

# **GESSNER AG IMMOBILIEN**

Kanton Zürich  
Gemeinde Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Gessner-Areal

## **BESTIMMUNGEN**

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32714 – 23.6.2022

**Auftraggeber**

Gessner AG Immobilien, Wädenswil

**Bearbeitung**

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

## 1 ZWECK

### Ziele

Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- Strukturierung der Inventarobjekte
- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung
- Sicherstellen von mindestens 20 % der Gesamtnutzflächen für gewerbliche Zwecke
- Sichern des erforderlichen Gewässerraums für den Gulmenbach und des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Baukonzept
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für Fussgänger im Areal sowie geeignete Übergänge in die Nachbarquartiere
- Energetische Vorgaben: mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)

## 2 ALLGEMEINES

### Bestandteile

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

### Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

### Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der private Gestaltungsplan Gessner-Areal nichts anderes regelt, sind die Bau- und Zonenordnung (BZO) erlassen am 17. Januar 1994 (nachgeführt bis 20. Januar 2018) und die Abstellplatzverordnung erlassen am 10. Juli 2017 der Stadt Wädenswil massgebend. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht geht den übrigen Festlegungen vor. Hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen gelten die Anhänge des PBG, der ABV und der BBV II (Stand 8. Februar 2017).

### 3 GESTALTUNG

#### Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

#### Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros Hotz Partner AG SIA und der Vetschpartner Landschaftsarchitekten (Stand vom 30.5.2022) ist für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung) richtungweisend.

#### Abweichungen vom Richtprojekt

<sup>3</sup> Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern insgesamt eine gleichwertige Lösung erzielt wird.

### 4 BEBAUUNG

#### Rückbau

<sup>1</sup> Die im Plan gelb dargestellten Gebäude können rückgebaut werden.

#### Baubereiche Bestand

<sup>2</sup> Die bestehenden Bauten in den Baubereichen A und H sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG. Die Schutzmassnahmen sind im verwaltungsrechtlichen Vertrag der Stadt Wädenswil, vom Stadtrat beschlossen am 24.1.2022, geregelt. Im Gewässerraum sind keine Erweiterungsbauten zulässig.

#### Baubereiche Neubauten

<sup>3</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Neubauten ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Koordinaten festgelegten Baubereichen. Oberirdisch zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Unabhängig von Grenz- und Gebäudeabständen sowie Strassenabständen und Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Mantellinien der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

#### Baubereich Tiefgarageneinfahrt

<sup>4</sup> Die Lage und äussere Abmessung der Baute ergibt sich aus den im Plan mit Mantellinien und Koordinaten festgelegten Baubereich. Unabhängig von Grenz- und Gebäudeabständen sowie Strassenabständen und Verkehrsbaulinien kann der Bau auf die Mantellinien des Baubereichs gestellt werden.

#### Gebäudelänge

<sup>5</sup> Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

**Gebäudehöhe und Geschosszahl**

<sup>6</sup> Für Neubauten in den einzelnen Baubereichen gelten folgende Vorgaben für die Gebäudehöhe und Geschosszahl:

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

**Dachform**

<sup>7</sup> Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind je nach Lage und Ausrichtung der Dächer extensiv oder intensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

**Technische Aufbauten**

<sup>8</sup> Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Geländer und Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximalen Höhenkoten gemäss Abs. 6 sowie die effektive Dachfläche um maximal 2.00 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und dürfen nicht volumenbildend in Erscheinung treten.

**Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

<sup>9</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile haben entlang der Stegstrasse einen genügend grossen Abstand einzuhalten, damit die geplante Baumreihe entlang der Stegstrasse gepflanzt werden kann.

Innerhalb des Gewässerraums sind keine neuen unterirdischen Gebäude- und Gebäudeteile zulässig.

In den übrigen Bereichen sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

## 5 NUTZUNG

**Nutzweise Baubereich A**

<sup>1</sup> Im Baubereich A sind nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte zulässig.

**Nutzweise Baubereiche B, C, D und H**

<sup>2</sup> In den Baubereichen B, C, D und H sind Wohnen und nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

**Nutzweise Baubereiche E, F und G**

<sup>3</sup> In den Baubereichen E, F und G sind Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

**Nutzweise Baubereich I**

<sup>4</sup> Im Baubereich I ist die Einhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt zulässig.

**Bereiche mit ausschliesslicher  
Gewerbe- und Dienstleistungs-  
nutzung in den Erdgeschossen**

<sup>5</sup> In den im Plan bezeichneten Stellen sind in den Erdgeschossen und anrechenbaren Untergeschossen nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie dazugehörige Aufenthalts- und Lagerräume zulässig. An den Eckpositionen der Baubereiche C und D sind in den Erdgeschossen im Übergangsbereich zwischen Stegstrasse und Fabrikgasse sowie im Erdgeschoss des Baubereichs B publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Gleiches gilt für die ebenerdig an den Aktionsplatz angrenzenden Geschossflächen in den Bereichen der Baubereiche A, B und C.

**Gewerbeanteil**

<sup>6</sup> In den Baubereichen A bis H muss der Gewerbeanteil gesamthaft mindestens 20 % der totalen massgeblichen Geschossfläche (inkl. Bestand) betragen.

**Massgebliche Geschossfläche**

<sup>7</sup> Die Ausnützung wird durch die massgebliche Geschossfläche definiert. Diese umfasst alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume in Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände (exkl. Aussenwände).

**Ausnützung**

<sup>8</sup> In den einzelnen Baubereichen sowie im Total sind folgende massgeblichen Geschossflächen (mGF) zulässig:

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

**Geschossflächenverlagerungen**

<sup>9</sup> Eine Verlagerung von massgeblichen Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen B, C, D, E, F und G zulässig. Die zulässige massgebliche Geschossfläche gemäss Ziffer 5 Absatz 7 darf dabei unter Einhaltung des Totals von höchstens 12'300 m<sup>2</sup> in jedem Baubereich um maximal 10 % überschritten werden.

## 6 FREIRAUM

- Grundsatz** <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- Freiraumkonzept** <sup>2</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, das detaillierte Aussagen über die Nutzung und Gestaltung der Hart- und Grünflächen sowie der Bepflanzung macht.
- Aktionsplatz** <sup>3</sup> Der im Plan bezeichnete öffentlich zugängliche Aktionsplatz ist als mindestens 500 m<sup>2</sup> grosse befestigte, nutzungsflexible Fläche zu gestalten.
- Fabrikhof** <sup>4</sup> Zwischen den Gebäuden in den Baubereichen D, E, F, G und H ist ein Hofraum zu gestalten. Die Bäume sind aufgrund der geringen Tiefe in Töpfen oder Hochbeeten anzulegen.
- Aussenraum** <sup>5</sup> Innerhalb des bezeichneten Aussenraums ist ein möglichst grosser Anteil an unversiegelten Flächen vorzusehen.
- Bepflanzung** <sup>6</sup> Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte, einheimische und wildförmige Pflanzenarten einzusetzen.
- Bäume und Sträucher/Büsche** <sup>7</sup> Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume und Sträucher/Büsche sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume ist eine genügend gross dimensionierte Pflanzgrube oder ein genügend gross dimensioniertes Hochbeet mit mindestens 1.5 m Substrat- bzw. Vegetationsschicht zu erstellen.
- Gewässerraum** <sup>8</sup> Der Gewässerraum darf nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden und ist von jeglichen neuen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Für rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen gilt gemäss § 15 HWSchV die Bestandesgarantie. Die Zugänglichkeit zum Gewässer ist für Unterhaltszwecke zu gewährleisten.

## 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage** <sup>1</sup> Die Rampe der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist soweit aus lärmtechnischer Sicht notwendig, zu überdecken.
- Zu- und Wegfahrt Areal** <sup>2</sup> Das Areal ist über die im Plan schematisch dargestellten "Zu- und Wegfahrten Areal" zu erschliessen.
- Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze** <sup>3</sup> In den im Plan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Pro 10 oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze ist mindestens ein Parkfeld mit einer Ladestation für alternative Antriebsmodelle zu erstellen.
- Anlieferung** <sup>4</sup> Die Anlieferung von Waren hat im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- Öffentliche Fusswege** <sup>5</sup> Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind mindestens 2.00 m breite, öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen.
- Veloabstellplätze** <sup>6</sup> Es sind mindestens 360 Veloabstellplätze zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen (Besucher/Kunden) sowie in den Untergeschossen (Bewohner/Beschäftigte) anzuordnen.
- Autoabstellplätze ohne Seewasserenergiezentrale** <sup>7</sup> Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch angeordnet werden. Es sind maximal 225 unter- und oberirdische Autoabstellplätze zulässig, wenn die Seewasserenergiezentrale nicht im Bereich der unterirdischen Parkierungsanlage innerhalb des GP-Areals gebaut wird.
- Autoabstellplätze mit Seewasserenergiezentrale** <sup>8</sup> Wird die Seewasserenergiezentrale im Bereich der unterirdischen Parkierungsanlage innerhalb des GP-Areals realisiert, erhöht sich die maximal zulässige Anzahl gegenüber Ziffer 7.7 um maximal 25 zusätzliche unterirdische Autoabstellplätze.

## 8 UMWELT

- Wärmebedarf** <sup>1</sup> Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbarer Energieträger einzusetzen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- Energiesparende Bauweise** <sup>2</sup> Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-A-Eco-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen. Alternativ kann auch die Erfüllung der Anforderungen des SIA-Effizienzpfades (SIA 2040) nachgewiesen werden.

**Lärmempfindlichkeitsstufen**

<sup>3</sup> In allen Baubereichen gelten die Immissionsgrenzwerte. In den einzelnen Baubereichen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Baubereiche E, F und G: ESII	Baubereiche A bis D und H: ES III
------------------------------	-----------------------------------

**Hochwasserschutz**

<sup>4</sup> Für den Hochwasserschutz sind die Objektschutzmassnahmen gemäss "Hochwasserschutzkonzept zum Gestaltungsplan" von Staubli, Kurath & Partner AG vom 19.2.2021 umzusetzen.

**Lichtemissionen**

<sup>5</sup> Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

## 9 ENTSORGUNG

**Altlastensanierung**

<sup>1</sup> Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit dem Baugesuch Vorgehenskonzepte einzureichen, die aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden.

**Entwässerung**

<sup>2</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

**Unterflur-Container**

<sup>3</sup> An den im Plan bezeichneten Standorten für Unterflur-Container ist der erforderliche Raum für diese Entsorgungsanlagen freizuhalten.

## 10 ETAPPIERUNG

**Bauten und Anlagen**

Es ist ein Baugesuch für alle Bauten und Anlagen einzureichen. Diese sind in einer Bauetappe zu realisieren.

## 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan Gessner-Areal wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.