereich öffentlicher Gestaltungsplan

Nach Rücksprache der Abteilung Planen und Bauen der Stadt Wädenswil mit den betroffenen Grundeigentümern wurden die Bereiche A) und B) als Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans festgelegt. Diese Abgrenzung wurde vom Stadtrat am 12. November 2012 beschlossen.

Der Geltungsbereich (siehe Abbildung 2) wird östlich durch die Seestrasse und nördlich durch den Kreisel Seestrasse / Zugerstrasse begrenzt. Nordwestlich grenzt das Planungsgebiet an die Liegenschaften an der Gerbestrasse 1, 2 und 3 sowie südwestlich an den Rosenmattpark. Südlich grenzt das Planungsgebiet an die Liegenschaften der Friedbergstrasse 5 und Seestrasse 105.

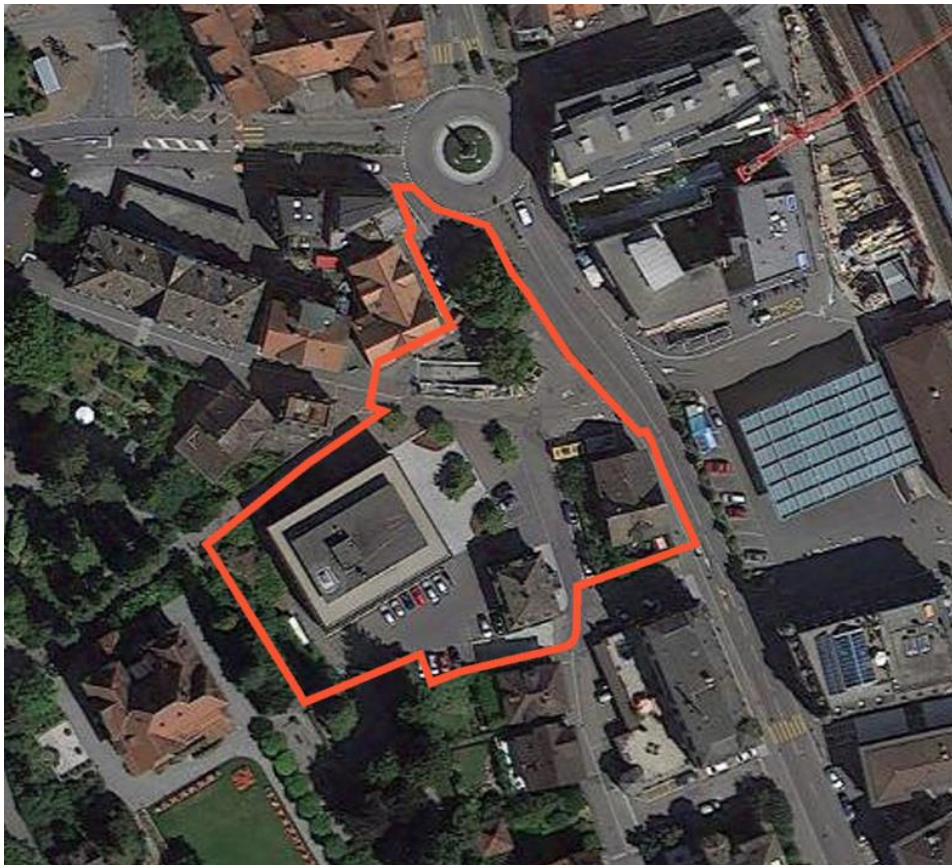


Abbildung 3 Orthofoto mit Geltungsbereich öffentlicher Gestaltungsplan (rot)

Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans liegt in der Kernzone A und B gemäss dem rechtgültigen Zonenplan und umfasst mehrere Parzellen, die im privaten und öffentlichen Eigentum sind. Nachfolgend sind die Eigentümer der jeweiligen Parzellen nach Kat.-Nrn. aufgeführt, Farbangaben gemäss Abbildung 5 nachfolgend:






Kat.-Nrn.	Eigentümer	Fläche Total
 1714, 6776, 6777, 13815	Stadt Wädenswil	1'347 m <sup>2</sup>
 9695	Asga Pensionskasse	2'732 m <sup>2</sup>
 9694	IZ Immobilien AG	233 m <sup>2</sup>
 1692	Premium Immobilien AG	400 m <sup>2</sup>
 10084	Donato Pisanelli	28 m <sup>2</sup>
Total --	--	4'4740 m <sup>2</sup>

Abbildung 4 Übersicht Flächen Grundeigentümer, Stand 2022



Abbildung 5 Übersicht Flächen Grundeigentümer, Stand 2022

## 2.2 Übergeordnete Vorgaben

### Kantonaler Richtplan

Aus den Inhalten des kantonalen Richtplans<sup>2</sup> ergeben sich für das Planungsgebiet keine Einschränkungen.

<sup>2</sup> Kanton Zürich: Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), 28. Oktober 2019

### **Regionaler Richtplan Zimmerberg**

Aus den Inhalten des regionalen Richtplans<sup>3</sup> ergeben sich für das Planungsgebiet keine Einschränkungen. Relevant ist jedoch das im regionalen Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft, definierte Gebiet „hohe bauliche Dichte“ im Zentrum von Wädenswil. Im regionalen Richtplan sind als Gebiete mit hoher Dichte jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen sind und in denen deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte erwünscht ist. In diesen Gebieten soll in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine Bebauung mit höherer Dichte ermöglicht werden.

Der öffentliche Gestaltungsplan Gerbeplatz schafft die Voraussetzung für die Umsetzung einer hohen baulichen Dichte im Zentrum. Es werden zwei Baufelder ausgeschieden, in denen Bauten mit vier respektive fünf Vollgeschossen realisiert werden. Zur Sicherung der Zentrumsfunktion werden mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Arbeiten gesichert und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben. Aufgrund der hervorragenden Erschliessung des Gerbeplatzes durch den ÖV (ÖV-Güteklasse A), unmittelbar neben dem Bahnhof, wird die zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf das berechnete Minimum festgelegt. Die Fuss- und Veloverbindungen sind durch die öffentliche Zugänglichkeit der Freiräume gesichert. Die Verbindungen Gessnerweg – Unterführung – Bahnhof sowie Friedbergstrasse sind als bestehende Fuss- und Wanderwege mit Hartbelag im regionalen Richtplan ausgewiesen.

Das regionale Raumordnungskonzept<sup>4</sup> sieht für die Region Zimmerberg und auch insbesondere für die Stadt Wädenswil eine „qualitätsorientierte Weiterentwicklung“ als Hauptstossrichtung vor. Dabei steht die Schaffung von Handlungsspielräumen für Schlüsselprojekte im Vordergrund, die der städtebaulichen Aufwertung dienen und die Stadt Wädenswil in ihrer Funktion als Regionalzentrum unterstützen. Die Umsetzung einer hohen Dichte im Innenstadt-/Bahnhofsbereich sowie die Stärkung konsum- und publikumsorientierter Nutzungen spielen im Rahmen der Weiterentwicklungen eine wichtige Rolle.

## 2.3 Kommunale Vorgaben

### **Kommunaler Richtplan**

Der kommunale Richtplans<sup>5</sup> definiert das Planungsbiet als Zentrumsgebiet mit Eignung für Mischnutzung. Zudem bestehen ein Eintrag für ein schutzwürdiges Ortsbild und für eine mittelfristig geplante Parkierungsanlage auf dem Gerbeplatz.

### **Bau- und Zonenordnung**

Die Stadt Wädenswil revidiert derzeit ihre Nutzungsplanung. In der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung<sup>6</sup> (BZO) liegt der Bereich im und um das Baufeld 1 in der Kernzone A (KA), die restliche Fläche des Geltungsbereichs liegt in der Kernzone B (KB) (siehe Abbildung 6).

3 Kanton Zürich: Regionaler Richtplan Zimmerberg (Festsetzung), 9. Januar 2018 (RRB Nr. 11/2018)

4 Kanton Zürich: Regionales Raumordnungskonzept, 9. April 2015

5 Stadt Wädenswil: Kommunaler Richtplan, 9. Juli 2018 (BDV Nr. 1523/18)

6 Stadt Wädenswil: Bau- und Zonenordnung, 17. Januar 1994, nachgeführt bis 24. Juli 2020

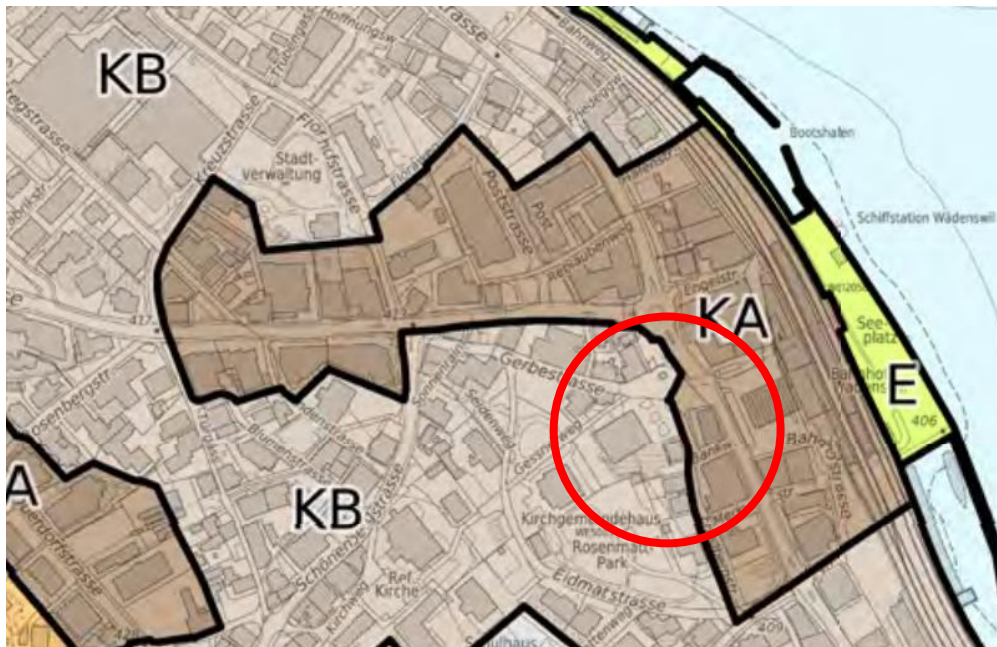


Abbildung 6 Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig

Für beide Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 47 der Lärmschutzverordnung (LSV). Im rechtskräftigen Kernzonenplan werden weitere Festlegungen für die Kernzonen getroffen. Die westliche Ecke des Baufelds 1 ragt in den speziell bezeichneten Aussenraum (siehe Abbildung 7).







- Ab-  
bil-
- KA/KB Kernzonen A, B
  -  Grenze Kernzone
  -  Speziell bezeichnete Aussenräume  
Art. 17/3 BZO
  -  Speziell bezeichnete „braune“ Gebäude  
Art. 15/1 BZO
  -  Wichtige Fassadenfluchten  
Art. 17/2 BZO
  -  Baufelder Gestaltungsplan

Abbildung 7 : Ausschnitt Kernzonenplan rechtskräftig

Mit der Revision der Nutzungsplanung<sup>7</sup> wird das Gebiet teilweise als Kernzone K4 und teilweise als Kernzone K5 zugewiesen (siehe Abbildung 8). Mit der Revision erfolgt eine Aufzoning der bisher dreigeschossigen Kernzone KB im gesamten Zentrum von Wädenswil um ein Geschoss in die viergeschossige Kernzone K4. Ausserdem wird die bisherige Kernzone KA im Zentrum um ein Geschoss in die fünfgeschossige Kernzone K5 aufgezonnt. Mit dem Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung sind in den Kernzonen K4 und K5 zukünftig sowohl Schräg- als auch Flachdächer zulässig.

<sup>7</sup> Stadt Wädenswil: Bau- und Zonenordnung, Entwurf öffentliche Auflage, 14.03.2022

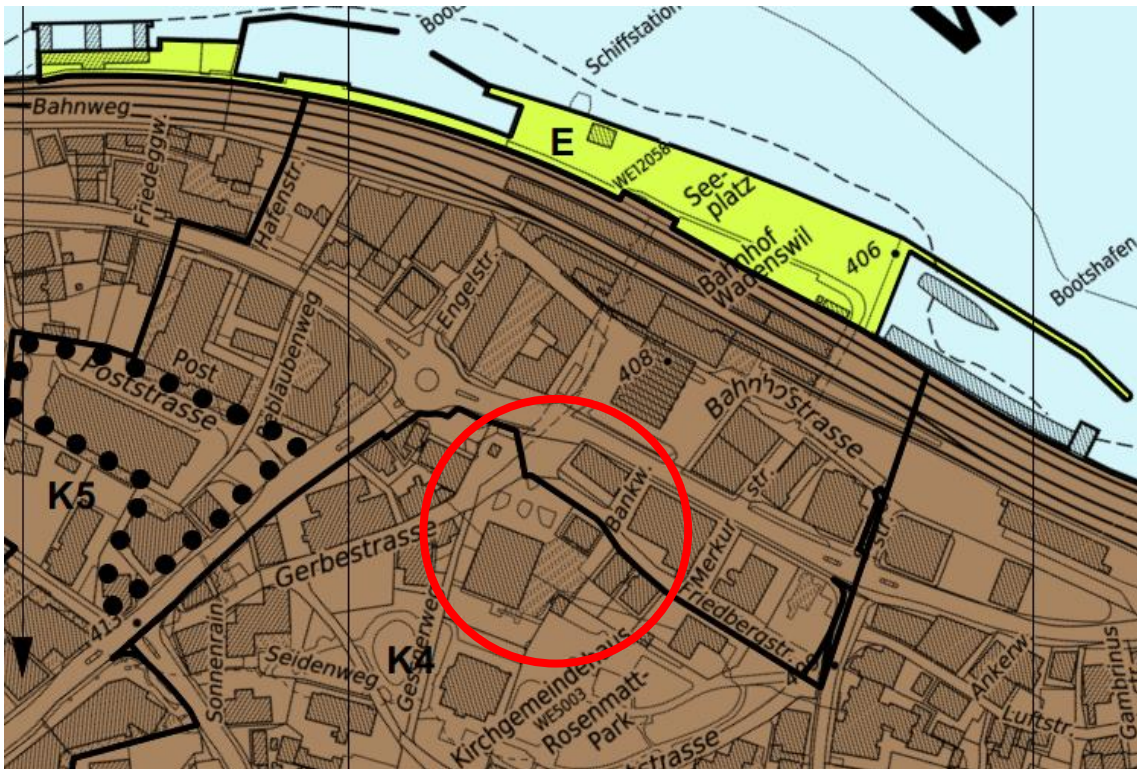


Abbildung 8 Ausschnitt Zonenplan in Revision

Im revidierten Kernzonenplan (siehe Abbildung 9) wird das «Haus zum Friedberg» als Gebäude mit Profilerhalt Typ Charakter gekennzeichnet. Der Gerbeplatz wird als ausgeprägter Platz- und Strassenraum ausgewiesen und der Rosenmattpark als wichtiger Freiraum. Mit dem Gestaltungsplan wird den Vorgaben des revidierten Kernzonenplans entsprochen.

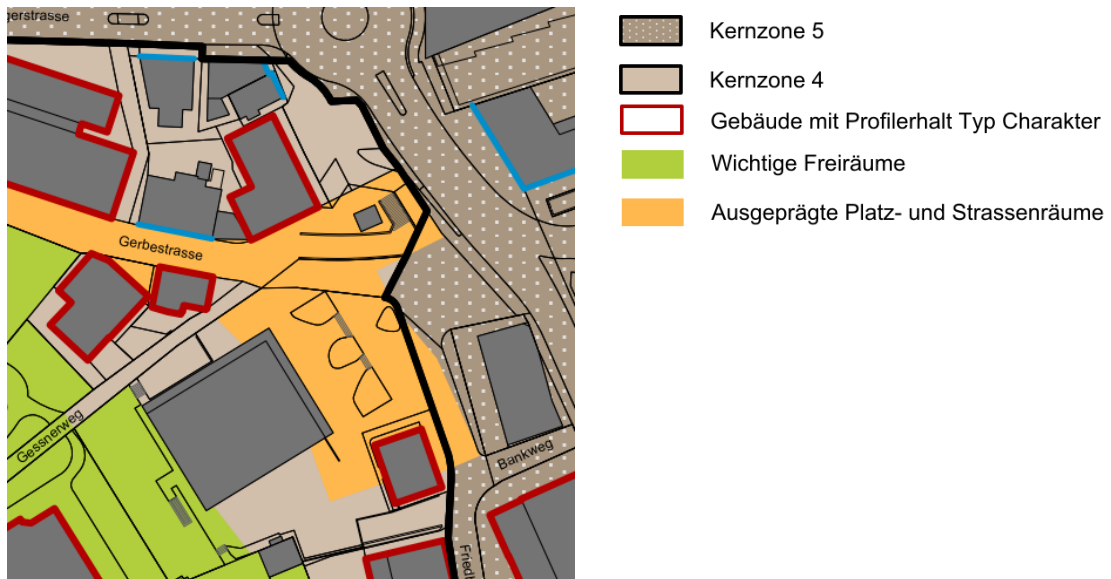


Abbildung 9 Ausschnitt Kernzonenplan in Revision

### Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das Zentrum von Wädenswil ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung<sup>8</sup> als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Es ist geprägt von Parkanlagen, bedeutenden Einzelbauten und einem feingliedrigen Wege- und Strassennetz inkl. Passantenanschluss an den Bahnhof und Seeplatz. Es besteht ein öffentliches Interesse, das Teilgebiet weiter zu stärken.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt vollständig innerhalb des Ortsbildperimeters. Das 1811 erbaute «Haus Zum Friedberg» mit der Vers.-Nr. 311 (siehe Abbildung 10) prägt die unmittelbare Umgebung und den Gerbeplatz mit. Beim «Haus Zum Friedberg» sind die Firstverläufe sowie die Nord- und Ostfassade als wichtige Begrenzungen des Aussenraums inventarisiert. Aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht ist das Gebäude zu erhalten.

Mit dem Freiraumkonzept wird der Gerbeplatz so entwickelt, dass ein das Gebäude umspielender Freiraum entsteht. Das «Haus Zum Friedberg» erhält dadurch als freistehendes Element zusammen mit dem neu gestalteten Gerbeplatz eine hohe Qualität. Der Rosenmattpark wird als erhaltungswürdige Freifläche eingestuft. Damit kommt dem Rosenmattpark eine besondere Bedeutung als öffentliche Freifläche zu, die es im Rahmen der neuen Entwicklung Gerbeplatz und Umgebung zu berücksichtigen gilt.

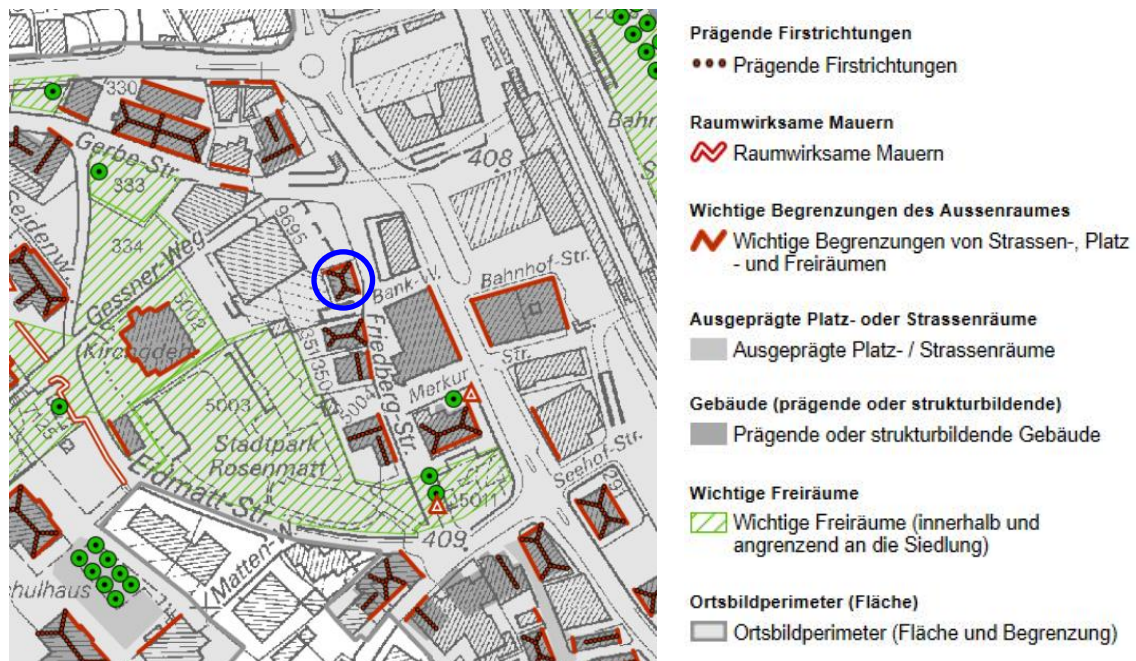


Abbildung 10 Ausschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, blauer Kreis: «Haus Zum Friedberg» (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Stand 24.05.2013)

8 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, 24. Mai 2013

## Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

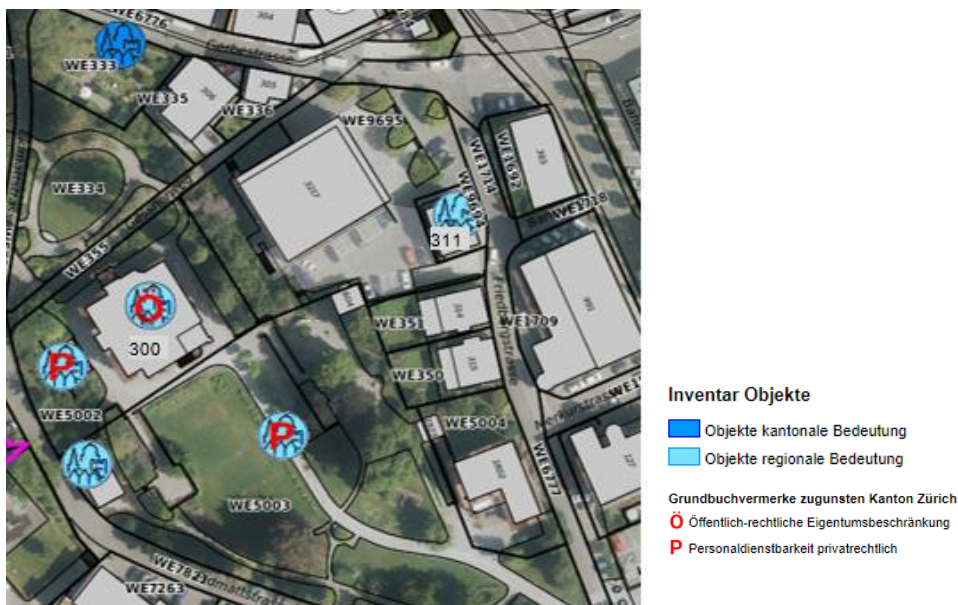


Abbildung 11 Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Stand 28.03.2022)

Das Geschäfts- und Wohnhaus «Zum Friedberg» Vers.-Nr. 311 ist im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt die Parkanlage Rosenmatt mit dem Kirchgemeindehaus Vers.-Nr. 300. Die Parkanlage und das Gebäude sind ebenfalls im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet und gleichzeitig formell geschützt.

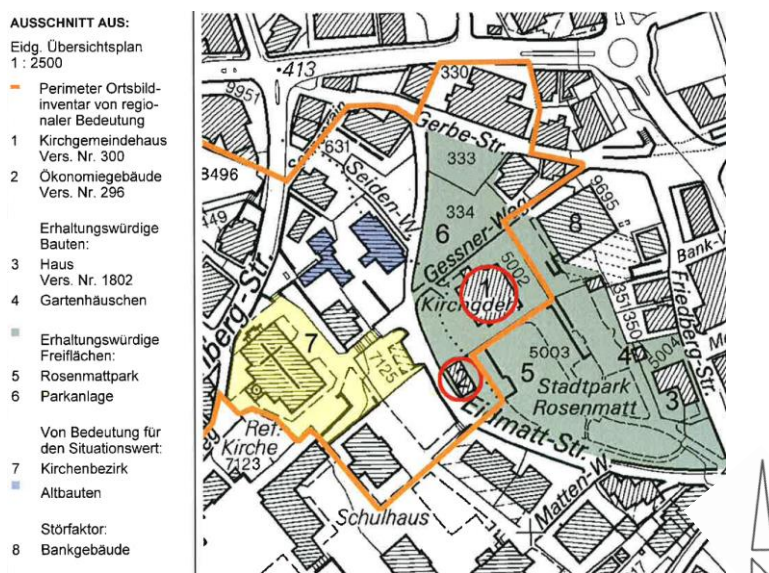


Abbildung 12 Ausschnitt Inventarblatt überkommunale Schutzobjekte Wädenswil (graugrün: erhaltungswürdige Freiflächen)

## Lokalklima

Die Abbildung 13 zeigt die klimatischen Belastungssituationen (Siedlungsräume) und Entlastungsfunktionen (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung) des Planungsgebiets auf. Es wird differenziert zwischen der klimatischen Situation am Tag und der Situation in der Nacht.



Abbildung 13 Planhinweiskarte: Klimamodell. Tagsituation links (14 Uhr), Nachtsituation rechts (4 Uhr)

Gemäss der Planhinweiskarte «Klimamodell» des Kantons Zürich weisen der Gestaltungsplanperimeter und die Umgebung heute tagsüber eine mässig bis sehr starke Wärmebelastung auf. Während der Nacht verbessert sich die Situation leicht und es werden mässige bis hohe Belastungswerte gemessen.

Der an den Gerbeplatz angrenzende Rosenmattpark weist tagsüber sowie in der Nacht eine mittlere bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf, welche sich kühlend auf das Lokalklima auswirkt.

Gemäss dem Freiraumkonzept wird der Gerbeplatz zukünftig mit Grünflächen, grosskronigen Bäumen und einem geringen Versiegelungsgrad gestaltet. Gegenüber der Bestandssituation wird der Platz zukünftig deutlich klimafreundlicher gestaltet und trägt massgeblich zur Verbesserung des Lokalklimas und der Aufenthaltsbedingungen bei.

## 2.4 Weitere Vorgaben

### Parkierung

Das Planungsgebiet befindet sich an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Wädenswil. Das somit ausgezeichnet erschlossene Gebiet liegt entsprechend in der ÖV-Gütekategorie A (siehe Abbildung 14).

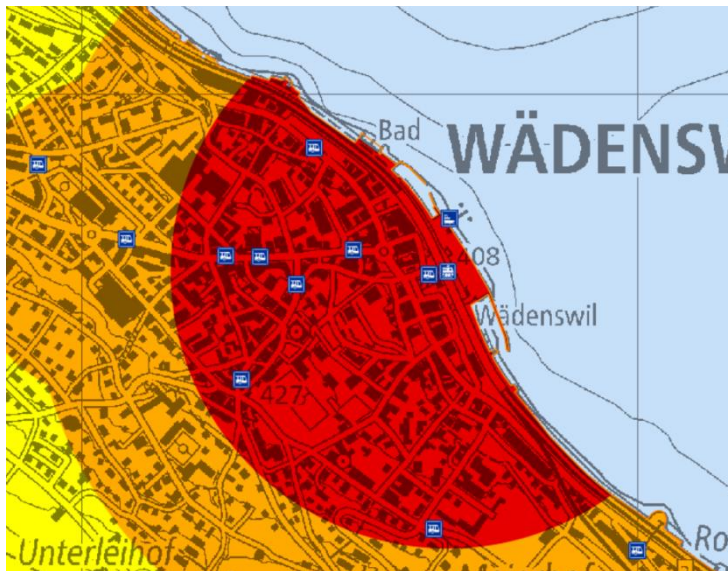


Abbildung 14 ÖV-Güteklassen (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Stand 14.05.2022)

### **Störfall**

Der Planungsperimeter liegt teilweise (Baubereich 1) im Konsultationsbereich der Eisenbahnstrecke Horgen-Richterswil, die aufgrund des Transportes von jährlich 685 000 t Gefahrgut der Störfallverordnung unterstellt ist. Gemäss Planungshilfe Raumplanung und Störfallvorsorge (ARE/AWEL 2017) und Kapitel 3.1 1 des kantonalen Richtplans sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Raumplanungsverfahren zu berücksichtigen.

In einer ersten Risikoeinschätzung gemäss Störfallverordnung auf der Grundlage der Ergebnisse der Testplanung ist der Fachspezialist von EBP Schweiz AG zum Schluss gekommen, dass es keiner genaueren Betrachtung der Störfallthematik bedarf. Zwar wird es aufgrund der Entwicklung zu einer Erhöhung des Personenaufkommens kommen, da es sich jedoch grundsätzlich um kleine Baufelder bzw. Nutzflächen handelt, wird das Risiko als tragbar beurteilt.

Gemäss den Resultaten des Screenings durch die kantonale Fachstelle (Vorprüfungsbericht), liegt im heutigen Zustand das Risiko der Störfallrisiken für den betroffenen Streckenabschnitt Horgen-Richterswil im akzeptablen Bereich. Der minimale Abstand vom Baubereich 1 zum nächstgelegenen Bahngleis beträgt etwa 75 m, und es liegen zwischen dem Planungsgebiet und der Bahnlinie weitere Gebäude. Zudem wirken die vorgeschriebenen Lärmschutzmassnahmen (Fassadengestaltung und Ausrichtung der Raumnutzungen) auch als Schutz gegen Störfallauswirkungen. Weiter erhöht der potenzielle Zuwachs an Personen (bei der angestrebten Nutzung etwa 100 bis 150 Personen) im Einflussbereich der Bahnlinie durch das Projekt das Risiko nur geringfügig.

### **Hochwasserschutz**

Die revidierte Gefahrenkarte Wädenswil mit Erlassdatum 02.05.2019 weist für den nördlichen Teil des Areals sowie für eine kleine Fläche südlich (Tiefgaragenein- und ausfahrt) eine geringe Gefährdung durch Hochwasser auf. Die Personenunterführung zum See weist eine erhebliche Gefährdung auf. Nördlich angrenzend an den Perimeter verläuft die Zugerstrasse-Engelstrasse, welche eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser aufweist.

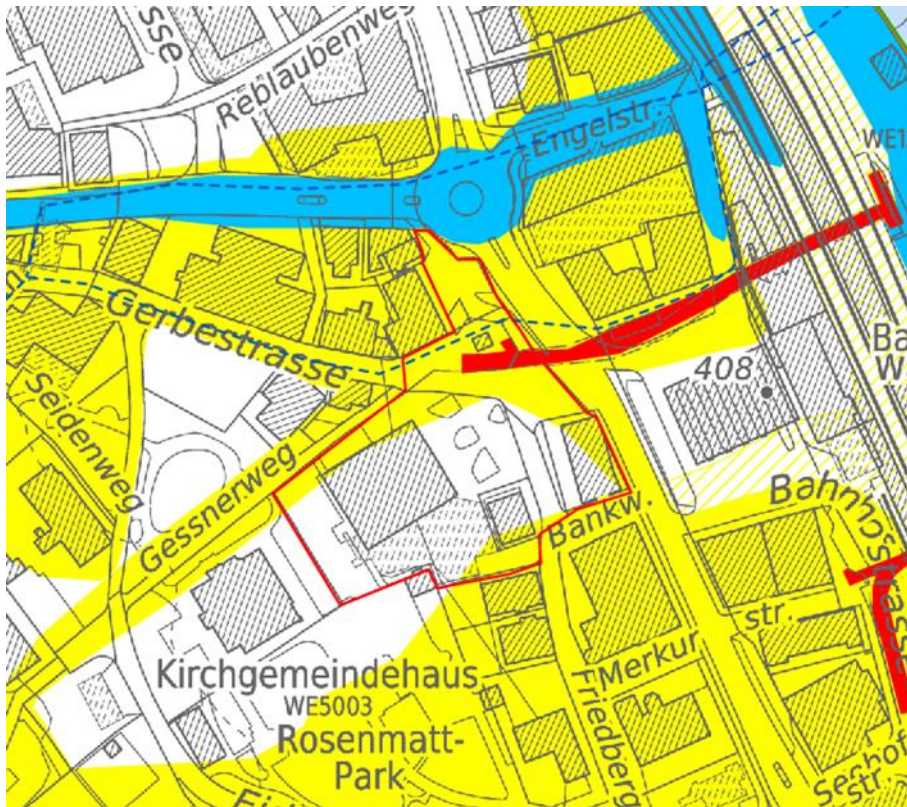


Abbildung 15 Synoptische Gefahrenkarte (maps.zh.ch, Stand 28.03.2022).  
Ergänzt mit Projektperimeter (rot umrandet) und Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (violett).

Die Flächen mit geringer Gefährdung werden durch Ausuferungen aus dem Töbelibach verursacht (Abbildung 16). Das Ausmass der Überflutung des Gerbeplatzes ist unterschiedlich für Ausuferungen ab HQ100 resp. ab HQ300. Die erhebliche Gefährdung der Personenunterführung wird durch ein 30-jährliches Seehochwasser (HQ30) verursacht. Auch Ausuferungen aus dem Töbelibach überfluten im Hochwasserfall die Unterführung.

Die Zugerstrasse-Engelstrasse (nördlich angrenzend an den Perimeter) ist ab HQ30 durch Ausuferungen aus dem Töbelibach betroffen, wobei der Projektperimeter nicht betroffen ist.

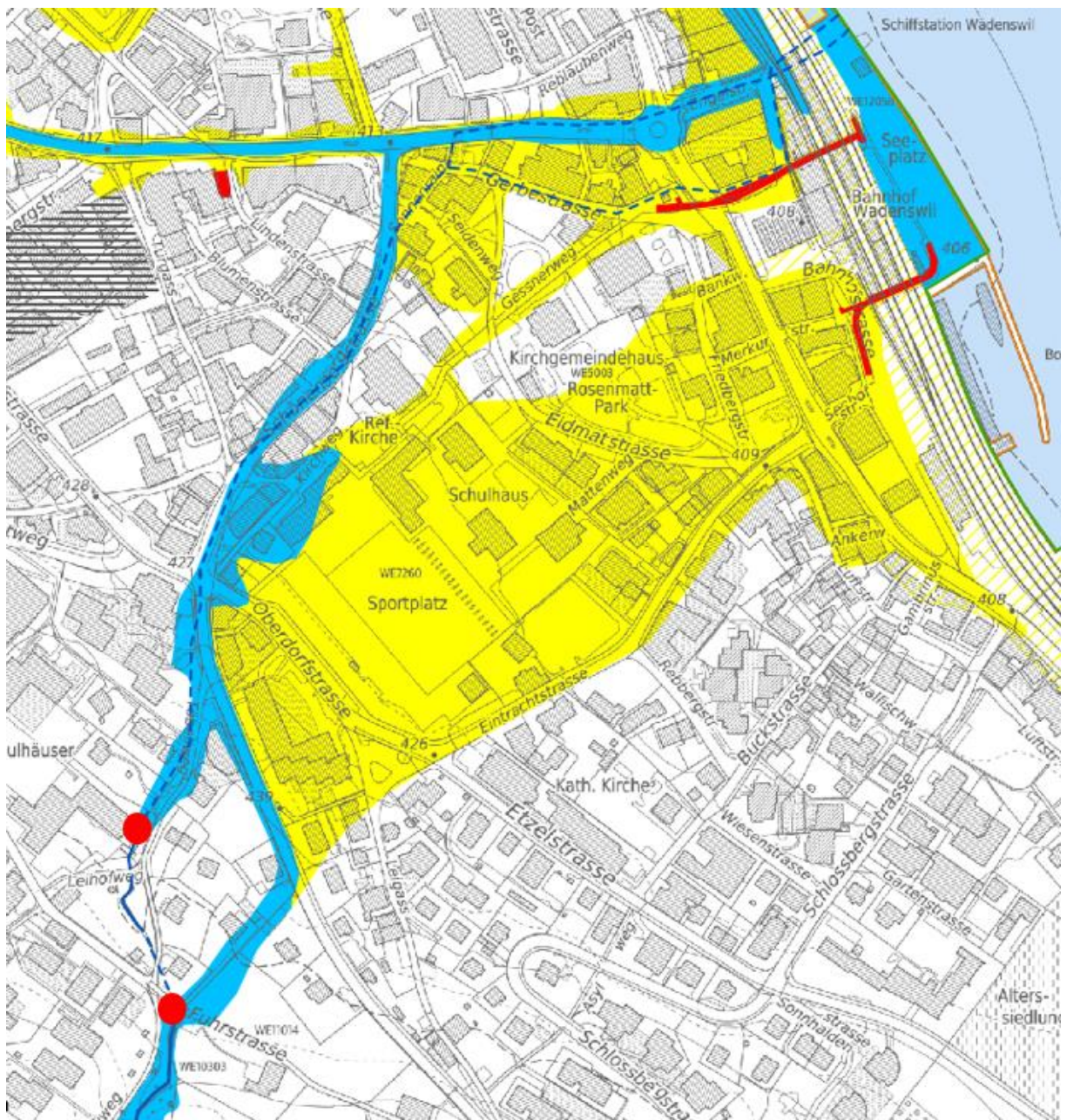


Abbildung 16 Synoptische Gefahrenkarte (maps.zh.ch, Stand 28.03.2022)  
 Rote Punkte: Schwachstellen des Töbelibachs (ab HQ30). Die blaue Gefährdungsfläche oberhalb der Fahrstrasse wird durch Massenbewegungen verursacht.

Gemäss den Angaben des Gefahrenkarten-Erstellers betragen die Fliesstiefen auf dem Areal bei HQ100 und HQ300 bis zu 10 cm. Lediglich entlang der Nord-/Ostseite des Bestandsgebäudes Vers.-Nr. 365 (vgl. Abbildung 17) muss mit 15 cm Fliesstiefe gerechnet werden. Die Fließgeschwindigkeiten betragen ca. 1 m/s. Für das Extremhochwasser (EHQ, Jährlichkeit > 500 Jahre) wurden keine Modellierungen durchgeführt. Die Fließrichtungen wurden mit einer Ortsbegehung verifiziert. Grundsätzlich fliesst das Wasser von Westen nach Südosten (vgl. Abbildung 17). Eine Ausnahme bildet die Tiefgarage südlich des denkmalgeschützten Hauses «Zum Friedberg» (Vers.-Nr. 311), wobei das Wasser dort von Osten her in die Einfahrt herunterfliessen kann.

Ein konkretes Projekt zum hochwassersicheren Ausbau des Töbelibachs liegt nicht vor, somit ist nicht von einer zeitnahen Änderung der Gefährdungssituation auszugehen.

Gefährdungen durch Massenbewegungen liegen keine vor.

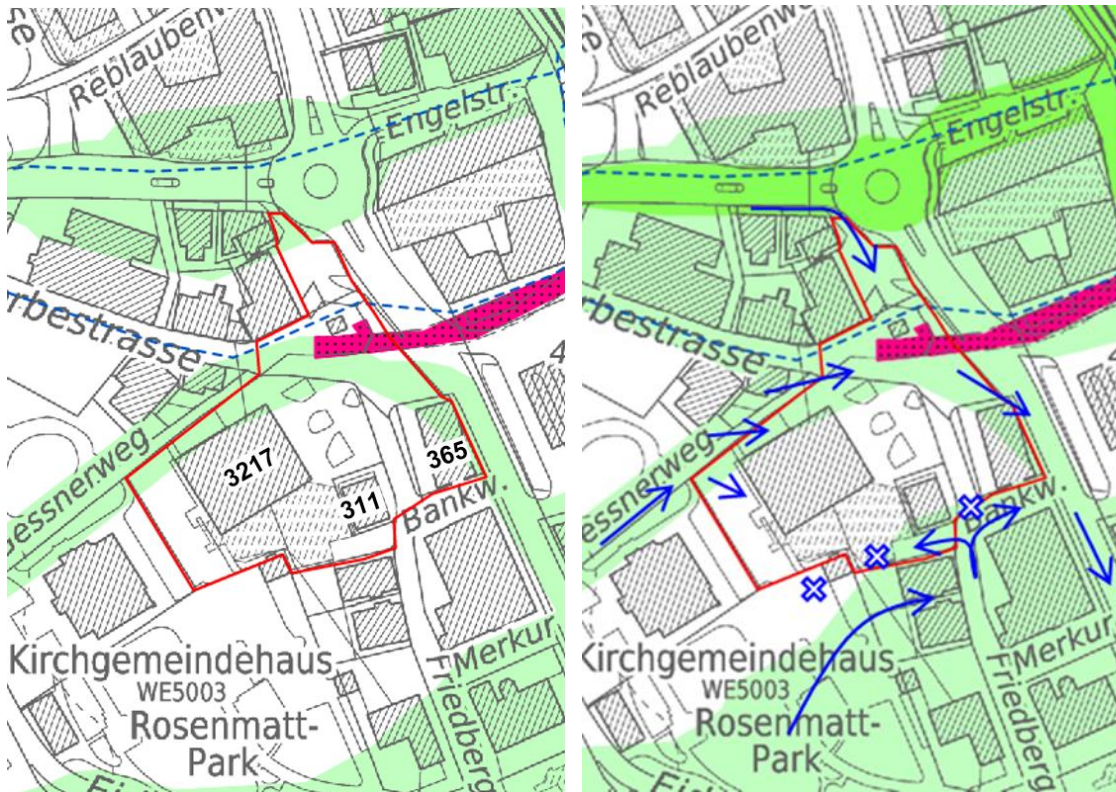


Abbildung 17 Wassertiefenkarten HQ100 (links) und HQ300 (rechts) (maps.zh.ch, Stand 28.03.2022). Ergänzt mit Geltungsbereich (rot umrandet), Fliesswege (blaue Pfeile), keine Fliesswege (blaue Kreuze). In der linken Abbildung sind die Gebäudeversicherungs-Nummern ergänzt.

### Oberflächenabfluss

Zusätzlich zur Gefahrenkarte zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) die erwarteten Fliesswege von oberflächlich abfliessendem Wasser bei Wiederkehrperioden > 100 Jahre. Oberflächenabfluss entsteht typischerweise bei Gewitterregen.

Im Nordteil des Areals sowie um das Bestandsgebäude Vers.-Nr. 365, sowie bei der Tiefgaragen-Einfahrt werden Fliessstiefen > 0.25 m erwartet. Durch Oberflächenabfluss wird auch die Südwestseite des Bestandsgebäudes Vers.-Nr. 3217 angeströmt und schafft so einen Fliessweg entlang der Südostseite des Gebäudes, mit einer Fliessstiefe von 0.1 bis 0.25 m.

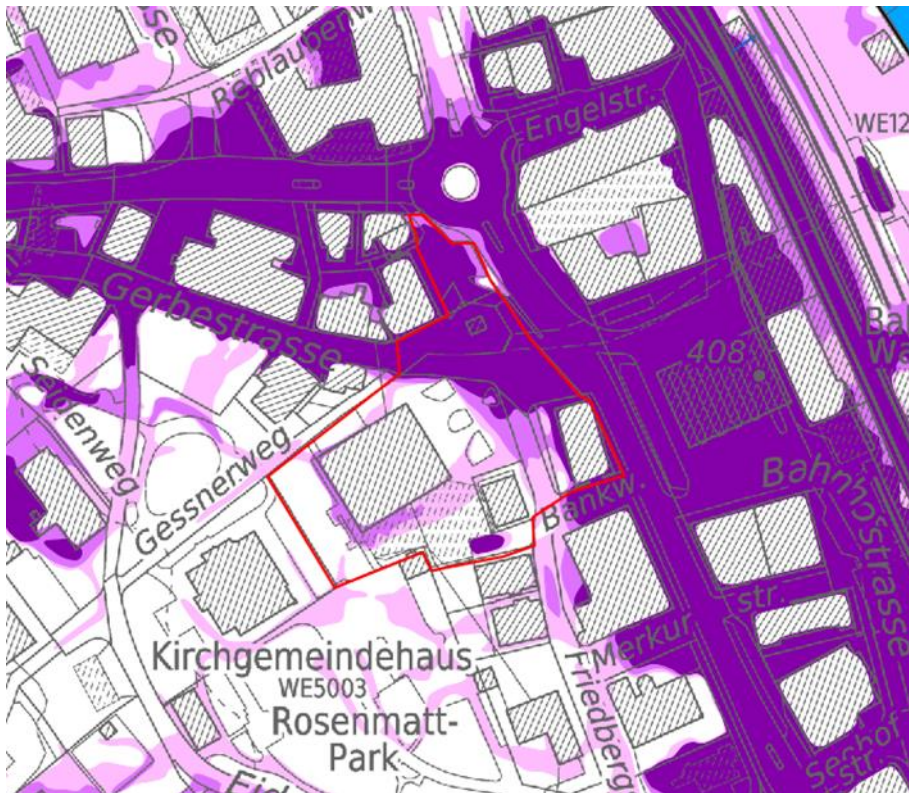


Abbildung 18 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (maps.zh.ch, Stand 28.3.2022). Ergänzt mit Geltungsbereich (rot umrandet).

### Energieplanung

Die Energieplanung wird in Kapitel 4.6 beschrieben.

### Gewässerschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich üB. Gemäss kantonaler Angabe (Vorprüfungsbericht) ergaben Sondierbohrungen aus dem Jahr 1993, dass unter dem Gerbeplatz ein nicht nutzbares Grundwasservorkommen in ca. 2 m Tiefe existiert. Für Bauten im Gewässerschutzbereich üB ist im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel keine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

### Gewässerraum

Durch das Planungsgebiet fliesst der eingedolte Töbelibach. Für die Festlegung des Gewässerraums läuft ein separates Verfahren<sup>9</sup> (Stand: Vorprüfung AWEL). Der geplante Gewässerraum hat eine Breite von 7 m und wird entsprechend im Situationsplan als Orientierungsinhalt dargestellt.

<sup>9</sup> nrp ingenieure: Töbelibach (1-2), Gewässerraum-Festlegung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 15 e HWSchV, Stand: Vorprüfung

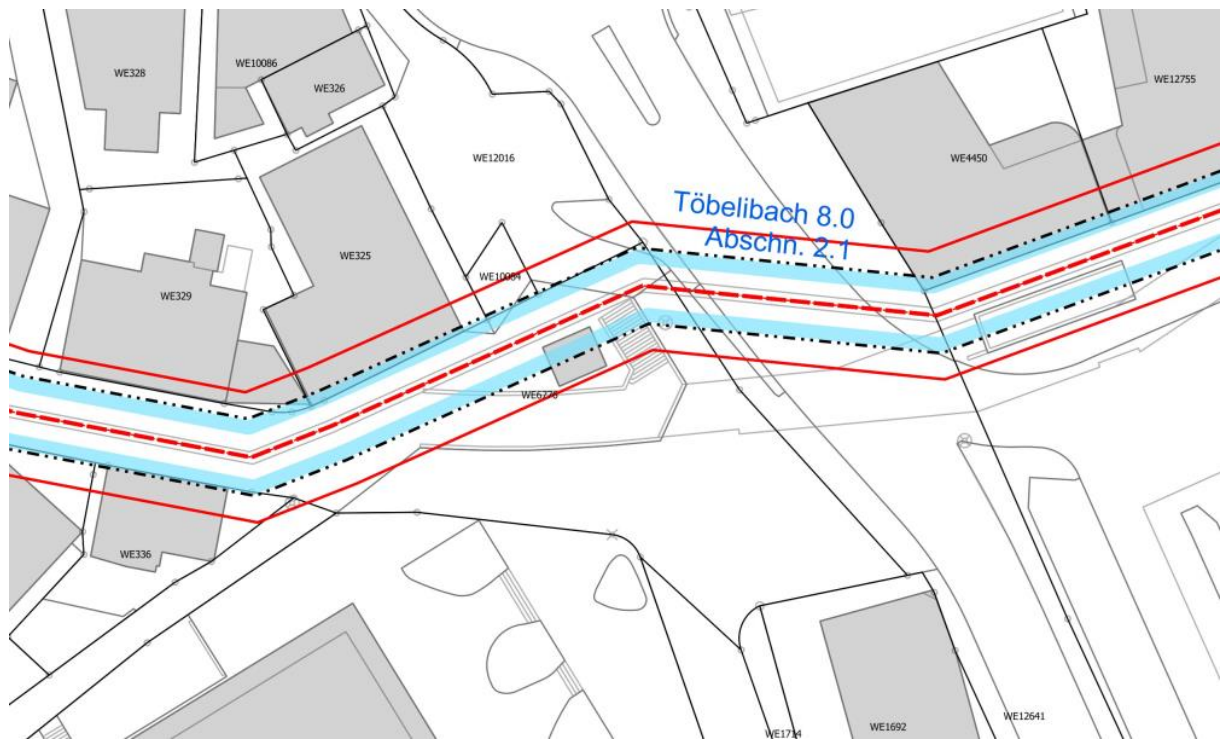


Abbildung 19 Beabsichtigte Festlegung Gewässerraum Töbelibach

## 3. Vorhaben

### 3.1 Bisheriger Prozess

#### 3.1.1 Zentrumsplanung

Der Stadtrat Wädenswil führte zusammen mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) 2011 eine Zentrumsplanung für die beiden Teilgebiete „Gerbestrasse und Umgebung“ und „Poststrasse und Umgebung“ durch. Die Ergebnisse der Zentrumsplanung liegen im Schlussbericht (Januar 2012) der städtebaulichen Machbarkeitsstudie vor. Darin wird aufgezeigt, an welchen Lagen und in welchem Umfang bauliche Ergänzungen und Verdichtungen möglich sind. Angestrebt wurden qualitätsvolle städtebauliche Lösungen, die Rücksicht auf die vorhandenen Schutzobjekte nehmen, die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums langfristig sichern und stärken sowie das Gebiet in seiner Gesamtheit aufwerten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplans liegt im Zentrum des Teilgebiets „Gerbestrasse und Umgebung“ der städtebaulichen Machbarkeitsstudie.

Die Zentrumsplanung ergab in Phase I, dass im Gebiet der Gerbestrasse eine massvolle Verdichtung hauptsächlich an zwei Orten möglich ist. Zum einen handelt es sich um die Parzelle zwischen Seestrasse / Eintrachtstrasse / Friedbergstrasse (Kat.-Nr. 5011) im Südosten des Geltungsbereichs, zum anderen um den Bereich des heutigen Hauses Zum Zyt (Seestrasse 107). Aus den Machbarkeitsstudien hat sich ergeben, dass der Ersatzbau für das Gebäude Vers.-Nr. 365 sowie die Umgestaltung des Gerbeplatzes, inkl. Vorplatz der Asga Pensionskasse, von zentraler Bedeutung sind.

In der Phase II (Vertiefungsphase) konzentrierten sich die Arbeiten auf den Kernbereich rund um den Gerbeplatz. Die teilnehmenden Teams vertieften den städtebaulichen Konzeptentwurf. Unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes wurde aufgezeigt, wie die Ideen der Machbarkeitsstudien in Bezug auf folgende Punkte umgesetzt werden können:

- bauliche Dichte sowie Anordnung und kubische Gliederung der Bauten
- architektonischer Ausdruck
- Freiraumgestaltung und -nutzung sowie Wegverbindungen
- Nutzweisen (Verkauf, Wohnen und andere)
- Erschliessung und Parkierung

Insbesondere die Machbarkeitsstudie des Teams ARGE Jakob Steib & Outu-muro / Daluz / Gonzalez Architekten stellte einen überzeugenden Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung Wädenswils dar. Für das Teilgebiet „Gerbestrasse und Umgebung“ wurde daher die Projektidee der ARGE Jakob Steib & Outumuro / Daluz / Gonzalez Architekten weiterentwickelt (siehe Kap. 3.2.1 und Beilage 1).

#### 3.1.2 Erarbeitung des Gestaltungsplans

Anfangs 2013 wurde die EBP Schweiz AG vom Stadtrat Wädenswil mit der Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplanes Gerbeplatz beauftragt. Als inhaltliche Grundlagen dienten hierfür die Ergebnisse der "Zentrumsplanung Wädenswil, Teilgebiet Gerbestrasse und Umgebung" und insbesondere der Konzeptvorschlag des Teams ARGE Jakob Steib & Outumuro / Daluz / Gonzalez (siehe Kap. 3.2.1 und Beilage 1). Ergänzend dazu lag ein vom Studio Vulkan, ehemals Büro Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten eigens für den Gestal-

tungsplan ausgearbeitetes Freiraumkonzept vor (siehe Kap. 3.2.2). Dieses wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans weiter konkretisiert (siehe Beilage 2).

Nach Vorliegen eines ersten Gestaltungsplanentwurfs stellte sich in der anschliessenden Diskussion heraus, dass es auf privatrechtlicher Ebene noch verschiedene Themen wie z.B. Landabtausch, Dienstbarkeiten, Weg- und Überbauungsrechte etc. abzuklären respektive zu regeln galt. Diese Themen wurden in den Jahren 2014 bis 2020 geklärt und sind in einem Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern der Baufelder 1 und 2 und der Stadt Wädenswil geregelt. Mit der Entwicklung des Gerbeplatzes und Umgebung entstehen im Zentrum Wädenswil und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ein qualitativvoller Platz für die Öffentlichkeit sowie neuer Wohn- und Arbeitsraum. Mit einem öffentlich beurkundeten Vertrag parallel zum Gestaltungsplan wird ein angemessener Ausgleich der Planungsvorteile zwischen den Interessen der Öffentlichkeit und denjenigen der verschiedenen Grundeigentümer gesichert.

Das Baufeld 1 umfasst bestehende Strassen und Wege. Deshalb wurde im Jahr 2005 für ca. 230 m<sup>2</sup> der Parzelle Kat.-Nr. 6776 ein Entwidmungsverfahren nach § 38 Strassengesetz durchgeführt.

### 3.1.3 Volksinitiative

Per 20.06.2013 wurde von der Grünliberalen Partei (GLP) der Stadt Wädenswil die Volksinitiative „Ja, zum offenen Gerbeplatz“ lanciert. Die GLP verfolgt das Ziel, den Gerbeplatz für die Bevölkerung als multifunktionalen Freiraum zu gestalten. Im Initiativtext wird der Stadtrat aufgefordert, den östlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 6776 (Gerbestrasse), welches sich im Eigentum der Stadt Wädenswil befindet, definitiv freizuhalten.

Der Gemeinderat hat das Geschäft am 3. November 2014 beraten und dem Änderungsantrag der Raumplanungskommission zur Verkürzung des Baufeldes 1 bis Höhe Unterführung zugestimmt. Die Initiative und der Gegenvorschlag inkl. Änderungsantrag unterliegen der Urnenabstimmung. Die Urnenabstimmung erfolgte am 14. Juni 2015. Der Gegenvorschlag inkl. Änderungsantrag für das kürzere Baufeld 1 wurde angenommen, die Initiative abgelehnt.

Der Gestaltungsplanentwurf, welcher ursprünglich gemäss städtebaulichem Konzept des Teams ARGE Jakob Steib & Outumuro / Daluz / Gonzalez Architekten ein Baufeld für ein Gebäude über die Unterführung hinweg vorsah, wird dementsprechend nicht in dieser Form in den Gestaltungsplan überführt, sondern das Baufeld wird eingekürzt.

## 3.2 Beabsichtigte Entwicklung

### 3.2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Machbarkeitsstudie des Teams ARGE Jakob Steib & Outumuro / Daluz / Gonzalez Architekten, welche im Bereich des Gerbeplatzes eine massvolle Verdichtung angestrebt. Das städtebauliche Konzept ist in Beilage 1 enthalten, wobei die Einkürzung des Baukörpers zu berücksichtigen ist (vgl. Kap. 3.1.3).

Anstelle des Hauses Zum Zyt (Seestrasse 107) ist ein länglicher Baukörper vorgesehen, der sich nach den bestehenden Gebäudefluchten entlang der Seestrasse richtet. Der längliche Gebäudekörper schliesst seeseitig den Bahnhofsplatz ab und bildet rückwärtig einen lärmgeschützten städtischen Platz aus. Lage und Geometrie des Baufelds 1 gewährleisten die gewünschte Sichtachse „Gerbestrasse-Bahnhof“. Der Ersatzbau der Asga Pensionskasse definiert den Gerbeplatz südwestseitig. Mit Lage und Volumen des Ersatzbaus wird auf den da-

hinterliegenden Rosenmattpark Rücksicht genommen. Die bauhistorisch wertvolle Bausubstanz, namentlich das Haus Zum Friedberg (Friedbergstrasse 7), wird nicht beeinträchtigt.

Mit dem länglichen Baukörper an der Seestrasse wird bergseits ein neuer Aussenraum, der Gerbeplatz, geschaffen. Der Gerbeplatz wird durch das Gebäude der Asga Pensionskasse, bzw. dessen Ersatzneubau und durch das bestehende Gebäude an der Gerbestrasse 2 definiert. Das Haus Zum Friedberg bildet ein freistehendes Element am Gerbeplatz.

Aufgrund der eingereichten Volksinitiative und in der Folge der Verkürzung des südöstlich gelegenen Gebäudes entspricht das städtebauliche Konzept nicht vollumfänglich dem nun vorliegenden Gestaltungsplan (siehe Kapitel 3.1.2).

### 3.2.2 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept von Studio Vulkan Landschaftsarchitektur Zürich, ist in Beilage 2 (enthalten).

In den folgenden Satzungen<sup>10</sup> werden die Analyse & Herleitung des Konzeptes, die belags- und barrierefreie Gestaltung, die Schnittstelle zum Rosenmattpark und die Unterführung beschrieben:

#### Analyse & Herleitung des Konzeptes

Längs der Seestrasse gelegen, definiert der Gerbeplatz die Schnittstelle zwischen dem Bahnhofsbereich mit anschliessendem See und dem innerstädtischen Zentrum von Wädenswil. Im Stadtgefüge von Wädenswil bildet der Gerbeplatz keinen abgeschlossenen Stadtplatz, er ist Teil eines zusammenhängenden Systems mit Gerbe- und Friedbergstrasse. Er gliedert sich beidseitig an die Gassen-/Strassenräume der Gerbe- und Friedbergstrasse an – und ist dennoch ein eigens geprägter und differenziert gestalteter Raum.

Die Gerbe-/ Friedbergstrasse mit dem angegliederten Gerbeplatz umschliessen den Rosenmattpark mit hohem gartendenkmalpflegerischem Wert und ermöglichen den direkten Zugang. Die Hupterschliessung der Fuss- und Fahrradwege erfolgt über die Gerbe- und Friedbergstrasse sowie über die bestehende Unterführung vom Bahnhof.

#### Der Gerbeplatz

Die Differenzierung Gassen / Strassenraum zu Platzraum Gerbeplatz wird mit der Gestaltung sichtbar gemacht. Die Gerbe-/ Friedbergstrasse ist als durchgehende und barrierefreie Belagsfläche auszugestalten. Der Gerbeplatz differenziert sich davon durch einen Belag mit offenen, sickerfähigen Fugen. Der Belag ist befahrbar, sodass auch Wochenmarkt und Chilbi darauf stattfinden können. Auf dem Gerbeplatz werden zudem neu Bäume platziert, diese spenden Schatten und schaffen im Sommer ein angenehmes Mikroklima. Aufgrund räumlicher Überlegungen werden klein- bis mittelkronige Bäume sowie fünf grosskronige Bäume definiert. Der Kronendurchmesser von kleinkronigen sowie mittelkronigen Bäumen beträgt fünf bis acht Meter. Ab zehn Meter Kronendurchmesser handelt es sich um einen grosskronigen Baum. Um genügend Aufbau für grosskronige und gesunde Bäume auf der Tiefgarage zu gewährleisten, wird die Topografie als Gestaltungselement genutzt. Das heute vorhandene Gefälle in West-Ost-Richtung wird durch Treppenstufen im westlichen Bereich erhöht gehalten. Diese Stufen sind zudem eine niederschwellige Möblierung des Platzes – auf welchen ohne Konsumationszwang verweilt werden kann.

---

<sup>10</sup> Text: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Stand: Mai 2022

Im Knotenpunkt von Aufgang Unterführung, Gerbestrasse, Gerbeplatz und Gessnerweg wird zudem ein Pavillon angeordnet. Über diesen kann, falls zukünftig ein Bedürfnis danach besteht, der Gerbeplatz weiter durch eine publikumsorientierte Nutzung aktiviert werden.

#### Unterführung – Anschluss Bahnhof/Seeplatz

Im Anschluss an den Bahnhof und im weiteren Verlauf an den Seeplatz bildet die Unterführung bereits heute eine wichtige Erschliessung des zukünftigen Gerbeplatzes sowie des Zentrumsbereiches von Wädenswil. Als Eintritt in die Stadt ist die Unterführung Teil des Stadtraumes und dementsprechend sowohl hochwertig als auch übersichtlich zu gestalten. Hierzu wird um den Aufgang der Unterführung ein kleiner Platz gebildet. Die heute bereits bestehenden Bäume werden erhalten und punktuell ergänzt, der Bodenbelag sickerfähig ausgestaltet und die bestehende Kleinbaute mit Gastronutzung in die Gestaltung integriert.

#### Das «Haus zum Friedberg»

Das «Haus zum Friedberg» richtet sich historisch mit dem Hauptzugang an der Friedbergstrasse aus. Dieser Bezug wird erhalten. Hierzu wird die bereits bestehende Gestaltung um das Gebäude lediglich leicht justiert. Zur Friedbergstrasse hin wird der bestehende Pflasterbelag erhalten und neu auf die Fassadenflucht ausgerichtet. Die Freitreppe bleibt wie heute bestehen. An den Seiten wird die bestehende Hecke rundherum geführt und leicht aufgelockert. Diese bildet einen Pufferbereich zu dem angrenzenden Gerbeplatz.

#### Baufeld 2 – Schnittstelle Rosenmattpark

Die Gartenanlagen um den Gessnerweg herum bilden das grüne Zentrum inmitten von Wädenswil. Über die Rückseite von Baufeld 2 schliesst der Gerbeplatz unmittelbar an den erhaltenswerten Rosenmattpark an. Bei einer Unterbauung des Schnittstellenbereiches ist der genaue Wurzelbereich mit Hilfe eines Baumpflegers zu sondieren, um den Erhalt der Bäume zu sichern. Die Oberflächengestaltung ist ebenfalls sorgsam abzuwägen und auszuwählen. Die Fusswegeverbindungen sind barrierefrei und durchgehend sicherzustellen.

### 3.2.3 Verkehrsgutachten

Die Erschliessung des Planungsgebiets durch den motorisierten Individualverkehr (Personen- und Lastwagen) erfolgt über die Merkur- und Friedbergstrasse und ist im Verkehrsgutachten in Beilage 3 beschrieben.

Das Verkehrsgutachten hat Erschliessungen über den Bankweg, die Friedbergstrasse, die Merkurstrasse und Kombinationen davon geprüft. Die Variante Zu-/ Wegfahrt Bankweg und die Variante Zu-/ Wegfahrt Merkurstrasse weisen die höchste Verkehrsqualität auf. Die Variante Zu-/ Wegfahrt Merkurstrasse hat gegenüber der Variante Zu-/ Wegfahrt Bankweg den Vorteil, dass der öffentliche Verkehr (Zu-/ Ausfahrt Busbahnhof) nicht tangiert wird. Da davon auszugehen ist, dass das Verkehrsregime des öffentlichen Verkehrs auf absehbare Zeit so bleibt, überwiegt der genannte Vorteil den Nachteil des längeren Zufahrtswegs bis zur Tiefgarage. Dennoch soll die Option auf eine Zu- und / oder Wegfahrt über den Bankweg baulich nicht verhindert werden. Von diesem Ansatz profitieren auch die Schrägparkfelder beim Gebäude Seestrasse 105, welche auf die Seestrasse entleeren. Das Baufeld 1 wurde abgestimmt auf die Sichtbermen für das Ausfahren beim Bankweg. Die Sichtlinien im Anhang 3 wurden gemäss Vorgabe der Kantonspolizei Zürich konstruiert (siehe Verkehrsgutachten Seite 26).

Bei der Friedbergstrasse und der Merkurstrasse handelt es sich um öffentliche Strassen. Der Bankweg hingegen ist eine Privatstrasse, die bis anhin jedoch frei befahrbar ist. Die Stadt

Wädenswil prüft derzeit, ob die Signalisierung eines Fahrverbots auf dem Bankweg möglich und zweckmässig ist.

### 3.2.4 Parkierung während Realisierung

Derzeit befinden sich im Planungsgebiet oberirdisch 22 öffentliche (blau markiert) und 26 private (rot markiert) Abstellplätze (siehe Abbildung 20). Weitere 16 private Abstellplätze befinden sich in der bestehenden Tiefgarage (Umriss Tiefgarage hellgrün gestrichelt). Für die Abstellplätze und die entsprechenden Zufahrten bestehen Dienstbarkeiten respektive Verträge zwischen den betroffenen Grundeigentümern. Zudem gilt Besitzstandsgarantie. Die oberirdischen Abstellplätze werden im Zuge der Realisierung teilweise aufgehoben. Das Freiraumkonzept nimmt Rücksicht auf die weiterhin bestehenden Zufahrten und Dienstbarkeiten.

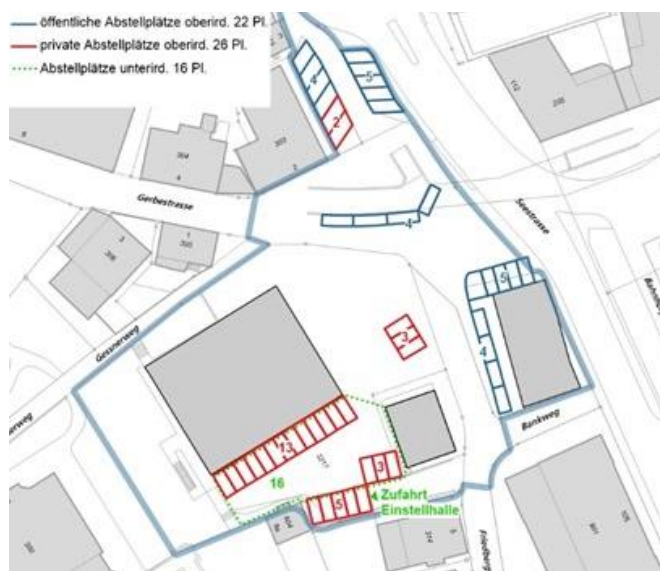


Abbildung 20 Schemaskizze Ist-Situation Abstellplätze oberirdisch

Idealerweise wird zusammen mit dem Neubau auf dem Baufeld 1 die öffentliche Tiefgarage erstellt und 15 öffentliche oberirdische Abstellplätze in die Tiefgarage verlegt. Sollte die Tiefgarage nicht realisiert werden, werden die 15 öffentlichen Abstellplätze ersatzlos aufgehoben. Bei den 15 in die Tiefgarage verlegten Abstellplätzen handelt es sich um neun Abstellplätze die heute im Umfeld des Gebäudes Vers.-Nr. 365 liegen, vier Abstellplätze entlang der Unterführung sowie zwei Abstellplätze nördlich des Baufeldes 1, welche für die Ausfahrt der verbleibenden Abstellplätze benötigt werden. Die restlichen 7 öffentlichen und 2 privaten Abstellplätze nördlich des Baufeldes 1 bleiben bestehen. Von den 21 privaten oberirdischen Abstellplätze südlich des Baufeldes 2 bleiben 20 Abstellplätze bis zur Realisierung des Neubaus auf dem Baufeld 2 erhalten (siehe Abbildung 21).

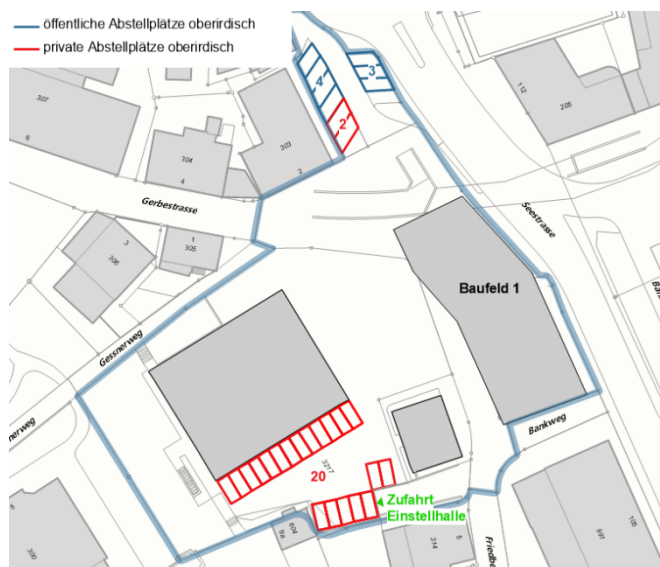


Abbildung 21 Schemaskizze oberirdische Parkplatzsituation mit Neubau Baufeld 1 und Platzgestaltung

Mit der Realisierung des Neubaus im Baufeld 2 wird ein Grossteil der privaten Abstellplätze südlich des Baufeldes 2 aufgehoben. Im Total bleiben noch sieben private Abstellplätze bestehen, siehe Abbildung 22.

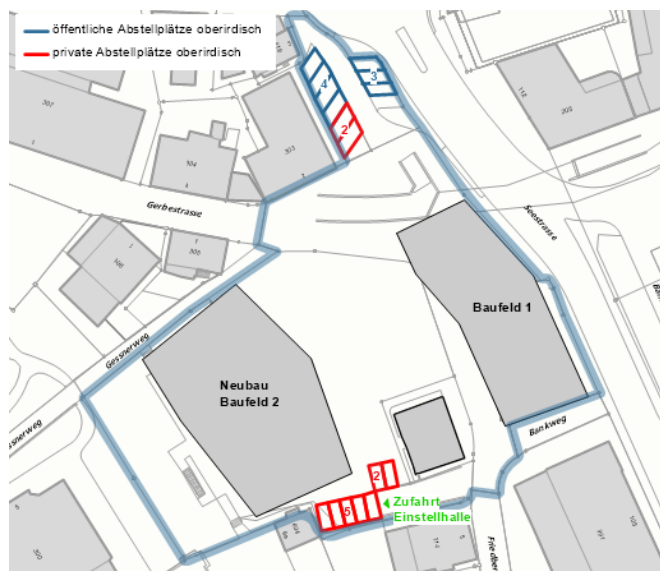


Abbildung 22 Schemaskizze oberirdische Parkplatzsituation mit Neubau Baufeld 1 und 2

### 3.2.5 Abschätzung Dichte

Gemäss regionalem Richtplan<sup>11</sup> ist der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Gerbeplatz dem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zugewiesen (vgl. Kap. 2.2). Für dieses ist eine hohe Nutzungsdichte (150 – 300 Köpfe / ha Bauzone) festgehalten (Einwohner + Beschäftigte = Köpfe, vgl. Kap. 2.6 reg. Richtplan).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4'740 m<sup>2</sup> resp. 0.474 ha (vgl. Kap. 2.1). Anhand der Dichtevorgaben des regionalen Richtplans sollte eine Nutzungsdichte von ca. 70 – 150 Köpfe erreicht werden.

11 Kanton Zürich: Regionaler Richtplan Zimmerberg (Festsetzung), 9. Januar 2018 (RRB Nr. 11/2018)

Eine grobe Abschätzung der Dichte ergibt folgendes:

Nutzung <sup>12</sup>	Baufeld 1 (m2)	Baufeld 2 (m2)	Total (m2)
Dienstleistung kundenintensiv	230	210	440
Dienstleistung übrige	460	500	960
Wohnen	1'900 (22 Whg.)	2'430 (23 Whg.)	4'330 (45 Whg.)
Total	2'590	3'140	5'730

Abbildung 23: Abschätzung Dichte (Quelle: EBP)

Die Fläche von insgesamt 5'730 m<sup>2</sup> setzt sich aus 1'400 m<sup>2</sup> Dienstleistung und 4'330 m<sup>2</sup> Wohnen mit 45 Wohnungen zusammen. Beim Mindestanteil Arbeitsnutzung und dem daraus resultierenden maximal zulässigen Wohnanteil von maximal 80 % und der Annahme eines Nutzflächenverbrauchs von 45 m<sup>2</sup> (ca. 60 m<sup>2</sup> Geschossfläche) beträgt die Bevölkerungskapazität rund 100 Einwohnerinnen und Einwohner. Annäherungshalber wird bei der Dienstleistungsnutzung von einem gleichen Flächenverbrauch wie bei der Bevölkerung ausgegangen woraus rund 30 zusätzliche Arbeitsplätze resultieren. Insgesamt resultiert also eine Nutzungsdichte von ca. 130 Köpfen. Die Vorgabe des regionalen Richtplans wird somit umgesetzt.

Die oben aufgeführten Nutzflächen von 5'730 m<sup>2</sup> entsprechen einer Geschossfläche von 7'448 m<sup>2</sup> <sup>13</sup>. Bei einem Abzug von 10 % für die Aussenwände resultiert eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 6'700 m<sup>2</sup> und in der Folge eine Ausnützungsziffer von ca. 80 %.

### 3.2.6 Lärmbeurteilung / Grobe Interessenabwägung

Die Lärmbeurteilung ist in Beilage 4 enthalten. Die geplante Überbauung befindet sich in einer verkehrsreichen Umgebung. Die Lärmbelastungen sind v.a. für Wohnnutzungen auf Seite Seestrasse sehr hoch.

Im Baufeld 2 können die geltenden Grenzwerte aufgrund der Abschirmung des Gebäudes in Baufeld 1 und der grossen Distanz zur Strasse eingehalten werden und es ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich.

Die Lärmbeurteilung von Grolimund und Partner vom 14.12.2022 kommt zum Schluss, dass in Baufeld 1 Wohnungen im ersten bis dritten Obergeschoss lärmrechtlich kritisch sind. Die IGW der ES III werden tags um bis zu 2 dBA und nachts um bis zu 4 dBA überschritten. Eine Gewerbenutzung im EG (höhere Grenzwerte) und ein zurückversetztes Attikageschoss (Abschirmung durch Gebäudekante der unteren Geschosse) sind grundsätzlich unproblematisch. Durch die Überschreitung der Grenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht an der zur Seestrasse orientierten Fassade ist für Wohnungen im ersten bis dritten Obergeschoss voraussichtlich eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich (nicht aber bei gewerblicher Nutzung). Eine solche Ausnahmegewilligung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans, sondern des späteren Baubewilligungsverfahrens. Nachfolgend wird auf Basis des städtebaulichen Konzepts – ein Richtprojekt ist nicht vorhanden - grob erläutert, wie in Betracht fallende verhältnismässige bauliche und gestalterische Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung soweit möglich geprüft wurden (vgl. dazu Merkblatt FALS vom März 2022). Zudem wird grob dargelegt, dass an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht. Dabei werden die vorgenommenen Optimierungen aufge-

<sup>12</sup> Nutzungsmix und Nutzflächen gemäss Studie „Mehrwertermittlung Gerbeplatz Wädenswil“, Fahrländer Partner AG, 17.05.2016

<sup>13</sup> Oberirdische Geschossfläche gemäss Studie «Mehrwertermittlung Gerbeplatz Wädenswil», Fahrländer Partner AG, 17.05.2016

zeigt und begründet, warum andere Massnahmen als nicht sinnvoll oder verhältnismässig erachtet werden.

### **Grobe Prüfung verhältnismässiger baulicher und gestalterischer Massnahmen**

Nachfolgend wird auf Basis des städtebaulichen Konzepts grob erläutert, wie die in Betracht fallenden verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung geprüft wurden.

#### — Anordnung Baukörper und Gebäudeform

- Es wird ein länglicher Baukörper vorgesehen, der sich nach den bestehenden Gebäudefluchten entlang der Seestrasse richtet. Der längliche Gebäudekörper schliesst see-seitig den Bahnhofplatz ab und bildet rückwärtig den lärmgeschützten städtischen Gerbeplatz aus. Zudem entsteht damit eine lange, lärmabgewandte Fassade.
- Mit dem unbebauten Bereich bei der Unterführung wird die gewünschte Sichtachse „Gerbestrasse-Bahnhof“ erhalten. Eine vollständig geschlossene Bebauung über die gesamte Anstosslänge zur Seestrasse hin ist somit aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.
- Mit dem länglichen Baukörper an der Seestrasse wird bergseits der neue Gerbeplatz geschaffen. Der Gerbeplatz wird durch das Gebäude mit der Vers.-Nr. 3217 bzw. dessen Ersatzneubau und durch das bestehende Gebäude an der Gerbestrasse 2 definiert. Das wertvolle Haus Zum Friedberg mit der Vers.-Nr. 311 bildet ein freistehendes Element am Gerbeplatz und kann durch den gewählten Städtebau erhalten werden.
- Die hinterliegende Bebauung inklusive des Haus zum Friedberg und des Baufelds 2 wird durch den Neubau besser vor Lärm geschützt.

#### — Distanz von der Lärmquelle

- Das Gebäude rückt nicht von der Lärmquelle/Seestrasse ab da es die Flucht von den bestehenden Gebäuden aufnimmt.
- Ein Abrücken von der Lärmquelle ist zudem eine akustisch wenig wirksame Massnahme (vgl. Merkblatt FALS vom März 2022). Damit die IGW eingehalten werden könnten müsste das Gebäude einen Abstand von 29 m zur Mittelachse der Seestrasse einhalten. Zudem erzeugt ein Abrücken vom Lärm belastete Aussenräume, die nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweisen würden.

#### — Lärmschutzhindernisse und Massnahmen an der Lärmquelle

- Eine bauliche Massnahme auf dem Ausbreitungsweg ist aus Gründen des Ortsbildes (Siedlungsverträglichkeit, zudem Teil des KOB) und der Zugänglichkeit (Gewerbenutzungen im EG) nicht möglich und würde bei den Wohngeschossen (frühestens ab 1. OG) keine sinnvolle Wirkung erzielen.
- Die Herabsetzung von Tempo 50 auf Tempo 30 auf der Seestrasse und der Zugerstrasse wird untersucht<sup>14</sup>. Die Berechnung mit Tempo 30 im Vergleich zu Tempo 50 zeigt 4,3 dBA tiefere Emissionen. Mit dieser Massnahme wäre der IGW sowohl am Tag als auch in der Nacht in allen Geschossen eingehalten resp. um min. 1 dBA unterschritten. Ein Entscheid zur Temporeduktion wird im Frühjahr 2023 erwartet.

---

<sup>14</sup> Schreiben des Kantons Zürich, Baudirektion, Tiefbauamt, Strasseninspektorat, Anfrage betreffend Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle, 16.11.2022

- Der Einbau eines lärmarmen Belags auf der Seestrasse und der Zugerstrasse werden untersucht<sup>15</sup>. Der nächste Belagswechsel ist frühestens 2032 (Seestrasse) und 2040 (Zugerstrasse) zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass dann ein lärm-  
armer Belag mit einer akustischer Wirkung von mindestens -1 dB auf das Rollgeräusch  
(von Belagskennwert  $K_b = 0$  dB zu  $K_b = -1$  dB) gegenüber dem heutigen Zustand ein-  
gebaut wird.
- Nutzungsanordnung
  - Im Zentrum von Wädenswil wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Dazu werden in  
den Festlegungen im Untergeschoss und ersten Vollgeschoss Wohnnutzung ausge-  
schlossen, im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte,  
Gastwirtschaftsbetriebe, Kleingewerbe, Banken u.ä. verlangt und insgesamt einen Min-  
destanteil an Arbeitsnutzung von 20 % festgelegt.
  - Das Areal befindet sich an zentraler Lage in der Kernzone. Eine rein gewerbliche Nut-  
zung wäre weder zweckmässig noch raumplanerisch sinnvoll. Die geplante Nutzungs-  
durchmischung trägt zur Vielfalt und Urbanität, zur Sicherheit im öffentlichen Raum und  
zu einer guten und gleichmässigen Auslastung der ÖV-Infrastruktur bei. Die geplante  
Wohnnutzung sorgt auch ausserhalb der Öffnungszeiten der Verkaufsläden und Dienst-  
leistungsbetriebe für eine Belebung des Areals. Die eher hohe Lärmbelastung wird  
durch eine attraktive, zentrale Lage mit gutem Infrastrukturangebot aufgewogen.
- Wohnungsgrundrisse, lärmwirksame Loggien oder Balkone
  - Es liegen noch keine Grundrisse vor. Die Gewerbenutzung im EG bedingt jedoch be-  
reits aufgrund des Publikumsverkehrs eine strassenseitige Erschliessung und damit ei-  
ne nicht lärmempfindliche Nutzung im am stärksten belasteten Bereich. Erschliessung,  
Neben- und Sanitärräume sollten wo immer sinnvoll möglich zur Lärmquelle hin ange-  
ordnet werden. Dies schafft Platz für lärmempfindliche Wohnräume auf der ruhigen Sei-  
te. Alternativ können zur Lärmquelle hin auch gewerbliche Nutzungen angeordnet wer-  
den.
  - Mit akustisch wirksamen Loggien oder Balkonen könnten die Grenzwerte in Richtung  
Seestrasse eingehalten werden. Private Aussenräume sollen jedoch grundsätzlich auf  
der ruhigen Seite angeordnet werden. Im vorliegenden Fall ergibt sich damit aufgrund  
der Südwestorientierung auch eine gute Besonnung. Es wäre somit nicht zweckmässig,  
Aussenräume auf die laute Seite zu orientieren, nur um die Grenzwerte bei jedem  
Fenster einzuhalten.

Weitere Massnahmen wie seitliche Rücksprünge, abgetreppte Baukörper und Erker sowie absorbierende Fassaden, vorgelagerte Fassadenelemente können erst nach Vorliegen eines konkreten Projekts beurteilt werden.

### **Grobe Darlegung eines überwiegenden Interesses**

Können durch verhältnismässige Massnahmen die IGW nicht eingehalten werden, kann im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht.

Aufgrund des städtebaulichen Konzepts lassen sich zu den Anliegen des Lärmschutzes mit Ausnahme der Quellenlärmbekämpfung (vgl. Massnahmenprüfung oben) und der Empfindlichkeitsstufe ES III keine Aussagen festhalten. Zu den Interessen an der Realisierung des Gebäudes lässt sich hingegen festhalten, dass eine raumplanerisch sinnvolle Nutzungsan-

<sup>15</sup> Schreiben des Kantons Zürich, Baudirektion, Tiefbauamt, Strasseninspektorat, Anfrage betreffend Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle, 16.11.2022

ordnung teilweise gesichert ist (vgl. Massnahmenprüfung oben), ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen mit der hohen baulichen Dichte geleistet wird und auch den Interessen Städtebau, Quartierqualitäten, Verbesserungen des Lärmschutzes durch Ersatzneubau von Wohnungen und der Energieeffizienz sowie des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die obenstehende Zusammenstellung weist im Ergebnis grob nach, dass das städtebauliche Konzept für das Baufeld 2 eine lärmschutztechnisch optimierte Überbauung unter Berücksichtigung von raumplanerischen, städtebaulichen und architektonischen Aspekten ermöglicht. Eine vertiefte Prüfung der in Betracht fallenden verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen sowie Darlegung eines überwiegenden Interesses an der Errichtung des Gebäudes ist im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Die geplanten Grundrisse sind deshalb zu einem möglichst frühen Zeitpunkt durch einen Akustiker prüfen zu lassen und mit der Vollzugsbehörde abzustimmen um die Bewilligungsfähigkeit sicherzustellen.

### 3.2.7 Objektschutzkonzept

Bezüglich Naturgefahren sind im Bauprojekt einerseits Massnahmen gegen Hochwasser und andererseits Massnahmen gegen Oberflächenabfluss vorzusehen.

Nachfolgend werden Angaben zum Hochwasserschutz auf Konzeptstufe gemacht. Im Rahmen des Bauprojekts sind die Objektschutzmassnahmen zu konkretisieren, in einem «Nachweis Gebäudeschutzmassnahmen» inkl. Zusatzformular festzuhalten und vom AWEL genehmigen zu lassen.

#### **Vorgaben**

Massnahmen gegen Hochwasser und Oberflächenabfluss sind bei den Neubauten in Baufeld 1 und Baufeld 2 vorzusehen. Da für das denkmalgeschützte Haus «Zum Friedberg» Vers.-Nr. 365 keine Umbauten vorgesehen sind und wenn sich die Personenbelegung durch Umnutzungen nicht wesentlich vergrössert, sind für dieses Gebäude keine Massnahmen nötig.

Gemäss den Festlegungen des Gestaltungsplans sind in den Unter- und Erdgeschossen der Neubauten Dienstleistungs- und Gewerbenutzweisen sowie publikumsorientierte Nutzweisen vorgesehen. Mit aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass für alle Neubauten eine hohe Personenbelegung gemäss «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» (AWEL, 2017) vorliegen wird. Es handelt sich damit um Sonderrisiko-Objekte, die Massnahmen zum Hochwasserschutz sind mindestens auf ein HQ300 (300-jährliches Ereignis) zu dimensionieren. Zusätzlich ist der Schutz gegen ein Extremhochwasser EHQ zu prüfen.

#### **Schutzzielhöhe**

Die anzustrebende Schutzzielhöhe für die Neubauten auf dem Gerbeplatz errechnet sich aus der Fliesstiefe beim Schutzziel (HQ300-Abfluss) zzgl. ein Freibord durch den Wellengang.

#### **Schutzzielhöhe = +20 cm über Terrainkote**

Diese Vorgabe bzgl. Schutzzielhöhe gilt gleichermassen für beide Baufelder. Da die Neubauten noch nicht abschliessend projektiert und insbesondere die Höhenlage der Unter- und Erdgeschosse noch nicht festgelegt sind, wird nicht eine absolute, sondern eine relative Schutzzielhöhe vorgegeben.

Da im Rahmen der Gefahrenkartierung für das Extremhochwasser EHQ keine Überflutungsmodellierungen durchgeführt wurden und infolgedessen keine Wassertiefen vorliegen, wird

die Erhöhung der Wassertiefen gegenüber einem HQ300 gutachterlich resp. mit einfachen Handrechnungen abgeschätzt: Bei HQ300 beträgt der Wasseraustritt aus dem Töbelibach 6.6 m<sup>3</sup>/s, bei EHQ beträgt er 8.8 m<sup>3</sup>/s. Diese zusätzlichen 2.2 m<sup>3</sup>/s verteilen sich im Gelände über eine Abflussbreite von mind. 150 m, was rechnerisch eine durchschnittliche Erhöhung der Fliesstiefen von ca. 1 cm bewirkt. Da nirgendwo eine starke Abflusskonzentration zu erwarten ist, ist der Anstieg der Wassertiefen bei EHQ gegenüber einem HQ300 vernachlässigbar. Aus diesem Grund wird an der oben genannten Schutzzielhöhe festgehalten.

### **Objektschutzmassnahmen Neubauten Baufelder 1 und 2**

Objektschutzmassnahmen müssen auf die Schutzzielhöhe ausgelegt werden. Dabei stehen die folgenden Massnahmentypen im Vordergrund:

*Objektschutz (Beispiele):*

- Anheben der Gebäudeöffnungen auf die Schutzzielhöhe
- Anheben des Baugrundes
- Umgebungsgestaltung als Teil der Lösung (Terraingefälle von Gebäude weg)

*Arealschutz für Baufeld 2 (Abbildung 24):*

Entlang des Gessnerwegs kann ein niedriger Damm resp. eine niedrige Mauer erstellt werden, welche den Fliessweg nach rechts zum Baufeld 2 unterbindet. Der heutige Zugang zur Parzelle (Treppe) vom Gessnerweg aus müsste über diese Höhendifferenz geführt oder aufgehoben werden. Eine Mehrgefährdung der Parzellen auf der linken Strassenseite ist aufgrund der leichten Querneigung der Strasse zum Baufeld 2 hin sowie aufgrund der geringen abgeleiteten Wassermengen nicht zu erwarten. Durch die Massnahmen entstehen auch keine neuen Fliesswege. Die genaue Linienführung des Arealschutzes ist im Rahmen des Bauprojekts zu prüfen (notwendige Länge entlang Gessnerweg, ggf. Verlängerung senkrecht zum Weg auf der südwestlichen Parzellengrenze).



Abbildung 24 Möglicher Arealschutz entlang des Gessnerwegs (gelbe Markierung):  
 Links: Wassertiefenkarte HQ300 mit Abschirmung (Mäuerchen oder niedriger Damm)  
 Rechts: Foto vom Gessnerweg in Richtung Nordosten

Eine Nassvorsorge in den Erd- und Untergeschossen (bewusste Zulassung Überschwemmung mit Geringhaltung Schaden) wird vorliegend als Massnahme explizit nicht empfohlen.

Es sind nur permanente d.h. fixe Massnahmen erlaubt, welche im Ereignisfall keine manuelle Betätigung erfordern. Die Massnahmen dürfen zu keiner Mehrgefährdung der benachbarten Liegenschaften führen.

Die absoluten Schutzzielhöhen sowie die konkreten Massnahmen sind im Rahmen des Bauprojekts festzulegen.

### **Objektschutzmassnahmen Tiefgaragenein- und ausfahrt**

Das Eindringen von Wasser in die Tiefgarage via die Ein- und Ausfahrt von der Friedbergstrasse her (am südlichen Rand des Geltungsbereichs) muss verhindert werden. Die Ein- und Ausfahrt wird nicht direkt angeströmt. Durch eine geeignete Terraingestaltung (z.B. Anpassung der Strassenneigung plus leichte Kuppe oder Asphaltbuckel vor der Ein- und Ausfahrt) kann sichergestellt werden, dass von Süden her fliessendes Wasser via Bankweg nach Osten abläuft und nicht in die Tiefgarage gelangt. Falls diese Anpassungen nicht bis zu einem Schutz vor HQ300 realisierbar sein sollten, ist im Rahmen des Bauprojekts die Installation eines automatischen Klappschotts in Betracht zu ziehen. Als teilmobile Massnahme ist der Einsatz eines solchen Klappschotts nur für HQ300 zulässig; bis und mit HQ100 muss der Schutz der Tiefgarage durch eine permanente Massnahme sichergestellt sein. Das Delta h dieser Erhöhung in der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage muss gegenüber der Friedbergstrasse mindestens der Schutzzielhöhe (0.2 m) entsprechen.



Abbildung 25 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, blauer Pfeil zeigt Fließrichtung bei Hochwasser.

### **Personenunterführung**

Die Personenunterführung wird bereits durch ein 30-jährliches Seehochwasser geflutet. Auch im Hochwasserfall des Töbelibachs kann die Personenunterführung nicht trocken gehalten werden, entsprechende Objektschutzmassnahmen wären unverhältnismässig.

Es muss sichergestellt werden, dass die Personenunterführung im Hochwasserereignisfall gesperrt und nicht begangen wird.

### **Abstellplätze, Aussenbereich**

Für den nördlichen Teil des Areals (Abstellplätze) sowie den Aussenbereich (Gerbeplatz) sind keine Objektschutzmassnahmen nötig.

### **Massnahmen gegen Oberflächenabfluss**

Bei der Gefährdung durch Oberflächenabfluss handelt es sich um Hinweisflächen, für welche zurzeit keine Rechtsgrundlage für die Einforderung von Massnahmen durch den Kanton besteht. Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Massnahmen zu verlangen. Die nachfolgenden Vorschläge für Massnahmen sind demnach als Empfehlungen zu verstehen.

Durch geeignete Objektschutzmassnahmen wie oben erwähnt, kann auch die Gefährdung durch Oberflächenabfluss grösstenteils minimiert werden. Weiter kann ihr durch eine optimierte Liegenschaftsentwässerung und eine geeignete Terraingestaltung entgegengewirkt werden. Es muss gewährleistet sein, dass der Oberflächenabfluss ungehindert abfliessen kann und sich nirgends hoch aufstaut.

Es wird empfohlen, die konkreten Massnahmen gegen Oberflächenabfluss im Rahmen des Bauprojekts festzulegen.

### **Fazit Objektschutzkonzept**

Im Rahmen des Objektschutzkonzepts werden weder konkrete Objektschutzmassnahmen noch eine absolute Schutzzielhöhe vorgegeben, da die Neubauten noch nicht abschliessend projektiert und insbesondere die Höhenlage der Unter- und Erdgeschosse noch nicht festgelegt sind.

Die gemäss Objektschutzkonzept vorgesehene (relative) Schutzzielhöhe ist im Rahmen des zukünftigen Bauprojekts umsetzbar.

Im Rahmen des Bauprojekts ist ein «Nachweis Gebäudeschutzmassnahmen» inkl. Zusatzformular gemäss kantonalen Vorgaben zu erarbeiten, welches dem AWEL zur Genehmigung vorzulegen ist.

## 4. Erläuterungen zu den Festlegungen

Die folgenden Erläuterungen beschreiben alle relevanten Festlegungen des Gestaltungsplans (Vorschriften und Situationsplan) sowie die zugrunde liegenden planerischen Überlegungen.

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### **Art. 1 Zweck**

Der öffentliche Gestaltungsplan Gerbeplatz sichert eine städtebaulich besonders gute sowie nachhaltige Überbauung und Platzgestaltung des Gerbeplatzes. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauernde öffentliche Zugänglichkeit des Areals, eine gute Erschliessung, für dem öffentlichen Charakter entsprechende Nutzweisen sowie einen qualitativ hochwertigen Gerbeplatz. Dem Lokalklima wird bei der Gestaltung des Gerbeplatzes eine besondere Bedeutung beigemessen. Zudem wird mit dem Gestaltungsplan Rücksicht auf das geschützte Objekt «Zum Friedberg» genommen und dieses sinnvoll in die Gestaltung integriert.

#### **Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile**

Der Geltungsbereich umfasst die in Kapitel 2.1 benannten Flächen.

Das Freiraumkonzept gilt als richtungsweisend für das anschliessende Baubewilligungsverfahren. Das Freiraumkonzept wurde bewusst so konzipiert, dass eine etappenweise Entwicklung der Baufelder möglich ist (siehe Beilage 2: Freiraumkonzept in zwei Etappen) und das Freiraumkonzept nicht mit dem ersten Baugesuch vollständig umgesetzt werden muss. Vom Freiraumkonzept kann nur abgewichen werden, sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt wird.

#### **Art. 3 Geltendes Recht**

Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (BZO) im Geltungsbereich keine Anwendung. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) gilt, soweit in den Gestaltungsplanvorschriften nichts Abweichendes geregelt ist. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetze (PBG) samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017.

### 4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

#### **Art. 4 Nutzweise**

Im Zentrum von Wädenswil wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Die festgelegten Nutzweisen entsprechen den zulässigen Nutzweisen der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil. Grundlage für die Nutzweisen bilden die Vorgaben und Resultate der Zentrumsplanung.

Im ersten Vollgeschoss (Niveau Seestrasse und Gerbeplatz) des Baufeldes 1, im anrechenbaren Untergeschoss des Baufeldes 1 entlang der Fussgängerunterführung sowie im anrechenbaren Untergeschoss und ersten Vollgeschoss des Baufeldes 2 sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht. Als publikumsorientierte Nutzungen gelten bspw. Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetriebe, Banken, Kleingewerbe, Kunsthandwerk und ähnliche. Wohnnutzung wird in diesen Bereichen ausgeschlossen.

In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnnutzungen zulässig. Das Gebiet eignet sich durch seine Lage in Fusswegdistanz zum Bahnhof Wädenswil für „Wohnen im Zentrum“. Die

Wohnnutzung wird zudem zur Belegung des Gebietes ausserhalb der Öffnungszeiten der Verkaufsläden und Dienstleistungsbetriebe beitragen.

Den Vorgaben des regionalen Richtplans entsprechend wird in beiden Baufeldern ein Mindestanteil an Arbeitsnutzungen von 20 % festgelegt. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass maximal 80 % der Geschossflächen in beiden Gebäuden für Wohnen genutzt werden darf.

#### **Art. 5, 6 und 8, Abstände / Baufelder / Pflichtbaulinie**

Die Positionierung der Baufelder strebt eine klare Fassung des öffentlichen Gerbeplatzes und den Einbezug des Gebäudes Vers.-Nr. 311 an. Die Pflichtbaulinie nimmt die bestehende Fassadenflucht an der Seestrasse auf und führt diese fort. Insgesamt wird dadurch eine massvolle Verdichtung, wie im städtebaulichen Konzept in Beilage 1 aufgezeigt, sichergestellt.

Mit dem Rücksprung der obersten Vollgeschosse wird eine Zäsur in der Höhenentwicklung der Fassaden eingeführt. Die Fassadenhöhe der Neubauten wird in ihrer optischen Wirkung verringert.

Mit der Möglichkeit, dass Balkone die gesamte Fassadenlänge einnehmen dürfen, wird einerseits der Wohnkomfort erhöht und andererseits eine besonders gute Einordnung angestrebt. Die zulässige Auskrugung von einzelnen Vordächern dient dem Witterungs- und Sonnenschutz.

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sollen besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, wie z.B. Kiosk, Marronistand, Liftausgänge etc. auch ausserhalb der Baufelder zulässig sein. Besondere Gebäude müssen eine besonders gute Gestaltung aufweisen und sich ins Freiraumkonzept einordnen. Die maximal zulässige Anzahl von besonderen Bauten ausserhalb der Baufelder wird auf drei beschränkt. Dadurch wird gewährleistet, dass der Freiraum nicht unverhältnismässig mit Kleinbauten verstellt wird.

#### **Art. 7 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

Zwischen den Untergeschossen der Baufelder besteht die Idee zur Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage, welche die Tiefgaragen der Neubauten der Baufelder 1 und 2 miteinander verbindet.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile haben besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung «Zum Friedberg» Vers.-Nr. 311 zu nehmen. Das Unterbauen des Gebäudes mit einem weiteren Untergeschoss ist nicht zulässig. Im Baubewilligungsverfahren ist durch den für die Planung und Ausführung der Baugrube verantwortlichen Bauingenieur, der Fortbestand des Schutzobjekts «Zum Friedberg» Vers.-Nr. 311 samt Freitreppe, Balkon und Pufferbereich nachzuweisen.

Für die Lüftungsanlage der Tiefgarage sind die Frischluftfassungen und Fortluftauslässe innerhalb der Gebäudevolumen auf den Baufeldern 1 und 2 zu lösen.

Das im Situationsplan ausgewiesene unterirdische Baufeld nimmt Rücksicht auf die beabsichtigte Gewässerraumfestlegung. Innerhalb des Gewässerraums sind keine unterirdischen Bauten zulässig.

Im Bereich des Rosenmattparks Nord sind unterirdische Bauten grundsätzlich zulässig. Das Untergeschoss ist jedoch so zu bauen, dass auf den Wurzelbereich der Bäume im Rosenmattpark Rücksicht genommen wird. Ein Notaufgang aus der unterirdischen Einstellhalle ist im Rosenmattpark Nord zulässig.

### Art. 9 Gewachsener Boden

Die Eingangskoten der bestehenden Bauten, wie z.B. das Gebäude Vers.-Nr. 365 werden durch das heutige Terrain definiert. Da diese Gebäude auch zukünftig in ihrer Funktion erhalten bleiben und die Erschliessung über den Gerbeplatz erfolgt, wird der gewachsene Boden durch das heutige Terrain definiert.

### Art. 10 Abgrabungen, Aufschüttungen

Mit den erlaubten Abgrabungen auf das Niveau Gerbeplatz und Seestrasse bleibt der Spielraum für die topografische Gestaltung der Aussenräume und den Anschluss der Gebäude gewährleistet.

Mit der Vorschrift zu den untergeordneten Abgrabungen werden die Zugänge zum Untergeschoss sichergestellt und gleichzeitig verhindert, dass der Gerbeplatz und Rosenmattpark zwecks Tageslichtnutzung für unterirdische Räume abgegraben werden.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes dürfen Abgrabungen im Geltungsbereich nicht zu einer massgeblichen Änderung der Fliesswege führen. Es dürfen auch keine Geländemulden entstehen, welche im Ereignisfall eines Hochwassers gefüllt werden.

### Art. 11 Masse

Die maximal zulässigen Masse für die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 entwickelten sich aus der Zentrumsplanung. Das Verfahren zeigte in Phase I, dass im Gebiet „Gerbestrasse“ (Abbildung 26, rot umrandet) eine massvolle Verdichtung an ausgewählten Orten möglich ist (siehe auch Kapitel 3.2.1).

Die festgelegten maximalen Gebäudekoten sowie die maximale Anzahl Vollgeschosse entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Das erste Untergeschoss ermöglicht im Baufeld 1 publikumsorientierte Nutzungen entlang der Unterführung. Das Baufeld 1 für den Gebäudekörper entlang der Seestrasse wurde gegenüber der städtebaulichen Konzeptidee bis auf Höhe der Unterführung gekürzt. Dies infolge der Volksinitiative (siehe Kapitel 3.1.3).

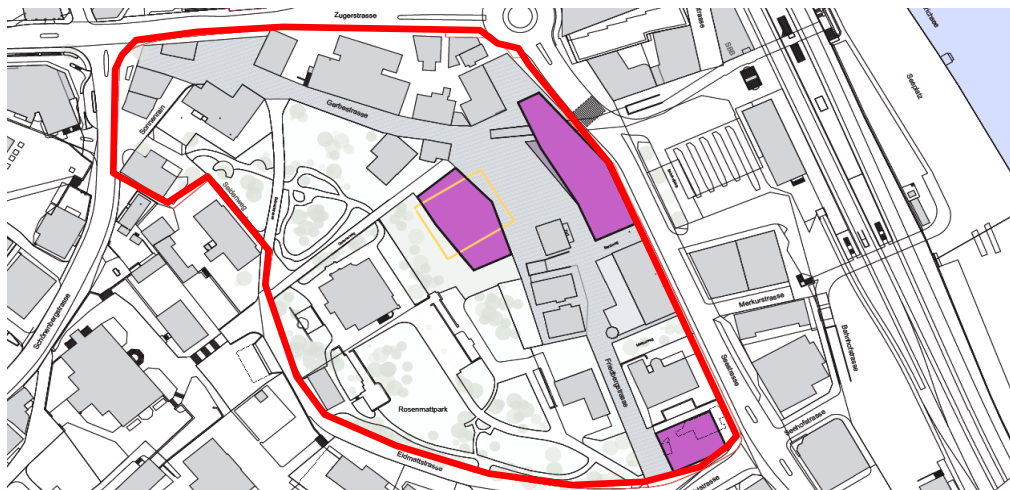


Abbildung 26 geeignete Orte für mögliche Verdichtung, Zentrumsplanung Januar 2012

Um in der Gestaltung des obersten Geschosses einen Spielraum zu gewährleisten, werden die obersten Vollgeschosse nicht als Dachgeschosse im Sinne von PBG § 275 definiert. Die maximal angegebenen Geschossflächen der obersten Vollgeschosse entsprechen dem städtebaulichen Konzept.

### **Art. 12 Dachgestaltung**

Gemäss Art. 18 BZO (rechtskräftig) sind in den Kernzonen in der Regel Schrägdächer vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene Gestaltungs- und Bebauungsoptionen geprüft. Das präferierte städtebauliche Konzept, welches mit dem Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll, sieht eine Bebauung mit Flachdächern vor. Im Sinne des städtebaulichen Konzepts, werden mit dem Gestaltungsplan Neubauten mit Flachdächern zugelassen. Die gewählte Flachdachlösung gliedert sich gut in das Ortsbauliche Umfeld ein und trägt zu einer besseren Gesamtwirkung bei.

### **Art. 13 Dachaufbauten**

Technisch bedingte Einrichtungen und Dachaufbauten dürfen über die im Gestaltungsplan definierte maximale Gebäudekote hinausragen. Da einerseits diese Bauwerke notwendig sind und andererseits die maximale Gebäudekote nicht erhöht werden sollte, wurde eine entsprechende Ausnahme formuliert.

## 4.3 Freiraum

### **Art. 14 Gerbeplatz**

Der Gerbeplatz stellt einen attraktiven öffentlichen Raum im Zentrum von Wädenswil dar und tritt daher anstelle der nach BZO erforderlichen Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen. Die Belegung des öffentlichen Raumes soll mit publikumsorientierten Nutzweisen in den angrenzenden Geschossen erfolgen sowie mit einer entsprechenden Platzgestaltung für Aussengastronomie (Café im EG der Baufelder, bestehende Nutzung «Martha's Snack»), den Samstagmarkt, die Chilbi, etc. sowie als Ort zum Verweilen und als Treffpunkt.

Der Gerbeplatz ist als urbaner Ort mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Mit der Gestaltung des Gerbeplatzes wird besondere Rücksicht auf das Lokalklima genommen. So kann eine Überwärmung im Sommer vermieden werden und die Aufenthaltsqualität ist auch an warmen Tagen sichergestellt. Zudem wird der Gerbeplatz offen gestaltet für eine vielfältige Nutzung.

### **Art. 15 Pufferbereich «Haus zum Friedberg»**

Der Haupteingang bzw. die Adressierung des Gebäudes «Zum Friedberg» Vers.-Nr. 311 wird durch die Freitreppe und den Balkon architektonisch / gestalterisch markiert und richtet sich gegen Osten zur Friedbergstrasse. Die zum Gerbeplatz gerichtete Nordfassade des Schutzobjekts ist eine Seitenfassade. Eine unmittelbare Anbindung des Gerbeplatzes an das Denkmalschutzobjekt an dieser Fassade ist nicht zweckmässig. Gemäss § 203 lit. c PBG ist die Umgebung, welche für die Wirkung der Schutzobjekte wesentlich ist, ebenfalls Bestandteil des Schutzobjekts. An der Südfassade des Gebäudes «Zum Friedberg» Vers.-Nr. 311 ist die Umgebung durch die Rampe zur Tiefgarage bereits beschnitten. Deswegen soll mit einem Pufferbereich sichergestellt werden, dass die Umgebungs- und Platzgestaltung auf das Schutzobjekt ausgerichtet wird. Mit dem Freiraumkonzept wird eine mögliche Gestaltung des Pufferbereichs aufgezeigt. Das Freiraumkonzept ist gemäss Art. 2 richtungsweisend. Abweichungen sind nur bei nachweislich mindestens gleichwertiger Qualität zulässig.

### **Art. 16 Vorbereich**

Im Norden des Geltungsbereichs, im Kreuzungsbereich Zugerstrasse und Seestrasse sowie im Süden des Geltungsbereichs, im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind öffentlich zugängliche Vorbereiche vorgesehen. Diese Vorbereiche dienen der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und der Parkierung.

Im Hinblick auf die Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt ist im südlichen Vorbereich sowohl die Chaussierung als auch die Kennzeichnung der Abstellplätze für Personenwagen festgelegt.

#### **Art. 17 Vorzone**

Entlang der Seestrasse im südlichen Teilbereich des Baufelds 1 und entlang dem Gessnerweg im Bereich des Baufelds 2 wird eine Vorzone festgelegt. Diese Vorzone ist öffentlich zugänglich und dient dem Aufenthalt und der Erschliessung des Gerbeplatzes für Fussgängerinnen und Fussgänger.

#### **Art. 18 Rosenmattpark Nord**

Südwestlich an das Baufeld 2 anschliessend ist der öffentlich zugängliche Rosenmattpark Nord vorgesehen. Der Rosenmattpark Nord ist in die Gestaltung des angrenzenden Rosenmattparks einzubinden. Um eine angemessene Bepflanzung des Rosenmattparks Nord zu ermöglichen, ist flächendeckend eine ausreichende Überdeckung von mindestens 1 m vorzusehen.

Die in Abs. 3 genannten zu erhaltenden Bäume sind dem Plan «Schutzwert» im «Entwicklungskonzept Rosenmattpark Wädenswil» zu entnehmen. Die übrigen Gehölze sowie die Atmosphäre und die gestalterischen Qualitäten der Freiraumgestaltung sind gemäss Entwicklungskonzept «Rosenmattpark Wädenswil» vorzusehen.

#### **Art. 19 Bepflanzung**

Gemäss dem Freiraumkonzept sind im Geltungsbereich zwei bestehende Bäume zu erhalten. Bei einem allfälligen Abgang der erhaltenswerten Bäume, ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Zudem sind im Geltungsbereich weitere grosskronige sowie klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen. Die Lage dieser Bäume ist im Situationsplan schematisch dargestellt und ist im Rahmen des Bauprojektes zu konkretisieren.

Die Bepflanzung des Geltungsbereichs erfolgt mit standortgerechten, einheimischen Bäumen. Für grosskronige Bäume ist in unterbauten Bereichen ein Wurzelraum von mindestens 15 m<sup>3</sup> und eine Überdeckung von mindestens 1.5 m vorzusehen.

## 4.4 Gestaltung

#### **Art. 20 Gesamtwirkung**

Die gestalterischen Grundzüge des städtebaulichen Konzepts sowie das Freiraumkonzept werden mit dem Gestaltungsplan gesichert. Im Sinne der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil bzgl. Kernzonen (Art. 14 Abs. 1 BZO) sowie des PGB § 71 bzgl. Arealüberbauung sind Bauten, Anlagen und Freiräume für sich und im Zusammenhang „besonders gut zu gestalten“.

Aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Planungshorizonte der beiden Baufelder, kann davon ausgegangen werden, dass die Baufelder nicht gemeinsam entwickelt werden und es einen relativ langen Zeitraum geben wird, in dem nur ein Baufeld, voraussichtlich das Baufeld 1, realisiert ist. Mit der Möglichkeit der Etappierung und der gleichzeitigen Sicherstellung einer städtebaulich guten Lösung wird der Bedeutung des Gerbeplatzes Rechnung getragen. Das Freiraumkonzept wurde daher in zwei Varianten erarbeitet, sodass die Platzgestaltung auch funktioniert, solange bevor beide Baufelder entwickelt wurden.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich ist frühzeitig die kantonale Denkmalpflege sowie der Ortsbildschutz (ARE) einzubeziehen.

### **Sicherheit im öffentlichen Raum**

Gut gestaltete öffentliche Räume bieten mehr wahrnehmbare und gefühlte Sicherheit für das persönliche Befinden und Verhalten der Menschen. Mit „öffentlichem Raum“ sind in diesem Zusammenhang jedoch nicht nur Aussenräume wie Strassen und Plätze, Zugänge und Wege sowie Parkieranlagen gemeint, sondern auch halböffentliche Bereiche und Innenräume, wie Hauszugänge, Treppenhäuser, Kellergeschosse, Tiefgaragen usw. Diese bedürfen alle einer besonderen Beachtung aus Sicht der Sicherheit im öffentlichen Raum.

Die nachfolgend beschriebenen Prinzipien sind für die Sicherheit im öffentlichen Raum zentral und gelten im Rahmen der Erarbeitung der Bauprojekte als wegleitend für die Umsetzung.

#### Übersichtlichkeit / Wegführung

Die Wege sind grosszügig, direkt und klar geführt. Der Weg selbst und das nähere Umfeld sind mit einem Blick überschaubar, Versteckmöglichkeiten durch bauliche Nischen oder wuchernde Bepflanzungen sind zu vermeiden. Eine gute Beschilderung hilft zudem, sich in unbekanntem Arealen schnell zurechtzufinden. Der Einsatz von transparenten Materialien und leichten Konstruktionen hilft, Anlagen übersichtlich zu gestalten.

#### Beleuchtung

Der öffentliche Raum, insbesondere der Gerbeplatz, die Unterführung sowie die Tiefgarage müssen gut beleuchtet sein. Ebenfalls ist bei Hauszugängen, Veloabstellplätzen und Treppenhäusern der Beleuchtung grosse Beachtung zu schenken. Bei unterirdischen Bauten ist die Beleuchtung, wo immer möglich, mit Tageslicht (verglaste Türen, Oberlichter usw.) zu ergänzen.

#### Identifikation

Die Art und Weise, wie der öffentliche Raum gestaltet wird, ist ein wichtiger Faktor für die Identifikation der Menschen mit einem Ort. Besonders wichtig sind dabei die Art und Anordnung der Bepflanzung und der Möblierung. Wiederkehrende gestalterische Elemente (z.B. gleicher Lampentyp, Rückendeckung bei Sitzgelegenheiten, usw.) sollen die Identifikation mit einem Ort positiv beeinflussen.

#### Unterhalt

Schmutz und Beschädigungen suggerieren die Anwesenheit von Gewalt und den Mangel an sozialer Kontrolle. Die Verwendung von leicht zu reinigenden und robusten Materialien hilft mit, den Reinigungsaufwand zu senken und Beschädigungen zu vermeiden.

### **Hindernisfreies Bauen**

Bauten, Anlagen und Freiräume sollen für alle nutzbar sein. Die Gestaltung dieser Bereiche soll auch Nutzergruppen wie gehbehinderten und rollstuhlfahrenden Personen, älteren Menschen, aber auch Kindern und Personen mit Kinderwagen oder Gepäck Rechnung tragen.

Die Vorgaben zum hindernisfreien Bauen sind in der Erarbeitung der Bauprojekte zu berücksichtigen.

## 4.5 Erschliessung und Parkierung

### **Art. 21 Fuss- und Veloverkehr**

Die Fuss- und Veloverbindungen sind durch die öffentliche Zugänglichkeit der Freiräume gesichert. Damit wird auch dem regionalen und kommunalen Richtplan Rechnung getragen: Die Verbindungen Gessnerweg – Unterführung – Bahnhof sowie Friedbergstrasse sind als beste-

hende Fuss- und Wanderwege mit Hartbelag im regionalen und die Gerbestrasse als bestehender Fuss- und Wanderweg im kommunalen Richtplan ausgewiesen.

#### **Art. 22 Anschlusspunkt Öffentliche Fussgängerunterführung**

Im anrechenbaren Untergeschoss des Baufeldes 1 ist ein Anschluss an die bestehende Fussgängerunterführung vom Gerbeplatz zum Bahnhof / See zulässig. Die konkrete Ausgestaltung ist wird im anschliessenden Bauprojekt definiert.

#### **Art. 23 Erschliessung motorisierter Verkehr**

Die Erschliessung für Personenwagen (Beschäftigte, Kundschaft, Anwohnende, Besuchende) und Lastwagen (Anlieferung) erfolgt von der Seestrasse über die Friedberg- und Merkurstrasse. Die Zufahrt zu den Abstellplätzen im nördlichen Vorbereich erfolgt über die Zugerstrasse, die Wegfahrt über die Seestrasse. Für die Anlieferung ist zusätzlich die Zufahrt über die Gerbestrasse möglich damit das Wenden auf dem Gerbeplatz vermieden werden kann (Zufahrt via Gerbestrasse, Wegfahrt via Friedberg- und Merkurstrasse). Es wurde jedoch auch geprüft ob auf diese Zufahrt verzichtet werden könnte. Dabei zeigte sich, dass dafür auf dem Gerbeplatz ein Wendekreisdurchmesser von 25 m (Solo-LKW) oder einen Wendehammer erforderlich wäre. Beides würde zum Rückwärtsfahren im öffentlichen, belebten Raum führen was ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellt (auch bei Wendekreis kann nicht ausgeschlossen werden, dass jemand rückwärts setzt). Sofern die Anlieferung auf Lieferwagen beschränkt würde hätte dies einen Wendekreisdurchmesser von etwa 15 m und ebenfalls das Rückwärtsfahren im öffentlichen, belebten Raum zur Folge. Aus verkehrsplanerischer Sicht, aus Sicht Verkehrssicherheit sowie aus gestalterischer Sicht ist deshalb die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Lösung ohne Wenden vorzuziehen. Die Anlieferung über die Gerbestrasse und den Gerbeplatz soll künftig mittels Signalisation (evtl. auch mittels automatischen Pollern) auf die Zeit von 7:00 bis 10:00 Uhr beschränkt werden.

Der Gerbeplatz ist für Personenwagen, Kleintransporter und Lastwagen zur Belieferung der Nutzungen der Baufelder 1 und 2 sowie des Gebäudes Vers.-Nr. 311 befahrbar. Den Druckbelastungen der anliefernden Fahrzeuge ist bei der Statik der Untergeschosse sowie in der Materialgebung und Ausgestaltung des Belags des Gerbeplatzes Rechnung zu tragen.

Die betonierte Ein-/ Ausfahrtsrampe der bestehenden Tiefgarage weist an der engsten Stelle eine Fahrbahnbreite von ca. 4.1 m und zwei Schrammborde von 0,3 m und 0,2 m Breite auf. Im unteren Rampenbereich weist die Rampe eine 90°-Kurve mit einem Aussenradius von ca. 8,0 m und eine konstante Fahrbahnbreite von 4,1 m auf. Gemäss der Norm SN 640'291a sind die vorliegenden Abmessungen für Fahrwege in Kurven im Einbahnverkehr ausreichend. Es ist eine Regelung mit Lichtsignal erforderlich (siehe Verkehrsgutachten, Beilage 3).

Die Parzelle mit der Tiefgarage inklusive Rampe ist im Eigentum der Asga Pensionskasse und die Parzelle des Baufelds 1 im Eigentum der Premium Immobilien AG. Die beiden Grundeigentümerinnen sowie die Stadt Wädenswil haben die Absicht, das Baufeld 1 über die bestehende Rampe erschliessen zu können. Die Erschliessung über die bestehende Rampe ist über den Vertrag zwischen den Grundeigentümerinnen gesichert.

#### **Art. 24 Abstellplätze für Personenwagen, Anzahl**

Eine detaillierte Berechnung der erforderlichen Abstellplätze der Baufelder 1 und 2 befindet sich im Anhang 1. Dazu wurden Annahmen getroffen für den Nutzungsmix und deren Flächen. Für die Neubauten auf beiden Baufeldern resultiert mit diesen Annahmen ein Abstellplatzbedarf von gesamthaft minimal 29 Abstellplätzen nach Abstellplatzverordnung. Davon entfallen 14 Abstellplätze auf das Baufeld 1 und 15 Abstellplätze auf das Baufeld 2.

Da es sich bei dem Areal um ein sehr gut mit dem ÖV erschlossenes Areal in zentraler Lage der Stadt Wädenswil handelt (ÖV-Güteklasse A), soll der MIV-Verkehr respektive die Parkplatzzahl möglichst minimiert werden. Deswegen wird in den Vorschriften festgelegt, dass die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze auf das berechnete Minimum nach der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze begrenzt wird. Die Parkplatzberechnung ist im Bauprojekt, entsprechend den tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

#### **Art. 25 Abstellplätze für Personenwagen, Anordnung**

Der öffentliche Gerbeplatz wird nach der Realisierung des Baufelds 1 im Sinne eines flexibel nutzbaren Stadtraums mit hoher Aufenthaltsqualität frei von Abstellplätzen sein. Die privaten Abstellplätze werden etappenweise in die Tiefgarage verlegt.

Den Vorgaben des regionalen Richtplans, welcher mittelfristig für die Zentrumsnutzung eine Parkierungsanlage vorsieht, wird mit der unterirdischen Parkierungsanlage entsprochen. Aufgrund der zentralen und mit dem ÖV gut erschlossenen Lage, wird jedoch keine Mindestanzahl Abstellplätze festgelegt (vgl. auch Art. 24).

Oberirdisch verbleiben nur einzelne Abstellplätze in den Vorbereichen im Norden und Süden. Diese dienen als Kurzzeitabstellplätze.

#### **Art. 26 Abstellplätze für Velo**

Nach der VSS Norm SN 40 065<sup>16</sup> sind ca. 160 Abstellplätze für Velos innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern. Eine detaillierte Berechnung der erforderlichen Abstellplätze der Baufelder 1 und 2 befindet sich im Anhang 2. Dazu wurden analog zu den Abstellplätzen für Personenwagen Annahmen getroffen für den Nutzungsmix und deren Flächen. Die Abstellplatzberechnung ist im Bauprojekt, entsprechend den tatsächlichen Nutzungen anzupassen. Die Veloabstellplätze sind innerhalb der Baufelder anzuordnen.

Abstellplätze für das Langzeitparkieren sind in die Gebäude der beiden Baufelder zu integrieren. Das Kurzzeitparkieren für Besucher und Kundschaft ist auch ausserhalb der Baufelder zulässig.

## 4.6 Umwelt

#### **Art. 27 Energie**

Mit den Festlegungen für die Energienutzung und Energielösung werden die Ziele der Energieplanung und den Richtlinien für nachhaltige Energiekonzepte der Stadt Wädenswil<sup>17</sup> allgemeinverbindlich umgesetzt. Ziel der Energieplanung ist, eine umweltschonende Energieversorgung sicherzustellen und den Energieverbrauch zu reduzieren. Basierend auf den Analysen werden die Prioritäten der Energieträger für die Wärme- und Kälteversorgung sowie die räumlich relevanten Versorgungsgebiete festgelegt. Gemäss kommunalem Energieplan ist ein Anschluss an einen Seewasser-Energieverbund zu priorisieren. Mit dem Gestaltungsplan setzt die Stadt Wädenswil zusammen mit den privaten Grundeigentümern diese erhöhten Anforderungen um. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung zu erbringen. Grundlage dafür bildet die Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte<sup>18</sup>.

#### **Art. 28 Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

In der ES III sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zugelassen. Die festgelegten Nutzweisen (siehe Art. 4) sind mit der ES III vereinbar. Der Geltungsbereich ist eingezont

<sup>16</sup> Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen vom März 2019

<sup>17</sup> Bericht zum Energieplan vom 9. August 2021

<sup>18</sup> Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen vom 26. September 2019

und gilt umweltrechtlich als erschlossen. Gegenüber bestehenden Verkehrsanlagen (Strasse, Bahn) kommen die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss LSV zur Anwendung. Für neue Anlagen (Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Lüftung) gelten die Planungswerte (PW).

5.

## 5. Fazit

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Gerbeplatz wird die Voraussetzung für die Umsetzung der Zentrumsplanung geschaffen. Dies entspricht einer Klärung der derzeitigen Situation auf einer baulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Ebene und stimmt mit den Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans überein.

## 6. Mehrwertausgleich

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) von 2014 wird den Kantonen vorgeschrieben, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt.

Die Stadt Wädenswil hat bei Gestaltungsplänen bisher städtebauliche Verträge mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausgehandelt. Im Rahmen solcher Verträge wurde auch eine Mehrwertabgabe geregelt. Die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wurde dabei direkt auf das RPG gestützt erhoben. Für das Gebiet des Gestaltungsplans Gerbeplatz wurde ein «Vertrag betreffend die Übertragung von Eigentum und Vertrag betreffend Errichtung von Dienstbarkeiten» geschlossen. In diesem Vertrag wurde eine Mehrwertabgabe in Höhe von 29'120 CHF, zahlbar 10 Tage nach Rechtskraft des Gestaltungsplans, ausgehandelt.

<p>1. Zur Abgeltung entstandener Mehrwerte zahlt die Premium Immobilien AG der Stadt Wädenswil einen pauschalen Mehrwertschöpfungsbeitrag von Fr. 29'120.00, zahlbar innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Gestaltungsplans.</p>
---

Abbildung 27 Auszug, S. 15 «Vertrag betreffend die Übertragung von Eigentum und Vertrag betreffend Errichtung von Dienstbarkeiten»

Der Vertrag war bereits rechtsgültig, bevor die Stadt Wädenswil die BZO-Teilrevision Mehrwertausgleich erlassen hat. Gemäss § 29 Abs. 2 MAG bleiben städtebauliche Verträge, die vor Inkrafttreten des MAG geschlossen wurden, anwendbar. Gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstatt der Abgabe gemäss dem definierten Abgabesatz zudem auch zukünftig weiterhin zulässig. Der Vertrag respektive die relevanten Passagen wird gemäss § 22 Abs. 1 MAG mit der Planungsmassnahme, also dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

## 7. Verfahren

### 7.1 Erste kantonale Vorprüfung

Mit Vorprüfungsbericht vom 25.10.2021 (ARE 21-0677) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zum öffentlichen Gestaltungsplan «Gerbeplatz» Stellung genommen. Der öffentliche Gestaltungsplan «Gerbeplatz» wird von der Baudirektion grundsätzlich gutgeheissen. In der zur Vorprüfung eingereichten Form, wird der öffentliche Gestaltungsplan jedoch noch nicht als genehmigungsfähig beurteilt. Damit sich der Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, wurde er entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht überarbeitet.

### 7.2 Überarbeitung

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden am Gestaltungsplan Präzisierungen, Aktualisierungen und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

### 7.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des öffentlichen Gestaltungsplans «Gerbeplatz» (nachfolgend GP) gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand während 60 Tagen vom 1. Juli 2022 bis 29. August 2022 statt. Die Unterlagen konnten während der Auflage bei der Abteilung Planen und Bauen der Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil, oder im Internet (<http://www.waedenswil.ch/amtpubarchiv>) eingesehen werden.

Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt drei Einwendungsschreiben eingegangen mit gesamthaft sieben Anträgen. Die Anträge sind im Kapitel 8, Bericht zu den Einwendungen im Wortlaut abgedruckt.

### 7.4 Zweite kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der vorliegende Gestaltungsplan wird von der Baudirektion in der Vorprüfung vom 11.10.2022 als grundsätzlich positiv beurteilt. Damit sich der vorliegende Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss §5 PBG erweist und demzufolge als genehmigungsfähig eingestuft wird, wurde er entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht überarbeitet.

Nachfolgend sind die Anträge des ARE geordnet und die Begründung der Berücksichtigung oder teilweisen Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung umschrieben.

#### **Berücksichtigte oder teilweise berücksichtigte Anträge**

Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:

- Unterirdisches Baufeld: Zur besseren Verständlichkeit wurde das «unterirdische Baufeld» im Situationsplan schraffiert dargestellt. Zur Sicherstellung des Fortbestands des Schutzobjekts «Zum Friedberg» spart das unterirdische Baufeld dieses aus und im Erläuterungsbericht wurde folgendes ergänzt: Im Baubewilligungsverfahren ist durch den für die Planung und Ausführung der Baugrube verantwortlichen Bauingenieur, der Fortbestand des Schutzobjekts «Zum Friedberg» Vers.-Nr. 311 samt Freitreppe, Balkon und Pufferbereich nachzuweisen (Kap. 4, zu Art. 7 Erläuterungsbericht).
- Rosenmattpark: Im Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuterungsbericht wurde die Bezeichnung «Grünanlage» durch «Rosenmattpark Nord» ersetzt.

- Zu erhaltende Bäume: Aufgrund des veralteten Entwicklungskonzepts von 2004 können ohne Zustandsabklärungen keine Festlegungen erfolgen. Deshalb wurden die Vorschriften folgendermassen ergänzt: Bei konkreter Planungsabsicht im Baufeld 2 hat eine Untersuchung des Zustands der zu erhaltenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs durch einen Baumpfleger zu erfolgen. Für abgegangene und abgehende Bäume ist ein Ersatz vorzusehen. In der Planung und Ausführung ist der Schutz des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume sicherzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 3 Vorschriften). Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass die zu erhaltenden Bäume dem Plan «Schutzwert» im «Entwicklungskonzept Rosenmattpark Wädenswil» zu entnehmen sind und die übrigen Gehölze sowie die Atmosphäre und die gestalterischen Qualitäten der Freiraumgestaltung gemäss Entwicklungskonzept «Rosenmattpark Wädenswil» vorzusehen sind (vgl. Kap. 4, zu Art. 18 Erläuterungsbericht).
- Vorbereich: Im Situationsplan wurde die Schnittstelle der Signaturen «Gerbeplatz» und «Vorbereich» auf den Belagswechsel im «Freiraumkonzept» verschoben.
- Signatur «Haus zum Friedberg»: Im Situationsplan wurde das «Haus zum Friedberg» gemäss Legendeneintrag eingefärbt.
- Das «Umgebungskonzept» (Beilage 2) wurde in «Freiraumkonzept» umbenannt (vgl. Art. 2 Abs. 3 Vorschriften). Der minimale Arbeitsanteil gemäss regionalem Richtplan wird pro Baufeld festgelegt (vgl. Art. 4 Abs. 3 Vorschriften).
- Grosskronige Bäume: Das Freiraumkonzept wurde überarbeitet und aufgrund räumlicher Überlegungen fünf grosskronige Bäume definiert und im Situationsplan festgelegt. Im Situationsplan wird zwischen «grosskroniger Baum, zu pflanzen» und «klein- bis mittelkroniger Baum, zu pflanzen» differenziert. Im Kapitel 3.2.2 wurde die Kronendurchmesser der klein-, mittel- sowie grosskronigen Bäume ergänzt.
- Chaussierung im südlichen Vorbereich: Im Hinblick auf die Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt wurden die Vorschriften folgendermassen ergänzt: «Im südlichen Vorbereich ist eine befahrbare Chaussierung vorzusehen und die Abstellplätze für Personenwagen sind am Boden diskret zu kennzeichnen» (vgl. Art. 16 Abs. 3 Vorschriften).
- Um auf die Objekte des Natur- und Heimatschutzes im Geltungsbereich besonders Rücksicht zu nehmen wurde folgende Ergänzung vorgenommen: Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich ist frühzeitig die kantonale Denkmalpflege sowie der Ortsbildschutz (ARE) einzubeziehen (vgl. Kap. 4.4, zu Art. 20 Erläuterungsbericht).
- Abstellplätze für Personenwagen: Die Möglichkeit zur Aufhebung der öffentlichen Abstellplätze wurde gestrichen. Zwecks besserer Verständlichkeit wurden zudem die Art. 25, 26 und 27 in einem Artikel zu «Abstellplätze für Personenwagen, Anordnung» zusammengefasst (vgl. Art. 25 Vorschriften).
- Abstellplätze für Velo: Zur Sicherung eines grosszügigen Freiraums und einer offenen Gestaltung des Gerbeplatzes wurden die Vorschriften folgendermassen ergänzt: Die Abstellplätze fürs Langzeitparkieren sind in die Gebäude der beiden Baufelder zu integrieren (vgl. Art. 26 Abs. 2 Vorschriften).
- Energie: Die Prüfung des Artikels zur Energie hat ergeben, dass strengere Vorgaben als diejenigen des neuen kantonalen Energiegesetzes sowohl bezüglich Energiequelle als auch bezüglich Energiestandard umgesetzt werden sollen. Dies wurde im Erläuterungsbericht ausgeführt (vgl. Kap. 4.6, zu Art. 27 Erläuterungsbericht).
- Regionaler Richtplan, Dichte: Es wurde ergänzt inwiefern die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans umgesetzt werden (vgl. Kap. 3.2.5 Erläuterungsbericht).

- Lärmschutz: Die Strassenlärmimmissionen wurden mit dem neuen Emissionsmodell «sonROAD18» neu ermittelt, die Massnahmen an der Quelle beim Anlagehalter abgefragt sowie eine grobe Interessenabwägung für die verbleibenden IGW-Überschreitungen vorgenommen (vgl. Beilage B4, Lärmbeurteilung und Kap. 3.2.6 Erläuterungsbericht). Zudem wurden die Empfehlungen umgesetzt.
- Hochwasserschutz: Die Prüfung des Objektschutzkonzepts hinsichtlich eines Schutzes bei EHQ erfolgte (vgl. Kap. 3.2.6 Erläuterungsbericht).
- Hochwasserschutz: Es wurde eine Schutzzielhöhe von +20 cm über Terrainkote ermittelt. Der Gestaltungsplan legt u.a. die Baufelder, die max. zulässigen Gebäudekoten und die Anzahl Geschosse fest. In der weiteren Projektierung der Neubauten wird u.a. die Höhenlage der Unter- und Erdgeschosse bestimmt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Umsetzung der Schutzzielhöhe, d.h. die Festlegung von absoluten Werten. Die Schutzzielhöhe hat deshalb keine Auswirkungen auf die Festlegungen des Gestaltungsplans und es sind keine Anpassungen an den Festlegungen des Gestaltungsplans erforderlich.
- Hochwasserschutz: Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage kann auch bei einem EHQ-Ereignis geschützt werden (vgl. Kap. 3.2.7 Erläuterungsbericht). Auf die Festlegung einer absoluten Schutzkote für die «Schwachstelle Tiefgarageneinfahrt» wird verzichtet, da die Schutzzielhöhe in der weiteren Projektierung sowieso umzusetzen ist (gesetzliche Anforderung).

#### **Nicht berücksichtigte Anträge**

Einzelne Anträge des ARE wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anträge eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

Vorgabe ARE: Im Situationsplan ist der Pufferbereich (Art. 15) auf die Grundstücksgrenzen der Liegenschaft «Zum Friedberg» Kat.-Nr. WE9694 zu vergrössern.

Begründung der Nichtberücksichtigung: Der Pufferbereich wurde im Freiraumkonzept aufgrund räumlicher Überlegungen (bestehende Hecke) festgelegt. Die Grundstücksgrenze hingegen ist vor Ort nicht wahrnehmbar und eine solche Abgrenzung nicht verständlich.

Vorgabe ARE: Art. 2 GPV ist mit einem Verweis auf das Entwicklungskonzept «Rossenmattpark Wädenswil» im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

Begründung der Nichtberücksichtigung: Auf die Aufnahme eines Verweises auf das Entwicklungskonzept «Rosenmattpark Wädenswil» wird aufgrund des orientierenden Status und des Erstellungsdatums des veralteten Dokuments verzichtet.

## **7.5 Überarbeitung**

Aufgrund der öffentlichen Auflage sowie zweiten kantonalen Vorprüfung wurden am Gestaltungsplan Präzisierungen, Aktualisierungen und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

## **7.6 Festsetzung Gemeinderat**

Der Gestaltungsplan bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

## 7.7 Weiteres Vorgehen

### **Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat den Gestaltungsplan festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

### **Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans.

### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

### **Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

## 8. Bericht zu den Einwendungen

### 8.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den in der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Kapitel 8.2 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen und über deren Berücksichtigung Auskunft gegeben. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

### 8.2 Einwendung 1

#### **Antrag 1**

Antrag zu Art. 19. Bepflanzung, Absatz 3 und 4. Die Nummerierung ist anzupassen. In der öffentlichen Version wurden zwei Absätze mit der Nummer drei versehen.

#### **Begründung**

Korrektur für Klarheit / Eindeutigkeit.

#### **Stellungnahme**

Die Nummerierung des vierten Absatzes wird in den entsprechenden Dokumenten korrigiert.

#### **Entscheid**

Antrag berücksichtigt.

#### **Antrag 2**

Antrag zu Art. 19 Bepflanzung, Absatz 5 (neu): Die Positionierung der neu zu pflanzenden Bäume hat unter Berücksichtigung allfällig zu erhaltender, bzw. künftig zu erstellender Rettungszufahrten und Stellflächen für Einsatzfahrzeuge zu erfolgen. Die erforderlichen Freiräume für Rettungsfahrzeuge sind einzuhalten.

#### **Begründung**

Bei Realisierung gemäss Darstellung auf dem Situationsplan ist eine vorschriftsgemässe Rettungszufahrt, bzw. eine Stellfläche für die die Autodrehleiter, beim Baufeld 2 nicht realisierbar. Dies steht im Widerspruch zur Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) vom 17.04.2019.

#### **Stellungnahme**

Die Lage der neu zu pflanzenden Bäume im Situationsplan ist schematisch festgelegt (vgl. Legende Situationsplan). Weitere allenfalls die Rettungszufahrten tangierende Festlegungen sind nicht enthalten. Die Rettungszufahrten sind im Rahmen des Bauprojektes unter Berücksichtigung der geltenden Vorgaben zu konkretisieren. Rettungszufahrten und Stellflächen für Einsatzfahrzeuge sind Teil der geltenden Vorgaben und damit Voraussetzung für die Bewilligung des Bauvorhabens.

#### **Entscheid**

Antrag teilweise berücksichtigt.

### **Antrag 3**

Antrag 3 zu Art. 23 Erschliessung motorisierter Verkehr, Absatz 5 (neu): Die Erschliessung für Rettungsfahrzeuge ist bei der Planung von Bauten, sowie bei der Umgebungsgestaltung stets zu berücksichtigen.

### **Begründung**

Um eine klare Ausgangslage für allfällige Bauprojekte im betreffenden Bereich zu schaffen, sollte dieses wichtige Thema bereits im Gestaltungsplan erwähnt werden. Damit können spätere Umtriebe (Z.B. Umpflanzungen) oder langwierige Diskussionen im Bewilligungsverfahren vermieden werden.

### **Stellungnahme**

Die Erschliessung für Rettungsfahrzeuge wird im Bauprojekt konkretisiert und ist Teil der geltenden Vorgaben und damit Voraussetzung für die Bewilligung des Bauvorhabens (vgl. zu Antrag 2). Eine Festlegung zu den Rettungsfahrzeugen ist deshalb im Gestaltungsplan nicht erforderlich.

### **Entscheid**

Antrag teilweise berücksichtigt.

## 8.3 Einwendung 2

### **Allgemein**

Eine Aufwertung des Gerbeplatzes ist begrüssenswert. Dies sollte aber auch mit einem redimensionierten Projekt möglich sein.

### **Antrag 1**

Reduzierung der Baulinie/Baufeld 2 entlang des Gessnerweges. Beibehaltung des jetzigen Grenzabstandes und der Grünfläche zum Gessnerweg.

### **Begründung**

Der aktuelle Abstand der CS gegenüber dem Gessnerweg beträgt zwischen 5m, Ecke Gerbestrasse, und 7m bergseits. Neu würden diese Abstände auf 1m beziehungsweise 2m reduziert. Durch eine extreme Verengung wird diese wichtige, vielbegangene, offene und einladende Verbindung Richtung Kirche/Rosenmattpark und Richtung Gerbeplatz massiv abgewertet. Die schöne Sicht vom Gerbeplatz zur Kirche wird verunmöglicht. Auch werden die historischen Häuser Gerbestrasse 1 und 3, welche rückwärtig am Gessnerweg liegen, durch einen zu nahen Neubau stark bedrängt.

Wie im Erläuterungsbericht (3.2.2. Freiraumkonzept Baufeld 2) erwähnt, bilden die Gartenanlagen um den Gessnerweg herum das grüne Zentrum von Wädenswil. Dies sollte auch im Bereich zwischen der CS und dem Gessnerweg erhalten bleiben.

### **Stellungnahme**

Das städtebauliche Konzept sieht ein Gebäude vor, welches gegenüber des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 3217 näher an den Gessnerweg rückt. Dadurch nimmt es in Lage und Volumen auf den dahinterliegenden Rosenmattpark Rücksicht (vgl. Kap. 3.2.1). Die Urnenabstimmung zur Verkürzung des Baufelds 1 erfolgte auf Basis dieses städtebaulichen Konzepts (vgl. Kap. 3.1.3) und nahm dieses somit zur Kenntnis. Der Gestaltungsplan legt gestützt auf

dieses städtebauliche Konzept das Baufeld 2 fest. In der weiteren Planung sind die genaue Lage und das Volumen des Gebäudes zu definieren.

In den Kernzonen ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird (vgl. Art. 17 Abs. 1 BZO resp. Art. 8 Abs. 1 BZO rev.). Aufgrund des bestehenden Fahrverbots auf dem Gessnerweg ist die Verkehrssicherheit unproblematisch. Die Wohnhygiene gilt es im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Vorzone zwischen dem Gebäude in Baufeld 2 und Gessnerweg dient dem Aufenthalt und der Erschliessung für Fussgänger (vgl. Art. 17 Vorschriften). Die Gestaltung dieser Vorzone ist ebenfalls Teil der weiteren Planung.

### **Entscheid**

Antrag nicht berücksichtigt.

### **Antrag 2**

Reduktion des Baufeldes 1.

### **Begründung**

Der bis anhin für ein natürliches Klima mitverantwortliche Seewind Richtung Gerbeplatz, wird durch einen extrem langen und hohen Neubau blockiert, was sich negativ auf das lokale Klima auswirken würde (Wärmestau); da nützen auch einige neu gepflanzte Bäume nicht viel.

Nicht nachvollziehbar ist die Aussage von Astrid Furrer, Zitat aus der Zürichsee-Zeitung vom Donnerstag, 7. Juli 2022 «es entstehe aber kein Riegel», denn weiterhin sehe man von der Gerbestrasse her den Bahnhof und den See.

### **Stellungnahme**

Zur Dimension des Baufelds 1 fand eine Urnenabstimmung statt. Diese Abstimmung führte zur Annahme des Gegenvorschlags inkl. Änderungsantrag für das kürzere Baufeld 1 und lehnte die Initiative «Ja, zum offenen Gerbeplatz» ab (vgl. Kap. 3.1.3).

Das städtebauliche Konzept sieht anstelle des Hauses Zum Zyt (Seestrasse 107) ein länglicher Baukörper vor, der sich nach den bestehenden Gebäudefluchten entlang der Seestrasse richtet. Der längliche Gebäudekörper schliesst seeseitig den Bahnhofplatz ab und bildet rückwärtig einen lärmgeschützten städtischen Platz aus. Lage und Geometrie des Baufelds 1 gewährleisten die gewünschte Sichtachse „Gerbestrasse-Bahnhof“ (vgl. Kap. 3.2.1).

Der Gestaltungsplan legt darauf gestützt das Baufeld 1 fest und definiert insbesondere die Pflichtbaulinie entlang der Seestrasse zur Sicherung der Gebäudeflucht entlang der Seestrasse. Bezüglich Höhe orientiert sich das Baufeld 1 an der rechtskräftigen BZO und lässt bei einer maximalen Höhenkote von 427.70 m ü. M., maximal fünf Vollgeschosse und zwei Untergeschosse zu (Kernzone A: vier Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss). In der weiteren Planung sind die weitere Lage und das Volumen des Gebäudes zu definieren.

### **Entscheid**

Antrag nicht berücksichtigt.

### **Antrag 3**

Der Platz sollte so gestaltet werden, dass vom Bahnhof und See eine sichtbare und einladende Verbindung zum Ortszentrum entsteht.

### **Begründung**

Mit dem projektierten, langen Neubau an der Seestrasse, würde diese Verbundenheit für immer gekappt werden!

### **Stellungnahme**

Per 20.06.2013 wurde von der Grünliberalen Partei (GLP) der Stadt Wädenswil die Volksinitiative „Ja, zum offenen Gerbeplatz“ lanciert. Die GLP verfolgt das Ziel, den Gerbeplatz für die Bevölkerung als multifunktionalen Freiraum zu gestalten. Im Initiativtext wird der Stadtrat aufgefordert, den östlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 6776 (Gerbestrasse), welches sich im Eigentum der Stadt Wädenswil befindet, definitiv freizuhalten.

Der Gemeinderat hat das Geschäft am 3. November 2014 beraten und dem Änderungsantrag der Raumplanungskommission zur Verkürzung des Baufeldes 1 bis Höhe Unterführung zugestimmt. Die Initiative und der Gegenvorschlag inkl. Änderungsantrag unterliegen der Urnenabstimmung. Die Urnenabstimmung erfolgte am 14. Juni 2015. Der Gegenvorschlag inkl. Änderungsantrag für das kürzere Baufeld 1 wurde angenommen, die Initiative abgelehnt.

Der Gestaltungsplanentwurf, welcher ursprünglich gemäss städtebaulichem Konzept des Teams ARGE Jakob Steib & Outumuro / Daluz / Gonzalez Architekten ein Baufeld für ein Gebäude über die Unterführung hinweg vorsah, wird dementsprechend nicht in dieser Form in den Gestaltungsplan überführt, sondern das Baufeld wird eingekürzt (vgl. Kap. 3.1.3).

### **Entscheid**

Antrag nicht berücksichtigt.

## 8.4 Einwendung 3

### **Allgemein**

Die Häuser in der Friedbergstrasse sind bereits jetzt extrem durch Märkte / Chilbi beansprucht. Denkmal / Ensembleschutz bedeutet nicht nur Fassade, sondern auch Grün / Ruhe / Fussgängerzone. Parkhäuser sind Konzepte in Juhestädte aus der Vergangenheit. Wädenswil als Energiestadt sollte es besser wissen und davon Abstand nehmen.

### **Antrag 1**

Hiermit wird beantragt, dass die Friedbergstrasse nicht als Zubringer für Parksituation Gerbeplatz ausgebaut wird.

### **Begründung**

Ensemble / Denkmalschutz / Ruhe / Fussgänger / Grünzone. Artenschutz in den Gärten (seltene Vögel / Pflanzen). Schmutz, Lärm, Abgase, Fussgängergefährdung, Schäden an den historischen Zäunen, Tore und Gebäuden.

### **Stellungnahme**

Die Erschliessung des Areals Gerbeplatz erfolgt von der Seestrasse über die Merkur- und Friedbergstrasse. Die Friedbergstrasse bleibt dabei baulich unverändert. Die Tiefgaragenerweiterung wird über die bestehende Rampe (Erschliessung zur Tiefgarage unter Baufeld 2) erschlossen.

Das Verkehrsgutachten hat Erschliessungen über den Bankweg, die Friedbergstrasse, die Merkurstrasse und Kombinationen davon geprüft. Die Variante Zu-/ Wegfahrt Bankweg und die Variante Zu-/ Wegfahrt Merkurstrasse weisen die höchste Verkehrsqualität auf. Die Variante Zu-/ Wegfahrt Merkurstrasse hat gegenüber der Variante Zu-/ Wegfahrt Bankweg den Vorteil, dass der öffentliche Verkehr (Zu-/ Ausfahrt Busbahnhof) nicht tangiert wird. Dennoch

soll die Option auf eine Zu- und / oder Wegfahrt über den Bankweg baulich nicht verhindert werden (vgl. Kap. 3.2.3).

Derzeit befinden sich im Planungsgebiet 64 Abstellplätze für Personenwagen (22 öffentliche Abstellplätze und 42 private Abstellplätze) Mit dem Gestaltungsplan wird die Anzahl privater Abstellplätze für die Baufelder 1 und 2 auf das Minimum nach Verordnung über Fahrzeugabstellplätze begrenzt (vgl. Art. 24 Abs. 1 Vorschriften) da es sich um ein sehr gut mit dem ÖV erschlossenes Areal in zentraler Lage der Stadt Wädenswil handelt (ÖV-Güteklasse A) und der MIV-Verkehr resp. die Anzahl Abstellplätze möglichst minimiert werden soll. Mit den getroffenen Annahmen zum Nutzungsmix entspricht dies 29 Abstellplätzen für Personenwagen (vgl. detaillierte Berechnung im Anhang 1). Die Anzahl öffentlicher Abstellplätze dürfen ersetzt oder aufgehoben werden (vgl. Art. 26 Abs. 2 Vorschriften). Damit sind insgesamt max. 51 Abstellplätze für Personenwagen möglich. Eine weitere relevante Grösse bezüglich der Verkehrsbelastung stellt auch die Art der Abstellplätze dar. Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft generieren mehr Fahrten als solche für Bewohnende und Beschäftigte. In der Regel werden Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft nach Möglichkeit oberirdisch angeordnet. Die maximal neun Abstellplätze im nördlichen Vorbereich werden jedoch über Zuger- und Seestrasse erschlossen und belasten damit die Friedbergstrasse nicht. Trotz der Reduktion der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und der teilweisen Erschliessung von Abstellplätzen über Zuger-/Seestrasse dürfte jedoch die Anzahl an Fahrten auf der Friedbergstrasse durch die Aufhebung der Zufahrt Seestrasse leicht zunehmen.

Zudem wird durch die Reduktion der oberirdischen Abstellplätze (derzeit 48 Abstellplätze, zukünftig max. 16 Abstellplätze gem. Art. 25 Abs. 2 Vorschriften) und der Neugestaltung des Gerbeplatzes die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert.

#### **Entscheid**

Antrag nicht berücksichtigt.

## 9. Anhang

## A1 Berechnung Abstellplätze Personenwagen

### Abstellplatzverordnung<sup>19</sup>, Vorgaben

Wohnen: Bewohner: 1 PP / 100 m<sup>2</sup>, min. 1 PP / Wohnung, Besucher: 0,1 PP der Bewohner-PP

Dienstleistungsbetriebe kundenintensiv: Beschäftigte: 2 PP / 100 m<sup>2</sup>; Kunden: 1 PP / 100 m<sup>2</sup>

Dienstleistungsbetriebe übrige: Beschäftigte: 2 PP / 100 m<sup>2</sup>; Kunden: 0,5 PP / 100 m<sup>2</sup>

Güteklasse A:           Bewohner:           Max. 75 %, Min. 40 %

                                  Personal:           Max. 45 %, Min. 20 %

                                  Kunden / Besucher: Max. 60 %, Min. 30 %

### Baufeld 1

Nutzungsmix <sup>20</sup>	Kategorie	Grenzbedarf	Massgeblicher Bedarf	
			Max	Min
Dienstleistung kundenintensiv 230 m <sup>2</sup>	Beschäftigte	4,6	2,07	0,92
	Kunden	2,3	1,38	0,69
	Total (gerundet)		3 (3,45)	2 (1,61)
Dienstleistung übrige 460 m <sup>2</sup>	Beschäftigte	9,2	4,14	1,84
	Kunden	2,3	1,38	0,69
	Total (gerundet)		6 (5,52)	3 (2,53)
Wohnen 1'900 m <sup>2</sup> / 22 Whg.	Bewohner	22	16,50	8,80
	Besucher	2,2	1,32	0,66
	Total (gerundet)		18 (17,82)	9 (9,46)
		Total Abstellplätze (gerundet):	27	14

Abbildung 28: Berechnung Abstellplätze Personenwagen Baufeld 1 (Quelle: EBP)

<sup>19</sup> Stadt Wädenswil: Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung), 10. Juli 2017

<sup>20</sup> Nutzungsmix und Nutzflächen gemäss Studie „Mehrwertmittlung Gerbeplatz Wädenswil“, Fahrländer Partner AG, 17.05.2016

## Baufeld 2

Nutzungsmix <sup>21</sup>	Kategorie	Grenzbedarf	Massgeblicher Bedarf	
			Max	Min
Dienstleistung kunden- intensiv 210 m <sup>2</sup>	Beschäftigte	4,2	1,89	0,84
	Kunden	2,1	1,2	0,63
	Total (gerundet)		3 (3,15)	1 (1,47)
Dienstleistung übrige 500 m <sup>2</sup>	Beschäftigte	10	4,5	2
	Kunden	2,5	1,5	0,7
	Total (gerundet)		6 (6,00)	3 (2,75)
Wohnen 2'430 / 23 Whg.	Bewohner	24,3	18,23	9,72
	Besucher	2,4	1,44	0,72
	Total (gerundet)		20 (19,67)	10 (10,44)
		Total Abstellplätze (gerundet):	29	15

Abbildung 29: Berechnung Abstellplätze Personenwagen Baufeld 2 (Quelle: EBP)

21 Nutzungsmix und Nutzflächen gemäss Studie „Mehrwertermittlung Gerbeplatz Wädenswil“, Fahrländer Partner AG, 17.05.2016

## A2 Berechnung Abstellplätze Velo

### SN 40 065-2019, Vorgaben

Wohnen: 1 Abstellplatz pro Zimmer (Abstellplätze für Besuchende inbegriffen)

Dienstleistungsbetriebe kundenintensiv: Beschäftigte: 1 pro 100 m<sup>2</sup> oder 2 pro 10 Mitarbeitende; Kunden: 1.5 pro 100 m<sup>2</sup> oder 3 pro 10 Mitarbeitende

Dienstleistungsbetriebe übrige: Beschäftigte: 1 pro 100 m<sup>2</sup> oder 2 pro 10 Mitarbeitende; Kunden: 0.25 pro 100 m<sup>2</sup> oder 0.5 pro 10 Mitarbeitende

### Baufeld 1

Nutzungsmix <sup>22</sup>	Kategorie	Bedarf Abstellplätze
Dienstleistung kundenintensiv 230 m <sup>2</sup>	Beschäftigte	2.3
	Kunden	3.45
	Total (gerundet)	6
Dienstleistung übrige 460 m <sup>2</sup>	Beschäftigte	4.6
	Kunden	1.15
	Total (gerundet)	6
Wohnen 1900 m <sup>2</sup> / 22 Whg. (Annahme für Berechnung: im Durchschnitt 3-Zimmer Wohnungen)	Bewohner	66
	Besucher	0
	Total (gerundet)	66
		Total Abstellplätze (gerundet): 78

Abbildung 30: Berechnung Abstellplätze Velo Baufeld 1 (Quelle: EBP)

22 Nutzungsmix und Nutzflächen gemäss Studie „Mehrwertermittlung Gerbeplatz Wädenswil“, Fahrländer Partner AG, 17.05.2016

## Baufeld 2

Nutzungsmix <sup>23</sup>	Kategorie	Bedarf Abstellplätze
Dienstleistung kunden-	Beschäftigte	2.1
intensiv	Kunden	3.15
210 m <sup>2</sup>	Total (gerundet)	6
Dienstleistung übrige	Beschäftigte	5
500 m <sup>2</sup>	Kunden	1.25
	Total (gerundet)	7
Wohnen	Bewohner	69
2430 / 23 Whg.	Besucher	0
(Annahme für Berechnung: im Durchschnitt 3-Zimmer Wohnungen)	Total (gerundet)	69
		Total Abstellplätze (gerundet): 82

Abbildung 31: Berechnung Abstellplätze Velo Baufeld 2 (Quelle: EBP)

23 Nutzungsmix und Nutzflächen gemäss Studie „Mehrwertermittlung Gerbeplatz Wädenswil“, Fahrländer Partner AG, 17.05.2016

### A3 Sichtbermen Bankweg, Merkurstrasse



