

Grundstück Kat. Nr. 13046, Kanton Zürich, Gemeinde Wädenswil

Privater Gestaltungsplan

Dienstleistungs- und Gewerbepark, Areal Appital, Wädenswil-Au

Gestaltungsplan Vorschriften

Stand: 31.01.17

Grundeigentümer:

Steiner AG
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Zürich, den

.....

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Wädenswil, den

Name des Gemeinderats

.....

Der Präsident

Die Schreiberin

.....

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Bestandteile, Geltungsbereich	3
Art. 3	Ergänzendes Recht	3
Art. 4	Bestehende Gebäude	3
Art. 5	Baufelder, Baumasse und Gebäudehöhe	3
Art. 6	Nutzweise	4
Art. 7	Gestaltung	5
Art. 8	Zopfbach	5
Art. 9	Verkehrerschliessung und Anlieferung	6
Art. 10	Parkierung	6
Art. 11	Ver- und Entsorgung	6
Art. 12	Inkrafttreten	6

Verfasser:

Röck Baggenstos Architekten AG
Mühlegasse 18
6340 Baar
Tel. +41 41 727 07 77
Fax. +41 41 727 07 71
info@rb-architekten.ch
www.rb-architekten.ch

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Dienstleistungs- und Gewerbepark, Areal Appital, Wädenswil- Au bezweckt im Sinne von §83ff des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG):

- die Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung des lokalen und regionalen Gewerbes
- die Schaffung der Grundlagen für eine gestalterisch hochwertige Bebauung
- die Ermöglichung einer dichten, geschlossenen und ortsbaulich verträglichen Bauweise im Sinne einer häuslicherischen Bodennutzung
- die Schaffung von Freiräumen mit zweckmässiger Ausstattung,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht verbindlich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörigen Gestaltungsplan im Massstab 1:500. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist informativ.

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplan Dienstleistungs- und Gewerbepark, Areal Appital, Wädenswil-Au beschränkt sich auf den im Gestaltungsplan, im Massstab 1:500, eingezeichneten Perimeter. Dieser liegt vollständig auf dem Grundstück Katasternummer 13046.

Art. 3 Ergänzendes Recht

¹ Soweit in diesen Vorschriften nichts Abweichendes bestimmt ist, gelten die eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Verordnungen sowie die jeweils gültigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) der Stadt Wädenswil.

Art. 4 Bestehende Gebäude

¹ Für die bestehenden Gebäude (Assekuranznummer 1526 und 1588) sind Um-, Ersatz- und Rückbauten zulässig, sofern sie sich gut ins Ortsbild einordnen.

² Das Gebäude mit der Assekuranznummer 1588 muss vor Inkrafttreten des Gestaltungsplan aus dem kommunalen Inventar für schützenswerten Bauten entlassen werden.

Art. 5 Baufelder, Baumasse und Gebäudehöhe

¹ Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden. Das Baufeld darf durch keine oberirdischen Vorsprünge wie Erker und Balkone überschritten werden. Vordächer und betriebsbedingte technische Vorbauten sind zulässig, sofern diese nicht in den festgelegten Gewässerraum ragen.

² Für die Baufelder wird die maximale Baumasse, die maximale Firsthöhe wie folgt definiert. Im Baufeld A wird die minimale Anzahl Hauptgebäude wie folgt festgelegt.

Baufeld	A	B	C
max. anrechenbare Baumasse BMZ [m ³]	26'500	29'000	11'500
max. Gebäudehöhe [m ü.M.]	491.00 / 501.00	501.50 / 505.50	505.50
min. Anzahl Gebäude	2	-	-

³ Als Grundlage für die Baumassenberechnung gelten die ursprünglichen Höhenlinien Stand 21.06.2012. Diese definieren das gewachsene Terrain.

⁴ Die anrechenbare Baumasse kann unter den Baufeldern transferiert werden. Die maximale anrechenbare Baumasse gemäss Absatz 2 des betroffenen Baufeldes darf maximal um 10% erhöht werden. Die Summe der anrechenbaren Baumasse aller Baufelder zusammen darf auf dem gesamten Gestaltungsgebiet maximal 67'000 m³ betragen.

⁵ Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1.50m überschreiten.

⁶ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baufeldbegrenzungen nicht massgebend. Im Gewässerbereich sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile nicht gestattet. Die Untergeschosse müssen anschliessend in das gestaltete Terrain integriert werden

⁷ Im Baufeld A sind Abgrabungen erlaubt. Mit dem gestalteten Terrain dürfen dadurch talseitig maximal 3 und bergseitig maximal 2 Vollgeschosse in Erscheinung treten. In den Baufeldern B und C sind mit dem gestalteten Terrain maximal 4 sichtbare Vollgeschosse zugelassen. Abgrabungen für Zu- und Wegfahrten und Zugänge sind generell in jedem Geschoss zulässig. Terrainveränderungen im Gewässerraum sind nur im Rahmen eines Wasserbauprojektes möglich.

Art. 6 Nutzweise

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sind Gewerbe-, Produktions-, Handels-, Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie zur Quartiersversorgung notwendige Einrichtungen zulässig.

² Pro Nutzungseinheit ist eine Betriebswohnung gemäss §56 Abs. 4 BPG zulässig.

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen, Freiräume und Erschliessungsflächen sind gut zu gestalten und haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Für die Beurteilung sind die Beurteilungsmerkmale gemäss § 71 PBG anwendbar, diese gelten auch für die Material- und Farbgebung.

² Das Richtprojekt von Röck Baggenstos Architekten und Stähli Landschaftsarchitektur vom 21.12.2016 ist für die Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung wegweisend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt zumindest eine gleichwertige Lösung erzielt wird.

³ Für die Hauptkörper sind Flach-, Shed- und flachgeneigte Schrägdächer zulässig. Die Flachdächer oder flachgeneigten Schrägdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht begehbar sind.

⁴ Alle Bauten in den Baufeldern B und C sowie die öffentliche Fusswegverbindung müssen hindernisfrei zugänglich sein.

⁵ Im zentralen Freiraum ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 300m² als Aufenthaltsbereich für die im Areal Beschäftigten und Besucher zu erstellen. Der Aufenthaltsbereich hat eine hohe Qualität bezüglich seiner Grüngestaltung und seinem Wert als Aufenthaltsort aufzuweisen. Die Erstellung dieses Aufenthaltsbereichs hat im Zusammenhang mit der ersten Bauetappe zu erfolgen.

⁶ Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Saatflächen sind artenreich zu begrünen. Dazu ist einheimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Belagsflächen sind sickerfähig auszugestalten und über eine belebte Bodenschicht zu entwässern. Wo dies nicht möglich ist, sind geeignete Versickerungs- oder Retentionsmassnahmen zu ergreifen.

⁷ Im Aufenthaltsbereich im zentralen Freiraum ist eine zusammenhängende Überdeckung allfälliger Untergeschosse von mindestens 1.00m einzuhalten, um eine Bepflanzung mit Grosssträuchern und Kleinbäumen zu ermöglichen. Bei der Bepflanzung mit Bäumen beträgt die minimale Überdeckung 1.50m.

Art. 8 Zopfbach

¹ Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens auf dem Gestaltungsplangebietes wird ein Wasserbauprojekt für den Zopfbach erstellt. Das Wasserbauprojekt bezweckt die gestalterische und ökologische Aufwertung und gewährleistet den Hochwasserschutz. Der bestehende Weiher ist zu erhalten oder innerhalb des Gewässerraums flächengleich zu ersetzen. Das Wasserbauprojekt erfolgt unter gewässerökologischer Planungs- und Baubegleitung.

² Die Quellspeisung des Zopfbachs muss erhalten und sichergestellt bleiben. Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens im Gestaltungsplanbereiches ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.

Art. 9 Verkehrserschliessung und Anlieferung

¹ Die Zu- und Wegfahrten auf den Geltungsbereich hat über den Bachtobelweg, die Moosacherstrasse sowie die Winterbergstrasse zu erfolgen. Die jeweils allgemeine Lage der Zu- und Wegfahrten sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.

² Es sind zwei Überfahrten über den Zopfbach erlaubt, die jeweils maximal 4.50m Breite aufweisen dürfen exklusive der benötigten Einlenker. Zwischen den beiden Überfahrten muss ein Zwischenraum von mindestens 10.00m Breite eingehalten werden. Die bestehende Überfahrt über den eingedolten Zopfbach ist rückzubauen.

³ Der öffentliche Fussweg hat der schematisch eingezeichneten Linie im Gestaltungsplan zu folgen.

Art. 10 Parkierung

¹ Für den Geltungsbereich gilt die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil. Die Parkierung hat mehrheitlich unterirdisch zu erfolgen.

² Für Fahrräder sind an gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauszugängen beziehungsweise Garageneinfahrten, Abstellplätze bereitzustellen. Diese Abstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen. Die Zahl der Abstellplätze für Velos und Mofas berechnet sich nach der jeweils gültigen SN Norm 640 065 Bedarfsermittlung von Veloparkierungsanlagen. Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen.

Art. 11 Ver- und Entsorgung

¹ Das anfallende Meteorwasser ist primär zu versickern oder in den Zopfbach zu entwässern. Die Lage und Grösse der Versickerungs- respektive Retentionsanlage ist unter anderem abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe im Rahmen der Baubewilligung durch den Spezialisten festgelegt.

² Im Rahmen der Baubewilligungen sind für die Abfallbewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 12 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.