Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan MEWA

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

32706 – 4.5.2022

Grundstücke Kat.-Nrn.	Grundeigentümer
1541, 1911, 1940, 1941, 7861, 7864	MEWA Metallwarenfabrik AG
9007	Baukonsortium B6/8
5281, 6967, 12674	Politische Gemeinde Wädenswil
6968	D. Werner Tennisbau GmbH
1538, 1539	Kanton Zürich, AWEL

1 ZWECK

Ziele

Der private Gestaltungsplan MEWA bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 26a der Bau- und Zonenordnung (BZO):

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung
- Sicherstellen von mindestens 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 26 Abs. 1 BZO findet keine Anwendung

2 ALLGEMEINES

Bestandteile

[1] Der private Gestaltungsplan MEWA besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

[2] Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans MEWA ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

[3] Wo der private Gestaltungsplan MEWA nicht anderes regelt, sind die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2016 und die Abstellplatzverordnung vom 10. Juli 2017 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).

3 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Büelenhaus

[2] Bauten, Anlagen und Umschwung in der Nachbarschaft des Schutzobjektes Büelenhaus haben mit ihrer Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung Rücksicht auf das Schutzobjekt zu nehmen.

Richtprojekt

[3] Das Richtprojekt der Hosoya Schaefer Architects und der Müller Illien Landschaftsarchitekten vom 8. April 2021 ist für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung richtungsweisend (kubische Gliederung, Freiräume, Erschliessung). Es ist zudem für die Setzung, Grösse und Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt zwischen dem Baubereich B und dem Büelenhaus massgebend. Vom Richtprojekt nicht erfasst wird der Baubereich D.

Abweichungen

[4] Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine gleichwertige Lösung erzielt wird.

4 BEBAUUNG

Rückbau

[1] Die im Plan gelb dargestellten Gebäude können rückgebaut werden.

Schmetterlingshalle und Haus „Myrte“

[2] Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen E2 und E3 („Schmetterlingshalle“ und Haus „Myrte“) sind nach Möglichkeit zu erhalten oder unter Beibehaltung von Lage, äusseren Abmessungen und architektonischem Ausdruck zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zur energetischen oder bautechnischen Optimierung möglich. Auf der Nordseite des Hauses „Myrte“ ist zudem der Anbau eines Aussenliftes zulässig, welcher das bestehende Gebäudeprofil durchstossen darf.

Baubereiche Neubauten

[3] 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.

Geschlossene Fassade

[4] Falls im Baubereich E5 zwei Gebäude erstellt werden, ist strassenseitig eine zusammenhängende, geschlossene Fassade zum Schutz des Hofraumes vor Lärmimmissionen zu realisieren.

Oberirdische Vorsprünge

[5] In der Südfassade der Baubereiche E4, E5 und E6 sind oberirdische Vorsprünge wie Balkone, Erker und Vordächer zur Zugerstrasse nicht zulässig. Auch der Gewässerraum darf nicht durch oberirdische Vorsprünge überstellt werden. In allen anderen Fällen sind oberirdische Gebäudevorsprünge nach Massgabe von § 100 Abs. 3 und § 260 Abs. 3 PBG erlaubt.

Gebäudelänge

[6] Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt.

Gebäudehöhe

[7] Die Gebäudehöhe ist innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt.

Maximale Höhenausdehnung

[8] Für Neubauten in den einzelnen Baubereichen gelten folgende Meereshöhen für die maximale Höhenausdehnung:

Baubereich	max. m ü. M.
A	459.44
B	461.72
C	461.45
D	460.00
E1	466.47
E2	Bestand *)
E3	Bestand *)
E4	460.30
E5	459.60
E6	462.57 **) 448.18 **) ***)
E7	459.60
E8	460.30

*) Abweichungen gemäss Art. 4 Abs. 2 zulässig
**) Erhöhung gemäss Art. 8 Abs. 6 zulässig
***) gemäss Längsschnitt 2-2 im Situationsplan

Geschosszahl

[9] Die Anzahl der Voll-, Dach- und Untergeschosse ist innerhalb der festgelegten maximalen Höhenausdehnung frei.

Ebenerdige Geschosse am Platzraum und an der Nordstrasse

[10] Die lichte Höhe des ebenerdigen Geschosses muss in den Baubereichen E1, E2, E4 und E8 zum Platzraum (Platzniveau) sowie im Baubereich E6 zur Nordstrasse (Strassenniveau) mindestens 3.50 m betragen.

Dachform

[11] Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Von der Flachdachpflicht ausgenommen sind Ersatzneubauten in den Baubereichen E2 und E3.

Technische Aufbauten

[12] Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Geländer, Lüftungen, Belichtungsaufsätze oder Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximalen Höhenkoten gemäss Absatz 8 sowie die effektive Dachfläche um maximal 1.00 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und dürfen nicht volumenbildend in Erscheinung treten.

Liftaufbauten

[13] Liftaufbauten unterliegen der Beschränkung von Absatz 12 nicht, dürfen jedoch unter Einschluss von allfälligen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Unterirdische Gebäudeteile und besondere Gebäude

[14] Unterirdische Gebäudeteile sowie besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, jedoch nicht im Gewässerraum. Für besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche gilt eine maximale Überbauungsziffer von 2 %, wobei aus dem gewachsenen Boden ragende Untergeschosse nicht anzurechnen sind.

Baulinie Zugerstrasse

[15] Die Baulinie an der Zugerstrasse darf von unterirdischen Gebäudeteilen um maximal 3.00 m überstellt werden, sofern diese unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 9 eine Erdüberdeckung von mindestens 1.00 m aufweisen, gemessen ab Fahrbahnoberfläche der Zugerstrasse.

5 NUTZUNG

Nutzweise Baubereiche A-D

[1] In den Baubereichen A, B, C und D sind Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Nutzweise Baubereiche E1-E8

[2] In den Baubereichen E1-E8 sind Wohnen, Hotels, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Veranstaltungsräume, Gaststätten, Einrichtungen für Bildung und Forschung sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Massgebliche Geschossfläche
(analog Definition in Art. 2 der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil)

[3] Die Ausnützung wird durch die massgebliche Geschossfläche definiert. Diese umfasst alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwänden (exkl. Aussenwände).

Ausnützung

[4] In den einzelnen Baubereichen sowie im Total sind folgende massgeblichen Geschossflächen (mGF) zulässig:

Baubereich	mGF zulässig (max.)	*Gebäude Richtprojekt*
A	1'180 m^2	*GA*
B	2'400 m^2	*GB*
C	2'300 m^2	*GC*
D	380 m^2	---
E1	2'580 m^2	*HA*
E2	650 m^2	*HA Bestand*
E3	300 m^2	*H0 Bestand*
E4	990 m^2	*HB*
E5	2'500 m^2	*HC*
E6	2'000 m^2	*HD*
E7	2'470 m^2	*HE/HF*
E8	1'330 m^2	*HG*
Total	19'100 m^2	

Geschossflächenverlagerungen

[5] Eine Verlagerung von massgeblichen Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen A, B, C und D einerseits sowie zwischen den Baubereichen E1-E8 andererseits zulässig. Die zulässige massgebliche Geschossfläche gemäss Absatz 4 darf dabei unter Einhaltung des Totals von höchstens 19'100 m^2 in jedem Baubereich um maximal 10 % überschritten werden.

Gewerbeanteil

[6] In den Baubereichen E1-E8 muss der Gewerbeanteil in jeder Bauetappe gesamthaft mindestens 20 % der massgeblichen Geschossflächen betragen. In den Baubereichen A-D muss kein Gewerbeanteil nachgewiesen werden.

Erdgeschosse Baubereiche E1, E2, E4 und E8

[7] In den Erdgeschossen der Baubereiche E1, E2, E4 und E8 zum Platzraum sind prioritär publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Andere Nutzungen sind zulässig, wenn nachweislich keine Nachfrage für publikumsorientierte Nutzungen besteht.

6 FREIRAUM

Grundsatz

[1] Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine siedlungsökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Platzraum

[2] Der im Plan bezeichnete öffentlich zugängliche Platzraum ist als mindestens 300 m^2 grosse, nutzungsflexible Fläche zu gestalten. Der Platzraum muss für Fahrzeuge bis 18 Tonnen Gesamtgewicht befahrbar sein.

Hofraum

[3] Zwischen den Gebäuden in den Baubereichen E5 und E7 ist ein durchgehender Hofraum mit mindestens 12.00 m Gebäudeabstand anzulegen und als Aufenthaltsbereich mit Grünelementen auszubilden.

Hartbereich

[4] Der bezeichnete Hartbereich ist als befestigte Fläche vorzusehen.

Parkbereich

[5] Der Parkbereich ist als weiträumige Gartenanlage mit zurückhaltend ausgestatteten Spiel- und Aufenthaltsbereichen zu gestalten. Im Freiraum zwischen den Baubereichen B und C und dem angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. WE9008 mit dem Büelenhaus ist der Geländeverlauf fliessend auszubilden und das gewachsene Terrain möglichst beizubehalten.

Vorgartenbereich

[6] Die Vorgartenbereiche längs den Quartierstrassen sollen zur Aufwertung des Strassenraumes beitragen. Sie sind mit befestigten und begrünten Flächen auszubilden und mit Bäumen aufzulockern.

Bepflanzung

[7] Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

Bäume

[8] Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Hochstammbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2.50 m zu verwenden.

Erdüberdeckung

[9] Baumpflanzungen über unterirdischen Gebäudeteilen sind mit genügenden Erdüberdeckungen zu sichern.

Gewässerraum

[10] Der Gewässerraum darf nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden und ist von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Gewässern ist für Unterhaltszwecke zu gewährleisten.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrt Tiefgaragen

[1] Zu- und Wegfahrten von Tiefgaragen sind im Bereich der im Plan schematisch bezeichneten Stellen vorzusehen. Für die Baubereiche A, B und C dürfen maximal zwei der drei bezeichneten Zu- und Wegfahrten beansprucht werden. Abweichungen sind nur für Provisorien während der Bauphase zulässig.

Zu- und Wegfahrt oberirdisch

[2] Die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten für die oberirdische Parkierung sowie für die Durchfahrt zum Platzraum sind zu gewährleisten.

Anlieferung

[3] Die Anlieferung hat im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Autoabstellplätze

[4] Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in Tiefgaragen vorzusehen.

Oberirdische Parkierung

[5] In den im Plan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Autoabstellplätze für Besucher und Kunden zulässig. Die Abstellplätze an der Zugerstrasse sind über eine arealinterne Durchfahrt zu erschliessen.

Veloabstellplätze

[6] Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen (Besucher/Kunden) sowie in den Untergeschossen (Bewohner/Beschäftigte) anzuordnen.

Öffentliche Fusswege

[7] Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind mindestens 2.00 m breite öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen.

8 UMWELT

Wärmebedarf

[1] Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbare Energieträger einzusetzen. Der Nachweis einer fortschrittlichen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Energiesparende Bauweise

[2] Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Die Gebäude im Baubereich B müssen dem Minergie-P-Eco-Standard bzw. dem jeweiligen Gebäudestandard der Stadt Wädenswil zum Zeitpunkt der Realisierung genügen. Die Gebäude in den übrigen Baubereichen haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen. Alternativ kann auch die Erfüllung der Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) nachgewiesen werden.

Lärmempfindlichkeitsstufen

[3] In den Baubereichen A, B, C und D gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II, in den Baubereichen E1-E8 diejenigen der ES III.

Ausschluss Lüftungsfenster

[4] Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume dürfen nicht an den im Situationsplan bezeichneten Fassaden angeordnet sein. Diese Beschränkung gilt beim Baubereich E3 in allen Geschossen, bei den Baubereichen E4 und E5 in allen Geschossen ausser den Attikageschossen und beim Baubereich E6 in den beiden Sockelgeschossen.

Hochwasserschutz

[5] Für die Planung und Umsetzung des Hochwasserschutzes gelten die "Objektschutzmassnahmen auf Stufe Gestaltungsplan" der Staubli, Kurath & Partner AG vom 8. April 2021 als Grundlage.

Ersatzweiser Objektschutz für Baubereich E6

[6] Sofern die im Baubereich E6 vorgesehenen Objektschutzmassnahmen an der Nordstrasse (wasserdichte Eingangstüre/Klappschott) nicht zweckmässig realisierbar sein sollten, kann das gesamte Gebäude angehoben und die maximalen Höhenausdehnungen gemäss Art. 4 Abs. 8 in diesem Baubereich können um 0.70 m erhöht werden.

9 ENTSORGUNG

Altlastensanierung

[1] Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit dem Baugesuch für die erste Etappe Vorgehenskonzepte einzureichen, die aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden.

Entwässerung

[2] Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Unterflur-Container

[3] An den im Plan bezeichneten Standorten für Unterflur-Container ist der erforderliche Raum für diese Entsorgungsanlagen freizuhalten.

10 ETAPPIERUNG

Bauten und Anlagen

[1] Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Fliessgewässer

[2] Die Umleitung und Offenlegung des Gulmenbachs in den festgelegten Gewässerraum muss vor einer Bebauung in den Baubereichen E4–E8 erfolgen.

Gestaltungsanforderungen bei Etappierung

[3] Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen gemäss Art. 3 Abs. 1 sind auch für einzelne Etappen einzuhalten.

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

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