

Privater Gestaltungsplan
Zugerstrasse/Poststrasse

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
(Liste siehe nachstehend)

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

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

Grundstücke Kat.-Nrn.

Grundeigentümer

8084, 12019, 12020

Schönau Immobilien AG

7550, 5997, 6004, 12018

Stadt Wädenswil

6094

Ernst Brupbacher

5999

Zürcher Kantonalbank

9770

1. Post Immobilien AG

2. Prevag Immobilien AG/Ehrat/Villiger, einfache
Gesellschaft, als Gesamteigentümer / einfache
Gesellschaft, nämlich:

Caroline Clara Villiger

Elsa Ruth Ehrat-Näf

Prevag Immobilien AG

1 ZWECK

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.

2 BESTANDTEILE UND GELTUNGS- BEREICH

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.

3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der private Gestaltungsplan nicht anderes regelt, sind die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2016 (BDV Nr. 421/17) und die Abstellplatzverordnung vom 10. Juli 2017 (BDV Nr. 1387/17) der Stadt Wädenswil massgebend. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht geht den übrigen Festlegungen vor. Hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen gilt der Anhang zum Planungs- und Baugesetz (PBG).

4 GESTALTUNG

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. Oktober 2017 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung, Freiraum und Erschliessung) richtungsweisend.

Abweichungen

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

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

Baubereiche

² Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig. Unabhängig von Grenz- und Gebäudeabständen sowie Strassenabständen können Gebäude auf die Begrenzungslinien der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

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 zulässig, die bis zu 2.0 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen dürfen.

Vordächer

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

Nutzungsmasse

⁶ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

!

	Gesamthöhe max.	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
Baubereich 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 maximalen Höhenkoten gemäss Abs. 6 sowie 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. Sie dürfen aber den Gewässerraum nicht beanspruchen.

Rampen

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 nur für Velounterstände an der Poststrasse und am Floraweg zulässig.
Fassadengestaltung	¹² Die jeweilige Fassadengestaltung der drei Baubereiche A bis C entlang der Zugerstrasse muss sich untereinander unterscheiden, so dass die Häuserzeile dreiteilig erscheint.
Ausrichtung auf Hirschenplatz	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.
Flachdachbegrünung	¹⁵ Soweit die Flachdächer nicht als begehbare Terrasse 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.
Gewerbeanteil	² Der minimale Gewerbeanteil muss in jedem Etappierungszustand 20 % der Gesamtnutzfläche betragen.
Wohnnutzungen	³ Wohnnutzungen sind nur in den Obergeschossen zulässig. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
Belebung Hirschenplatz	⁴ Im Erdgeschoss des Baubereiches A ist eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen, welche eine Belebung des angrenzenden Hirschenplatzes explizit ermöglicht oder unterstützt.
Gleichwertige Lösung	⁵ 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.

Baumreihen	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 entlang der westlichen Fassade des Baubereiches F bis auf die Höhe des südöstlichen Grenzpunktes von Kat.-Nr. 13465 ist in Abstimmung auf die Gestaltung des angrenzenden Parks der „Villa Flora“ mit einem fließenden Übergang auszugestalten und intensiv zu begrünen. Die restliche im Plan als Park bezeichnete Fläche dient als Fluchtweg und ist dementsprechend zurückhaltend zu begrünen.
Garten	⁶ Der im Plan schematisch bezeichnete Garten im Baubereich F ist mit attraktiven Gartensitzplätzen auszugestalten und unter Verwendung von Kleingehölzen intensiv zu begrünen. Für diese Bepflanzung ist genügend Aufbauhöhe vorzusehen.
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 Für die geplante Verschiebung der Bushaltestelle an die im Plan bezeichnete Stelle ist der erforderliche Raum freizuhalten.
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 Autoabstellplätze 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 mehrheitlicher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
Energie	² Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
Immissionsgrenzwerte	³ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III.
Nachweis Lärmschutz	⁴ Die Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
Hochwasserschutz	⁵ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.
Lichtemissionen	⁶ Nächtliche Lichtemissionen sind minimal zu halten.

10 ENTSORGUNG

Abfälle	Für die im Plan bezeichneten Standorte für eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage und eine Quartiersammelstelle ist der erforderliche Raum freizuhalten.
----------------	--

11 ETAPPIERUNG

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

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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