

Protokollauszug

7. Sitzung vom 13. Februar 2023

44 6.0.4.3 2021.365 **Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz ab Überarbeitung erste Vorprüfung
Festsetzung, Weisung an den Gemeinderat (Weisung 8)**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat – Weisung

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Gerbeplatz, bestehend aus dem Situationsplan und den Bestimmungen vom 9. Januar 2023 wird festgesetzt.
 2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 9. Januar 2023 mit Anhang zum öffentlichen Gestaltungsplan Gerbeplatz wird zur Kenntnis genommen.
 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan Gerbeplatz vom 9. Januar 2023 zu genehmigen.
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Gerbeplatz in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Vorgeschichte

Der Stadtrat 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. Nach dem Scheitern eines privaten Projekts für ein Hochhaus beim Gerbeplatz im Jahr 2010 führte der Stadtrat zusammen mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) in den Jahren 2011 und 2012 eine Zentrumsplanung für die beiden Teilgebiete „Gerbestrasse und Umgebung“ sowie „Poststrasse und Umgebung“ durch.

1.1 Zentrumsplanung

Die Ergebnisse der Zentrumsplanung zeigten auf, 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.

Die Zentrumsplanung ergab in der Phase I, dass im Gebiet der Gerbestrasse eine massvolle Verdichtung hauptsächlich an zwei Orten möglich ist. Einer dieser Orte ist der Bereich des

heutigen Hauses Zum Zyt (Seestrasse 107). Aus den Machbarkeitsstudien hat sich ergeben, dass der Ersatzbau für das Gebäude Assek.-Nr. 365 sowie die Umgestaltung des Gerbeplatzes, inkl. Vorplatz der Credit Suisse, 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 & Outumuro/Daluz/Gonzalez Architekten stellte einen überzeugenden Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung Wädenswils dar. Für das Teilgebiet „Gerbestrasse und Umgebung“ wurde daher seine Projektidee weiterentwickelt.

1.2 Prozess zur Erarbeitung des Gestaltungsplans und Volksinitiative

Anfangs 2013 wurde die EBP Schweiz AG vom Stadtrat mit der Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans 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. Ergänzend dazu lag ein vom Studio Vulkan Landschaftsarchitekten eigens für den Gestaltungsplan ausgearbeitetes Freiraumkonzept vor.

Per 20. Juni 2013 wurde von der Grünliberalen Partei (GLP) der Stadt Wädenswil die Volksinitiative „Ja, zum offenen Gerbeplatz“ lanciert. Die GLP verfolgte das Ziel, den Gerbeplatz für die Bevölkerung als multifunktionalen Freiraum zu gestalten. Im Initiativtext wurde der Stadtrat aufgefordert, den östlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. WE6776 (Gerbestrasse), welches sich im Eigentum der Stadt Wädenswil befindet, definitiv freizuhalten. Der Stadtrat stellte der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüber, der die Sicherung und Gestaltung des Gerbeplatzes mittels öffentlichem Gestaltungsplan zum Ziel hatte. Der Gemeinderat beriet das Geschäft am 3. November 2014 und stimmte dem Änderungsantrag der vorberatenden Raumplanungskommission zur Verkürzung des Baufeldes 1 bis Höhe Unterführung zu. Initiative und Gegenvorschlag unterlagen der Volksabstimmung. Diese erfolgte am 14. Juni 2015. Der Gegenvorschlag mit dem verkürzten Baufeld 1 wurde angenommen, die Initiative abgelehnt.

Der Gestaltungsplanentwurf, welcher ursprünglich gemäss städtebaulichem Konzept Team ARGE Jakob Steib & Outumuro/Daluz/Gonzalez Architekten ein Baufeld für ein Gebäude über die Unterführung hinweg vorsah, musste angepasst werden.

1.3 Öffentlich beurkundeter Vertrag

Nach Vorliegen dieses ersten Gestaltungsplanentwurfs stellte sich in der anschliessenden Weiterbearbeitung heraus, dass es auf privatrechtlicher Ebene noch verschiedene Themen

wie z.B. Landabtausch, Dienstbarkeiten, Weg- und Überbauungsrechte, Ausgleich der Planungsvorteile etc. abzuklären respektive zu regeln galt. Diese Themen wurden in den folgenden Jahren bis 2020 geklärt und sind in einem Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern der Baufelder 1 und 2 und der Stadt Wädenswil geregelt. Dieser wurde am 18. Dezember 2020 von den betroffenen Parteien unterschrieben und öffentlich beurkundet.

Mit der Entwicklung des Gerbeplatzes und Umgebung entstehen im Zentrum von Wädenswil und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ein qualitätsvoller Platz für die Öffentlichkeit sowie neuer Wohn- und Arbeitsraum. Mit dem öffentlich beurkundeten Vertrag betreffend Übertragung von Eigentum und Errichtung von Dienstbarkeiten, werden parallel zum Gestaltungsplan Eigentum, Dienstbarkeiten und ein angemessener Ausgleich der Planungsvorteile zwischen den Interessen der Öffentlichkeit und denjenigen der verschiedenen Grundeigentümer geregelt.

2. Ziel und Inhalt des öffentlichen Gestaltungsplans

Ziel dieses öffentlichen Gestaltungsplans ist es, die aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für das Teilgebiet Gerbeplatz und Umgebung gewonnen Erkenntnisse planungsrechtlich zu sichern. Im Gestaltungsplangebiet sind grundsätzlich Dienstleistungs- und Wohnnutzweisen sowie eine publikumsorientierte Nutzweise vorgesehen. Die Belebung des öffentlichen Raums auf dem Niveau Gerbeplatz und entlang der Fussgängerunterführung wird mit publikumsattraktiven Nutzungen gewährleistet. Unter dem Gerbeplatz besteht die Option für den Bau einer öffentlichen Tiefgarage. Auf dem Gerbeplatz sind gastronomische Nutzweisen, Märkte, Chilbi und weitere Veranstaltungen vorgesehen.

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 Bahnhofplatz ab und bildet rückwärtig einen lärmgeschützten städtischen Platz aus. Lage und Geometrie des Baufelds 1 gewährleisten die gewünschte Sichtachse „Gerbestrasse-Bahnhof“. Der künftige Ersatzbau der Credit Suisse definiert den Gerbeplatz südwestseitig. Mit Lage und Volumen des Ersatzbaus wird auf den dahinterliegenden 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 mit der Credit Suisse bzw. dessen möglichen Ersatzneubau und durch das bestehende Gebäude an der Gerbestrasse 2 definiert. Idealerweise wird zusammen mit dem Neubau auf dem Baufeld 1 eine öffentliche Tiefgarage erstellt und 15 öffentliche oberirdische Abstellplätze in die Tiefgarage verlegt. Sollte die Option Tiefgarage nicht realisiert werden, werden die 15 öffentlichen Abstellplätze ersatzlos aufgehoben. Die Platzgestaltung soll einfach und offengehalten werden. Geplant sind eine durchgehend und barrierefreie Belagsfläche sowie eine Bepflanzung. Das Haus „Zum Friedberg“ stellt innerhalb des Gerbeplatzes einen wichtigen historischen und charaktergebenden Bezugspunkt dar. Als Teil der Platzgestaltung des Gerbeplatzes ist der Umschwung des Hauses in die Belagsgestaltung zu integrieren.

An der Schnittstelle der Unterführung zum angrenzenden Parkplatz und der Seestrasse kann mit Pflanzung von Baumgruppen der Gerbeplatz eingefasst und die Passanten aus der

Gerbestrasse in die Unterführung geleitet werden. Die Baumgruppen fungieren als Filter zur stark frequentierten Seestrasse und steigern die Aufenthaltsqualität.

Die Bauten, Anlagen und der Umschwung erreichen im Sinne von § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine besonders gute Gesamtwirkung. Mit den vorliegenden Festlegungen und Bestimmungen im Gestaltungsplan, im Zusammenhang mit dem richtungweisenden Richtprojekt, kann eine besonders gute Gesamtwirkung des Projekts sichergestellt werden.

3. Erschliessung und Anlieferung des Planungsgebiets

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich heute in einer rechtskräftigen Begegnungszone, in der Gerbestrasse gilt Fahrverbot mit Ausnahme für Anlieferung und Anstösser. Die künftige Erschliessung des Planungsgebiets durch den motorisierten Individualverkehr (Personen- und Lieferwagen) erfolgt über die Merkur- und Friedbergstrasse und ist im Verkehrsgutachten detailliert erläutert. 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 ein 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. Diese Lösung schränkt die Nutzung des Platzes am wenigsten ein und lässt verschiedene Möglichkeiten der Möblierung zu. Die Anlieferung über die Gerbestrasse und den Gerbeplatz soll jedoch künftig mittels Signalisation (evtl. auch mittels automatischen Pollern) auf die Zeit von 7:00 bis 10:00 beschränkt werden.

4. Vorprüfung, Öffentliche Auflage, Anhörung

Die Gestaltungsplanunterlagen wurden am 10. Mai 2021 durch den Stadtrat zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der Kanton gibt im Vorprüfungsbericht vom 25. Oktober 2021 Auskunft über seine Haltung und Anliegen. Die Anliegen flossen grossmehrheitlich in die Überarbeitung des Gestaltungsplanentwurfs ein oder wurden im Bericht zusätzlich thematisiert.

Der Stadtrat hat am 27. Juni 2022 die angepassten Gestaltungsplanunterlagen zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Über die Ergebnisse und die Anliegen des Kantons gibt der zweite Vorprüfungsbericht vom 10. Oktober 2022 Auskunft. Die meisten Anliegen wurden in die vorliegenden Gestaltungsplanakten aufgenommen.

Am 27. Juni 2022 verabschiedete der Stadtrat die Vorlage auch zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung. Die Unterlagen lagen während 60 Tagen vom 1. Juli bis 29. August 2022 zur

Einsicht auf. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Innert der Auflagefrist gingen drei schriftliche Einwendungen ein, die insgesamt sieben unterschiedliche Anträge enthielten. Alle Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Grundeigentümer der Meinung der Einwendenden anschliessen konnten, wurden entsprechende Korrekturen in den Planungsunterlagen vorgenommen. Drei Anträge wurden ganz oder teilweise berücksichtigt, vier Anträge konnten nicht einbezogen werden. In Kapitel 8.2 des Erläuterungsberichts 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. Die Anträge der ZPZ wurden mehrheitlich übernommen.

5. Mehrwertausgleich, Landabtausch

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. Im vorliegenden Fall ermöglicht der Gestaltungsplan in erster Linie einen Rahmen für bessere städtebauliche Lösungen. Für das Gebiet des Gestaltungsplans Gerbeplatz wurde deshalb ein «Vertrag betreffend die Übertragung von Eigentum und Vertrag betreffend Errichtung von Dienstbarkeiten» geschlossen. In diesem öffentlich beurkundeten Vertrag wurde für das heutige Grundstück WE9694 (Kernzone A) eine Mehrwertabgabe in Höhe von CHF 29'120.- ausgehandelt. Im Weiteren wurden die Preise für den Landabtausch der einzelnen Landflächen definiert. Die geplanten Planungsmassnahmen durch den Gestaltungsplan wurden dabei berücksichtigt. Der Nettoertrag aus den Landgeschäften inkl. der Mehrwertabgabe beträgt für die Stadt CHF 573'120.-. Dieser Betrag soll für den Bau und die Gestaltung des Gerbeplatzes verwendet werden.

Der Vertrag war bereits rechtsgültig, bevor die Stadt Wädenswil die BZO-Teilrevision Mehrwertausgleich erlassen hatte. 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 zulässig. Der Vertrag, respektive die relevanten Passagen wurden gemäss § 22 Abs. 1 MAG mit der Planungsmassnahme, also dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

6. Gesamtbeurteilung Gestaltungsplan

Der Stadtrat unterstützt die geplante städtebauliche Entwicklung, die mit dem Gestaltungsplan realisiert werden kann. Das Projekt nimmt die Grundsätze der qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen, gemäss der Zentrumsplanung sowie der Innenentwick-

lungsstrategie der Stadt Wädenswil auf. Der Gestaltungsplan schafft Möglichkeiten zur Belegung des Zentrums und für den Bau einer zentralen Tiefgarage. Mit der Verdichtung, der Schaffung von attraktiven Freiräumen, der Erhaltung und Förderung von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten werden auch die Ziele des regionalen und kommunalen Richtplans erreicht.

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat den öffentlichen Gestaltungsplan Gerbeplatz zur Annahme.

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

1. Die Weisung zur Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Gerbeplatz wird zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Referentin des Stadtrats: Astrid Furrer, Stadträtin Planen und Bauen

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

Status: öffentlich
Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin



Beilagen:

- 6.1 Situationsplan, 9. Januar 2023
- 6.2 Bestimmungen, 6. Februar 2023
- 6.3 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Anhang, 6. Februar, inkl. Bericht zu den Einwendungen
- 6.4 Beilage 1 Städtebauliches Konzept
- 6.5 Beilage 2 Freiraumkonzept vom 25. Oktober 2022
- 6.6 Beilage 3 Verkehrsgutachten vom 15. August 2019
- 6.7 Beilage 4 Lärmbeurteilung vom 14. Dezember 2022
- 6.8 Beilage 5 Auszug Landpreise Mehrwert vom 20. Dezember 2018