

Privater Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse

Fassung für die
öffentliche Auflage
und kant. Vorprüfung

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
(siehe nächste Seite)

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr.	Grundeigentümer
8084, 12019, 12020	Einfache Gesellschaft Blattmann/Blattmann
7550, 5997, 6004, 12018	Stadt Wädenswil
6094	Ernst Brupbacher
5999	Zürcher Kantonalbank
9770	1. Die Schweizerische Post
	2. Als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft Hanspeter Zweidler
	Elsa Ehrat
	Caroline Villiger
	3. Als Miteigentümer zu je ½ Philip Andrew Allen
	Ingrid Elisabeth Allen-Biel

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	Der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse bezweckt im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 14 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.
Geltungsbereich	² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) und Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017) und eidgenössische Recht massgebend.
	<h2>4. Gestaltung</h2>
Anforderungen	¹ 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.
Richtprojekt	² Das Richtprojekt der Hotz Partner AG SIA, Wädenswil und der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich vom 13.10.2017 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung, Freiraum und Erschliessung) richtungsweisend. ³ Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5. Bebauung

Rückbau zulässig

¹ Die im Plan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Baubereiche

² Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig.

Kolonnade

³ Entlang der Zugerstrasse ist in den Erdgeschossen der im Plan bezeichneten Bereiche eine mindestens 2.5 m tiefe Kolonnade vorzusehen.

Balkone

⁴ An den im Plan speziell bezeichneten Mantellinien sind Balkone zu erstellen und dürfen bis zu 2.0 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen.

Vordächer

⁵ Einzelne Vordächer dürfen bis zu 2.0 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen.

Nutzungsmasse

⁶ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	Gesamthöhe max. Höhenkote	Anzahl Voll- geschosse max.	Anzahl Dach- geschosse max.
Baubereich A	429.00 m ü. M.	4	0
Baubereich B	428.00 m ü. M.	4	0
Baubereich C	434.50 m ü. M.	6	0
Baubereiche D1–D2	428.00 m ü. M.	4	0
Baubereiche E1–E3	421.50 m ü. M.	2	0
Baubereich F	418.00 m ü. M.	1	0

Technische Aufbauten

⁷ Einzelne technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Geländer sowie weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.0 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und dürfen nicht kubusbildend in Erscheinung treten.

Unterirdische Gebäude

⁸ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.

⁹ Die Rampen zu den Tiefgaragen müssen in die Gebäude integriert werden.

Erdgeschosshöhe	¹⁰ In den Baubereichen A bis F muss die lichte Höhe im Erdgeschoss mindestens 3.5 m betragen.
Besondere Gebäude	¹¹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
Fassadengestaltung	¹² Die Fassadengestaltung der drei Baubereiche A bis C entlang der Zugerstrasse muss sich untereinander deutlich unterscheiden, sodass die Häuserzeile dreiteilig erscheint. ¹³ Der Westfassade des Baubereichs A kommt in Bezug auf den öffentlichen und belebten Hirschenplatz eine besondere Bedeutung zu. Das Erdgeschoss hat dieser Anforderung Rechnung zu tragen.
Dachgestaltung	¹⁴ Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig. ¹⁵ Soweit die Flachdächer nicht als begehbare Terrasse oder für die Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind sie in den Baubereichen A bis D extensiv und in den Baubereichen E und F intensiv zu begrünen.

6. Nutzung

Nutzweise	¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.
Publikumsorientierte Nutzungen	² An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage sind im Erdgeschoss Nutzungen vorzusehen, die publikumsorientiert sind, oder eine Publikumsorientierung und Belebung des Hirschenplatzes explizit ermöglichen und unterstützen. ³ Wird im Rahmen der Projektierung eine gleichwertige Lösung für die Belebung des Hirschenplatzes gefunden, ist diese ebenfalls zulässig.

7. Freiraum

Grundsatz	¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
Hirschenplatz	² Der im Plan bezeichnete öffentlich zugängliche Hirschenplatz ist in der Wirkung als offene Freifläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Postplatz und Poststrasse

³ Der öffentlich zugängliche Postplatz ist attraktiv auszugestalten und mit Sitzgelegenheiten zu möblieren.

⁴ Die im Plan schematisch bezeichneten Baumreihen entlang der Poststrasse sind zu pflanzen. Es sind Hochstammbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2.5 m zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang im Sinne des Richtprojektes zu ersetzen.

Park

⁵ Der im Plan schematisch bezeichnete Parkstreifen ist entsprechend der Gestaltung des angrenzenden Parks der Villa Flora auszugestalten und intensiv zu begrünen.

Garten

⁶ Der im Plan schematisch bezeichnete Garten im Baubereich F ist mit attraktiven Gartensitzplätzen auszugestalten und intensiv zu begrünen.

5. Fassade

⁷ Die 5. Fassade (Dachflächen E1 bis E3) ist mit einer intensiven Bepflanzung zu gestalten, die auch einen angemessenen Anteil an Hartflächen (Platten, Kies, etc.) enthalten kann. Die 5. Fassade ist attraktiv und optisch mit einer hohen Qualität zu gestalten.

Bepflanzung

⁸ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Strassennetz

¹ Die Zu- und Wegfahrt ins Strassennetz hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Ein- und Ausfahrt Parkierung

² Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Anlieferung

³ Die Anlieferung hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Notzufahrt

⁴ Die Zu- und Wegfahrt von der Zugerstrasse bis zum Floraweg dient zugleich als Notzufahrt zu den Bauten.

Bushaltestelle

⁵ Die Verschiebung der Bushaltestelle hat an der im Plan schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen.

Veloabstellplätze ⁶ Die Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage sowie im Untergeschoss und bei den Hauseingängen im Erdgeschoss gut zugänglich anzuordnen. Mindestens 50 % der Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Autoabstellplätze ⁷ Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme der im Plan schematisch bezeichneten Abstellplätze für den Güterumschlag und für die Besucher/Kunden müssen unterirdisch angeordnet werden.

9. Umwelt

Wärmebedarf ¹ Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein angemessener Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen.

Energie ² Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen.

Lärmschutz ³ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III.
⁴ Die Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Hochwasserschutz ⁵ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

10. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen ¹ Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt unentgeltlich eingeräumt.

Abfälle ² In den im Plan bezeichneten Bereichen ist je eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage anzuordnen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

Bauten und Anlagen

11. Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in drei aufeinanderfolgenden Etappen realisiert werden.

Inkrafttreten

12. Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan Zugerstrasse/Poststrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.