

# **Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil**

## **Mitglieder**

Bruno Cogliati, Präsident  
Christian Nufer, Vizepräsident  
Martin Bislin  
Roland Hitz  
Karin Signer  
Samuel Wehrli  
Daniel Willi

## **Bericht und Antrag zur Weisung 4 vom 29. August 2022 Festsetzung privater Gestaltungsplan Gessner-Areal**

### **Ausgangslage**

Die Gessner Immobilien AG hat für das Gebiet des Gessner-Areals im Jahre 2016 städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet und dem Stadtrat vorgestellt. Der Stadtrat äusserte sich positiv über die Neuausrichtung des Gessner-Areals und empfahl die Entwicklungsplanung auf die benachbarten Teilgebiete zu erweitern und vor der Erarbeitung eines Gestaltungsplans für das Gessner-Areal ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Projektwettbewerb) durchzuführen. Die Grundeigentümer führten einen Studienauftrag mit fünf Planer-Teams durch. Das Siegerprojekt wurde im Frühling 2019 dem Stadtrat vorgestellt.

Das Gessner-Areal befindet sich gemäss regionalem Richtplan im Zentrumsgebiet und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Diese Gebiete sind für eine städtebauliche Akzentuierung geeignet und mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen. Das Ziel ist die qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung.

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

In den Neubauten und in den bereits bestehenden Bauten gibt es verschiedene Gewerbeflächen. Das Einkaufszentrum «di alt Fabrik» wird bis anhin von allen Seiten durch 3 Eingänge erreicht. Der Weg zwischen den historischen Bauten wird zur Fussgängerzone aufgewertet.

Der Aktionsplatz bleibt offen gestaltet und kann für vielfältige Veranstaltungen genutzt werden.

Für Einzelheiten wird auf die Dokumente der Weisung 4, vom 29. August 2022, Festsetzung privater Gestaltungsplan Gessner-Areal, insbesondere auf den Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, hingewiesen.

### **Vorprüfung, Öffentliche Auflage, Anhörung**

Die Gestaltungsplanunterlagen wurden am 6. April 2020 durch den Stadtrat zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Auf die meisten Anliegen des Kantons wurde Rücksicht genommen. Am 17. Mai 2021 hat der Stadtrat die angepassten Gestaltungsplanunterlagen zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Sämtliche Anliegen des Kantons wurden in die Überarbeitung aufgenommen. Am 17. Mai 2021 verabschiedete der Stadtrat die Vorlage zur öffentlichen Auflage und Anhörung. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Es gingen ebenfalls keine Einwendungen hervor.

### **Mehrwertausgleich**

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

### **Diskussion in der Raumplanungskommission und Beurteilung**

Die Raumplanungskommission hat sich in zwei Sitzungen ausführlich über die Weisung 4 vom 29. August 2022 (Festsetzung privater Gestaltungsplan Gessner-Areal) informiert und darüber diskutiert.

Da der Gemeinderat einen privaten Gestaltungsplan nur annehmen oder ablehnen kann, nicht aber über einzelne Bestandteile befinden kann, richtete sich in der Diskussion der Fokus vor allem darauf, ob mit dem Gestaltungsplan eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

Die Abteilung Planen und Bauen hat der Raumplanungskommission sämtliche Fragen zum Gestaltungsplan kompetent und ausführlich beantwortet.

Die Kommissionsmitglieder sind sich einig, dass es sich beim vorliegenden Gestaltungsplan um einen architektonisch und städtebaulich überzeugenden Projektvorschlag handelt.

### **Schlussantrag**

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal bestehend aus dem Situationsplan und den Bestimmungen vom 23. Juni 2022 wird festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 23. Juni 2022 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan Gessner-Areal wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Gessner-Areal vom 23. Juni 2022 zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Gessner-Areal in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 26. Januar 2023 Raumplanungskommission Präsidium

Bruno Cogliati