

Gemeinde-Abstimmung vom 4. September 2011

- Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Umzonung Gebiet Tiefenhof
- Privater Gestaltungsplan Tiefenhof

Inhaltsverzeichnis

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Umzonung Gebiet Tiefenhof

Privater Gestaltungsplan Tiefenhof

Antrag	2
Das Wichtigste in Kürze	3
Bericht	5
1. Ausgangslage	5
2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung	6
3. Privater Gestaltungsplan Tiefenhof	8
4. Einwendungsverfahren und Vorprüfung	9
5. Zusammenfassung	10
6. Vorbehalt	10
7. Argumente des Referendumskomitees	10
8. Argumente des Stadtrates	12
Zonenplan	13
Kernzonenplan	15
Privater Gestaltungsplan Tiefenhof	17

Antrag

Gemeinde-Abstimmung vom 4. September 2011

An die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Wädenswil

Gestützt auf das zustande gekommene fakultative Referendum (Art. 7 der Gemeindeordnung) unterbreiten wir Ihnen folgende Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates vom 24. Januar 2011 zur Abstimmung:

- 1. Zustimmung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Umzonung Gebiet Tiefenhof**
- 2. Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Tiefenhof**
(vorbehältlich der Genehmigung von Ziffer 1.)

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und bis spätestens am Abstimmungssonntag, 4. September 2011, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung der Anträge auf dem Stimmzettel mit «Ja» oder «Nein» abzugeben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 4. Juli 2011

Das Wichtigste in Kürze

Das Fabrikareal Tiefenhof an der Seestrasse 205 und 219 wird durch die Blattmann Cerestar AG industriell genutzt. Die Grundeigentümerschaft, HIAG Immobilien in Zürich, beabsichtigt, die Fabrikgebäude abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Dabei soll das 11'105 m² grosse Areal von seiner industriellen Nutzweise in eine gemischte Wohn- und Arbeitsnutzung überführt werden. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und dem privaten Gestaltungsplan Tiefenhof werden die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen.

Die Industriegebiete wurden ursprünglich aufgrund der Lärm- und Geruchsemissionen an den Siedlungsrand der Gemeinde situiert. Das Gebiet Tiefenhof ist mittlerweile von Wohnquartieren umgeben und daher als Standort für die industrielle Produktion nicht mehr geeignet. Die teilweise renovationsbedürftigen Bauten eignen sich für eine wirtschaftliche Umnutzung nicht. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Arealentwicklung sind daher dem Ort angepasste Neubauten zweckmässig.

Der Gemeinderat hat am 24. Januar 2011 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und dem privaten Gestaltungsplan Tiefenhof mehrheitlich (17:11) zugestimmt. Dagegen wurde das Behördenreferendum ergriffen, so dass die Vorlagen den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden.

Der Stadtrat und die Mehrheit des Gemeinderats empfehlen den Stimmberechtigten die Annahme beider Vorlagen.

Argumente des Referendumskomitees

Die Gegner der Vorlage begrüßen eine Umzonung des Tiefenhofs von einer Industriezone in eine Wohnzone mit Gewerbe, vermissen in der Vorlage aber einen griffigen Gestaltungsplan, der einen Anteil Wohnraum im mittleren Preissegment vorschreibt. Dies wäre nach Meinung des Referendumskomitees ein geeignetes Mittel, um dem Trend in Richtung immer teurerem Wohnraum zu begegnen.

Durch die Umzonung des Tiefenhofs entsteht für den Landbesitzer ein Mehrwert von mehreren Millionen Franken. Mit einem Gestaltungsplan, der einen Anteil an Wohnungen für den Mittelstand vorschreibt, kann ein Teil des Mehrwertes für die Allgemeinheit abgeschöpft werden, im Sinne einer guten Stadtentwicklung. Der grosse Vorteil einer Schaffung von preiswertem Wohnraum mit raumplanerischen Mitteln besteht für die Stadt darin, dass dies kein finanzielles Engagement erfordert.

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Vorlagen, damit anschliessend mit einer überarbeiteten Version des "Gestaltungsplanes Tiefenhof" mit raumplanerischen Mitteln in einem Drittel des neu entstehenden Bauvolumens Wohnungen im mittleren Preissegment geschaffen werden können, Wohnraum für den Mittelstand und Familien.

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten die Ablehnung beider Vorlagen.

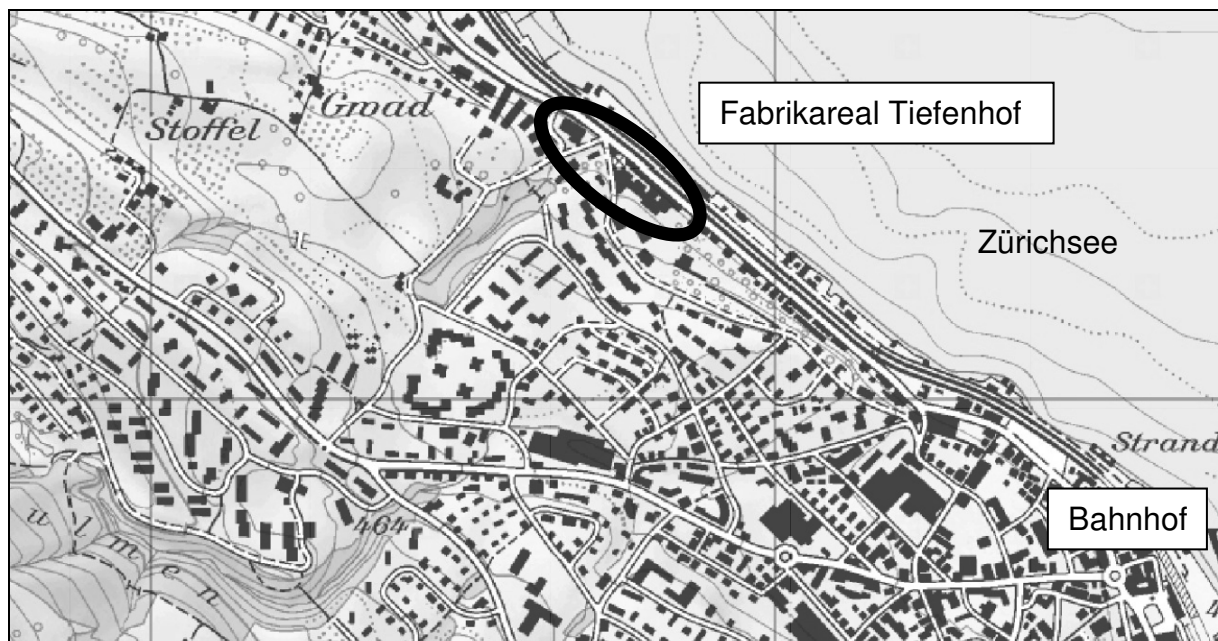
Bericht

1. Ausgangslage

Das Fabrikareal Tiefenhof befindet sich aufgrund seiner Nutzweise in der Industriezone IB. Die Produktion des ansässigen Verarbeitungs- und Handelsbetrieb Blattmann Cerestar AG ist geprägt von Lastwagenumschlag und Abfüllung von meist losen Gütern. Der Standort ist für die weitere industrielle Nutzung nicht mehr attraktiv, da er von Wohnquartieren umgeben ist. Die Bauten auf dem Areal wurden über die Jahre pragmatisch angepasst, so dass sie sich für eine wirtschaftliche Umnutzung nicht eignen.

Die kommunale Denkmalpflege- und Naturschutzkommission (DNK) hat den Fabriktrakt aus dem Jahre 1915/16 (Seestrasse 205) auf seine Schutzwürdigkeit hin untersucht. Der Stadtrat folgte der Einschätzung der DNK, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nicht gegeben seien. Er hat den Fabriktrakt aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte entlassen.

Aufgrund der Lage, des erwähnten Umfeldes und der Seesicht bietet sich eine gemischte Nutzweise (Wohnen und Arbeiten) an. Mit einer neuen Areal-Bebauung kann die Verkehrserschliessung verbessert und können die Freiräume aufgewertet werden.



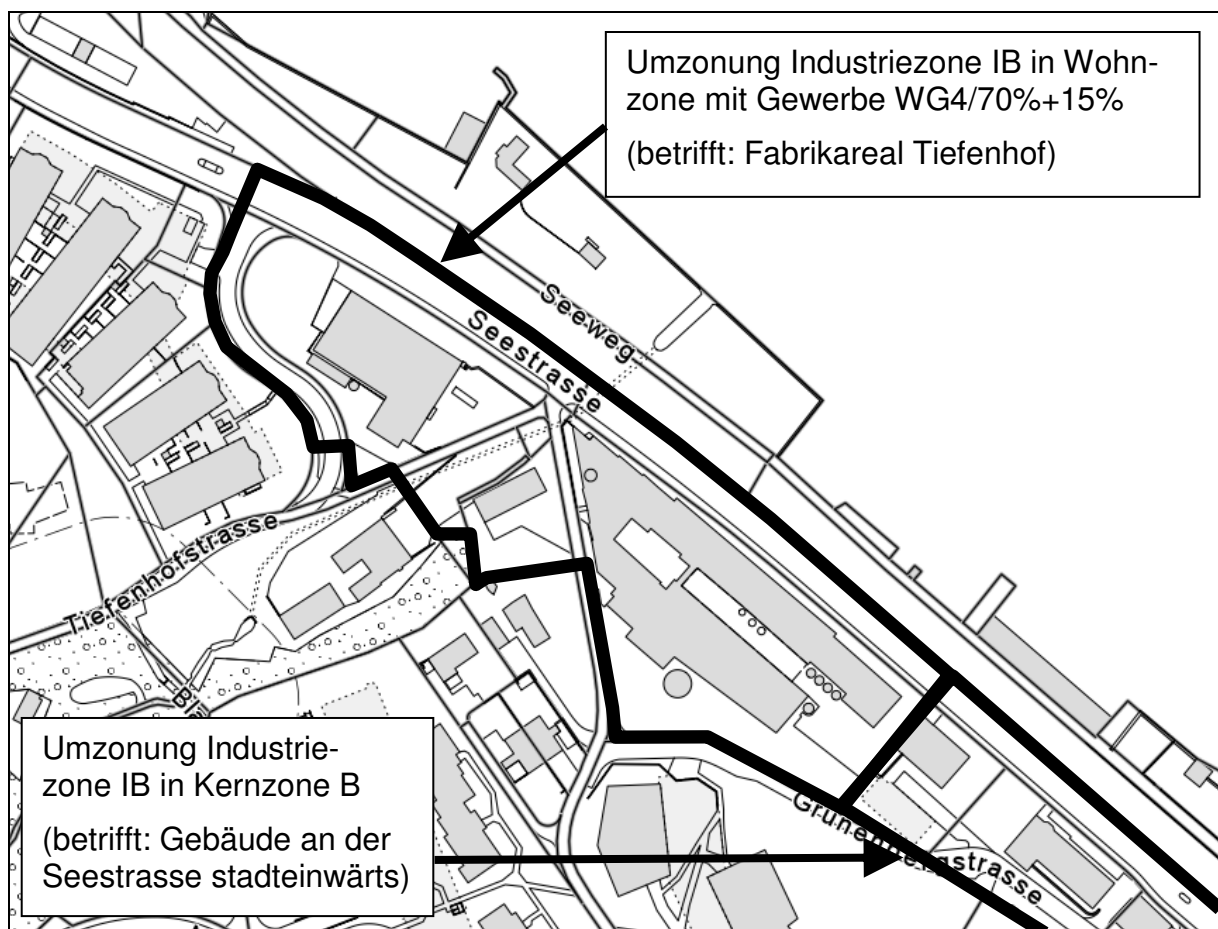
2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

2.1 Zonenplan

Das Fabrikareal Tiefenhof umfasst beinahe die gesamte Industriezone IB Tiefenhof. Mit der angestrebten Nutzweise (Arbeiten und Wohnen) ist die Industriezone nicht mehr adäquat.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sieht nun auf dem Fabrikareal anstelle der Industriezone eine viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe WG4/70%+15% vor. Die verbleibende Industriezonenfläche entlang der Seestrasse stadteinwärts wird der angrenzenden Kernzone B zugeschlagen (vgl. Ziff. 2.2). Aus diesen Umzonungen ergeben sich einige Anpassungen an den Bauzonengrenzen der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe WG3/55%+15% und der Gewerbezone GA im Bereich der Tiefenhof- und Seestrasse.

Diese Umzonungen haben keine Anpassung der Bauordnung zur Folge.



2.2 Kernzonenplan

Die heute der Industriezone IB zugeteilten Gebäude entlang der Seestrasse stadteinwärts weisen keine industrielle Nutzung auf. Da die Nutzung, die Baukuben und das Erscheinungsbild der Gebäude der angrenzenden Kernzone B entsprechen, werden sie dieser zugeteilt.

Diejenigen Gebäude innerhalb dieser Kernzone B, die den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse bestimmen, werden gestützt auf Art. 14 Abs. 2 der Bauordnung speziell bezeichnet: Das im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte enthaltene Wohnhaus Grüenberg (Seestrasse 203) wird als "braunes Gebäude" gemäss Art. 15 Abs. 1 der Bauordnung bezeichnet (siehe Kasten unten). Die Gebäude Seestrasse Nrn. 189, 191, 199 und 201 sind für das Ortsbild entlang der Seestrasse von Bedeutung. Sie werden im Kernzonenplan als "gelbe Gebäude" markiert.

Diese Erweiterung der Kernzone B hat keine Anpassung der Bauordnung zur Folge.

Auszug aus der rechtskräftigen Bauordnung zu den speziell bezeichneten Gebäuden:

C. Kernzonen

Art. 14 Grundsatz

.....

Art. 15 Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

- 1) Die im Kernzonenplan **braun bezeichneten Gebäude** dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie durch die Zweckbestimmung des Gebäudes begründet sind oder im Interesse des Ortsbildes oder der Wohnhygiene liegen.
- 2) Bei den im Kernzonenplan **gelb bezeichneten Gebäuden** können bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene liegt, die Abweichung für die Zweckbestimmungen des Gebäudes nötig ist und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

3. Privater Gestaltungsplan Tiefenhof

3.1 Allgemeines

Der Gestaltungsplan Tiefenhof basiert auf einer Analyse und einem Richtprojekt. Die Vorschriften und der Plan beinhalten Bestimmungen zur Nutzweise, Bebauung, Gestaltung, Erschliessung und Parkierung. Der Gestaltungsplan umschreibt detaillierter als die Bau- und Zonenordnung, wie das Gebiet bebaut und genutzt werden kann. Für die spätere Projektierung wird ein angemessener Anordnungsspielraum belassen.

3.2 Nutzweise und Bebauung

Der Gestaltungsplan definiert ein Baufeld A mit 7'800 m² und ein Baufeld B mit 3'600 m² maximal zulässiger Ausnutzungsfläche (Geschossfläche). Es sind folgende Nutzweisen zulässig: Wohnen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltung sowie mässig störendes Gewerbe. Der Anteil an Arbeitsnutzung muss mindestens 20% der gesamthaft zulässigen Ausnutzungsfläche betragen. Es sind maximal 1'000 m² Verkaufsfläche zulässig, wovon höchstens 50% für Güter des täglichen Bedarfs. Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe sind den Verkaufsflächen gleichgestellt.

Die beiden Baufelder beinhalten unterschiedliche Höchstkoten für die Gebäude, so dass 4 bis 5 Geschosse realisierbar sind. Diese Gebäudehöhen entsprechen ungefähr denjenigen der heutigen Industriebauten. Innerhalb des Baufeldes A sind hangseitig offene und begrünte Höfe anzuordnen.

3.3 Aussenraum

Der Aussenraum (Freiraum) dient als Fläche für Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten. Der zwischen den Baufeldern liegende Platz ist so zu gestalten, dass er sowohl der Bewohnerschaft als auch der Öffentlichkeit als Treffpunkt und Aufenthaltsort dient. Der Gestaltungsplan gewährleistet die Option für eine zukünftige Fussgängerpasserelle vom Platz über die Seestrasse und Bahnlinie zum Seeweg.

3.4 Erschliessung und Parkierung

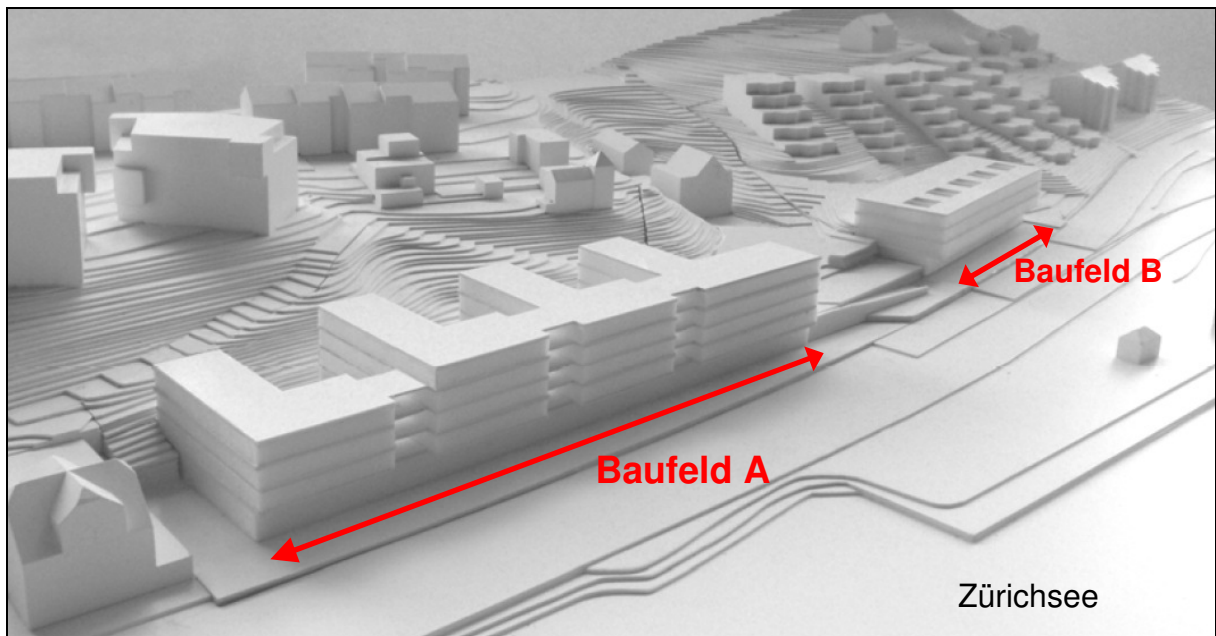
Die Erschliessung erfolgt für beide Baufelder hauptsächlich vom neuen Abschnitt der Tiefenhofstrasse her. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 5. September 2005.

3.5 Energie

Sämtliche Neubauten sind im MINERGIE®- oder einem gleichwertigen Standard zu erstellen. Für den Wärmebezug ist die Nutzung von Seewasser anzustreben.

3.6 Richtprojekt

Das Richtprojekt zeigt eine mögliche Bebauung auf, die dem Gestaltungsplan entspricht. Auf der Ebene der Seestrasse sind Gewerberäume angeordnet. In den Obergeschossen sind ca. 60 Wohnungen mit einem Mix aus Mietwohnungen und Stockwerkeigentum mit unterschiedlichem Ausbaustandard geplant. Das definitive Projekt soll über ein Wettbewerbsverfahren eruiert werden.



4. Einwendungsverfahren und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage und das Einwendungsverfahren zu den beiden Vorlagen fanden in der Zeit vom 13. November 2009 bis am 13. Januar 2010 statt. Es gingen 21 Schreiben ein, die zur Hauptsache den Gestaltungsplan betreffen. Die Stellungnahme zu den Begehren ist in den Berichten zu den nicht berücksichtigten Einwendungen enthalten (einsehbar im Bauamt, Florhofstrasse 3).

Die kantonale Vorprüfung vom 27. Januar 2010 zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und zum Gestaltungsplan ergab, dass den Vorlagen grundsätzlich zugestimmt wird. Die Resultate der Vorprüfung, insbesondere die Auflage der kantonalen Denkmalpflege zur teilweisen Reduktion der zulässigen Höchstkoten im Baufeld A, wurden berücksichtigt.

5. Zusammenfassung

Der private Gestaltungsplan Tiefenhof ermöglicht eine Umnutzung und Neuüberbauung des Fabrikareals Tiefenhof. Damit werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur inneren Verdichtung und zum haushälterischen Umgang mit dem Boden an diesem Ort geschaffen. Die gemischte Nutzweise korrespondiert mit den Zielen der Stadt- und Regionalplanung.

6. Vorbehalt

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend der Umzonung im Gebiet Tiefenhof ist auch ohne die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes zweckmässig. Eine neue Überbauung könnte in diesem Falle auf der Grundlage der Zone WG4/70%+15% realisiert werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann jedoch eine detaillierte und ortsverträgliche Lösung im Bezug auf die Bebauung und Erschliessung erreicht werden. Aus planungsrechtlichen Gründen und gemäss Praxis des Kantons ist ein privater Gestaltungsplan an diesem Standort nur zusammen mit einer Anpassung des Zonenplanes sinnvoll. Deshalb bedingt die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Tiefenhof die Zustimmung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.

7. Argumente des Referendumskomitees

Die Gegner der Vorlage begrüessen eine Umzonung des Tiefenhofs von einer Industriezone in eine Wohnzone mit Gewerbe, vermissen in der Vorlage aber einen griffigen Gestaltungsplan, der einen Anteil Wohnraum für den Mittelstand vorschreibt.

Durch die Umzonung des Tiefenhofs von einer Industriezone in Wohnzone entsteht für den Landbesitzer ein grosser Mehrwert. Da der Investor Wohnraum im hohen bis sehr hohen Preissegment plant, kann mit einem Mehrwert von mehreren Millionen Franken gerechnet werden. Mit einem Gestaltungsplan, der einen Anteil an Wohnungen für den Mittelstand vorschreibt, kann ein Teil des Mehrwerts für die Allgemeinheit abgeschöpft werden, im Sinne einer guten Stadtentwicklung.

Die kulturelle Vielfalt einer Stadt basiert auf einem ausgewogenen Bevölkerungsmix. Dies ist nur möglich, wenn eine Stadt auch für alle Bevölkerungsschichten Wohnraum anbieten kann, von der Sozialwohnung bis zur Luxuswohnung. In Wädenswil geht bei Umbauprojekten immer wieder preiswerter Wohnraum verloren und es entstehen Luxuswohnun-

gen. Auch Neubauprojekte fokussieren häufig auf Haushalte mit hohem Einkommen. So wird es für den Mittelstand und für Familien immer schwieriger in Wädenswil geeigneten Wohnraum zu finden. Dies ist auch darum bedauerndswert, weil gerade diese Bevölkerungsschichten viel zu einer lebendigen Stadt beitragen, indem sie sich sehr aktiv am Vereinsleben beteiligen und in der Freiwilligenarbeit engagieren.

Die Stadt hat mehrere Möglichkeiten, um preiswerten Wohnraum zu schaffen. Mit einer aktiven Landpolitik kann sie selber als Vermieterin auftreten oder Wohnbaugenossenschaften Land im Baurecht abtreten. Dies hat aber den Nachteil, dass dazu öffentliche Gelder eingesetzt werden müssen. Wird preiswerter Wohnraum mit raumplanerischen Mitteln geschaffen, so ist dies ohne finanzielles Engagement der Stadt möglich und es gibt nur Gewinner: Die Stadt schafft Wohnraum für den Mittelstand ohne dafür Steuergelder zu binden, Familien finden geeigneten Wohnraum und der Investor macht immer noch einen ahnsehnlichen Gewinn und kann das Projekt schnell umsetzen, weil die Anliegen des Referendumskomitees erfüllt wurden.

Bei einer Überarbeitung des Gestaltungsplans wird kein realisierbares Projekt verhindert oder verzögert, der aktuelle industrielle Mieter hat einen 5-Jahresvertrag unterzeichnet. So bleibt genügend Zeit für die Überarbeitung des Gestaltungsplans im Sinne des Referendumskomitees.

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Vorlagen, damit anschliessend mit einer überarbeiteten Version des „Gestaltungsplanes Tiefenhof“ mit raumplanerischen Mitteln in einem Drittel des neu entstehenden Bauvolumens Wohnungen im mittleren Preissegment geschaffen werden können, Wohnraum für den Mittelstand und Familien.

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten die Ablehnung beider Vorlagen.

8. Argumente des Stadtrats

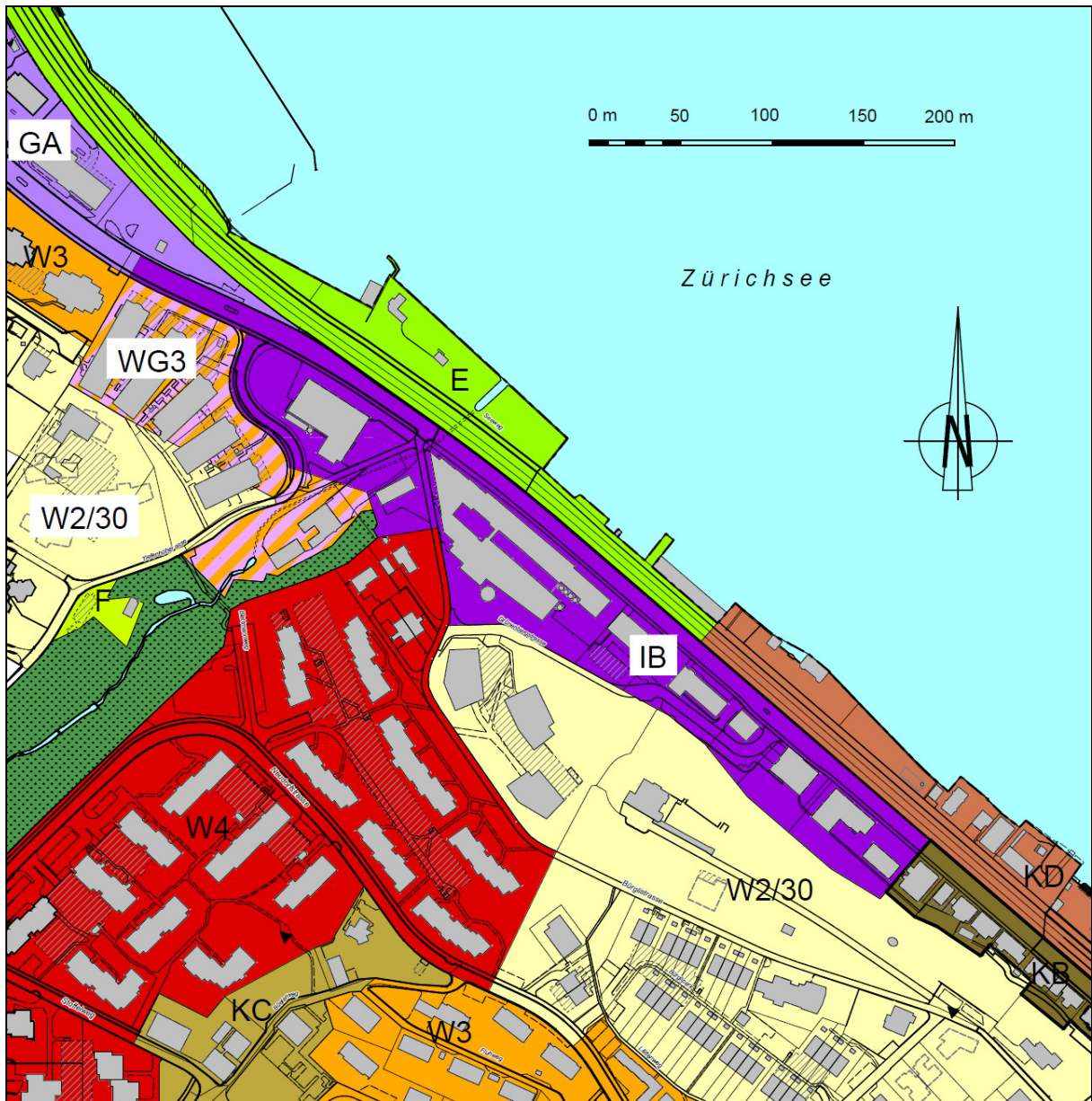
Mit der Umzonung wird die Rechtsgrundlage für das Erstellen von Wohnraum geschaffen. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Dieses zusätzliche Angebot trägt dazu bei, der allseits beklagten Wohnungsnot entgegen zu wirken. Durch die Umzonung wird die Hauptnutzfläche gegenüber heute um ungefähr ein Drittel reduziert. Der vorgelegte Gestaltungsplan verleiht dem Grundeigentümer/Bauherrn eine etwas grössere Ausnützung gegenüber der Grundnorm; demgegenüber kann die Stadt in der Gestaltung mehr mitreden.

Preisgünstiges Wohnen, also bezahlbare Mieten auch für Familien, ist für den Stadtrat ein aktuelles Thema. Er will in dieser Hinsicht aktiv werden, erachtet die geplante Überbauung Tiefenhof jedoch nicht als geeignetes Objekt. Die Lage mit gesuchtem freiem Seeblick ist privilegiert. Welche Preise der Markt zulässt, zeigen vergleichbare Objekte. Selbst bei einer Kostenmiete (Miete ohne Gewinn) können vermutlich keine preisgünstigen Wohnungen angeboten werden, wie es dem Referendumskomitee vorschwebt. Dazu müssten zusätzlich öffentliche Gelder eingesetzt werden, wobei der Mitteleinsatz pro Quadratmeter bzw. pro Wohnung relativ hoch wäre. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist an diesem Objekt nicht optimal, und der Eingriff wäre unverhältnismässig. Der Stadtrat sieht in kurz- und mittelfristiger Zukunft andere Anlagen, um preisgünstiges Wohnen zu fördern.












Ein privater Gestaltungsplan beruht auf Gegenseitigkeit. Die allgemeine Forderung, ein Anteil an preisgünstigem Wohnen für den Mittelstand mit Auflagen durchzusetzen, könnte nicht erfüllt werden. Der Grundeigentümer kann zu nichts verpflichtet werden; es bleibt einzig die Möglichkeit, einen Gestaltungsplan abzulehnen. Für eine Mehrwertabschöpfung fehlt die rechtliche Grundlage. Bei Ablehnung steht es dem Grundeigentümer frei, einen erneuten Gestaltungsplan einzureichen oder gemäss Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zu bauen, was ihm nicht verwehrt werden kann. Das ist möglichst zu vermeiden. Die Stadt Wädenswil verliert dann die Möglichkeit, wichtige Anliegen einzubringen. Bestimmungen bezüglich der Gestaltung des Aussenraums (Platz, Passarelle Seeuferweg), wie sie in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen sind, wären dann nicht mehr möglich.

Der Stadtrat und die Mehrheit des Gemeinderates empfehlen den Stimmberechtigten die Annahme beider Vorlagen.

ZONENPLAN GÜLTIG

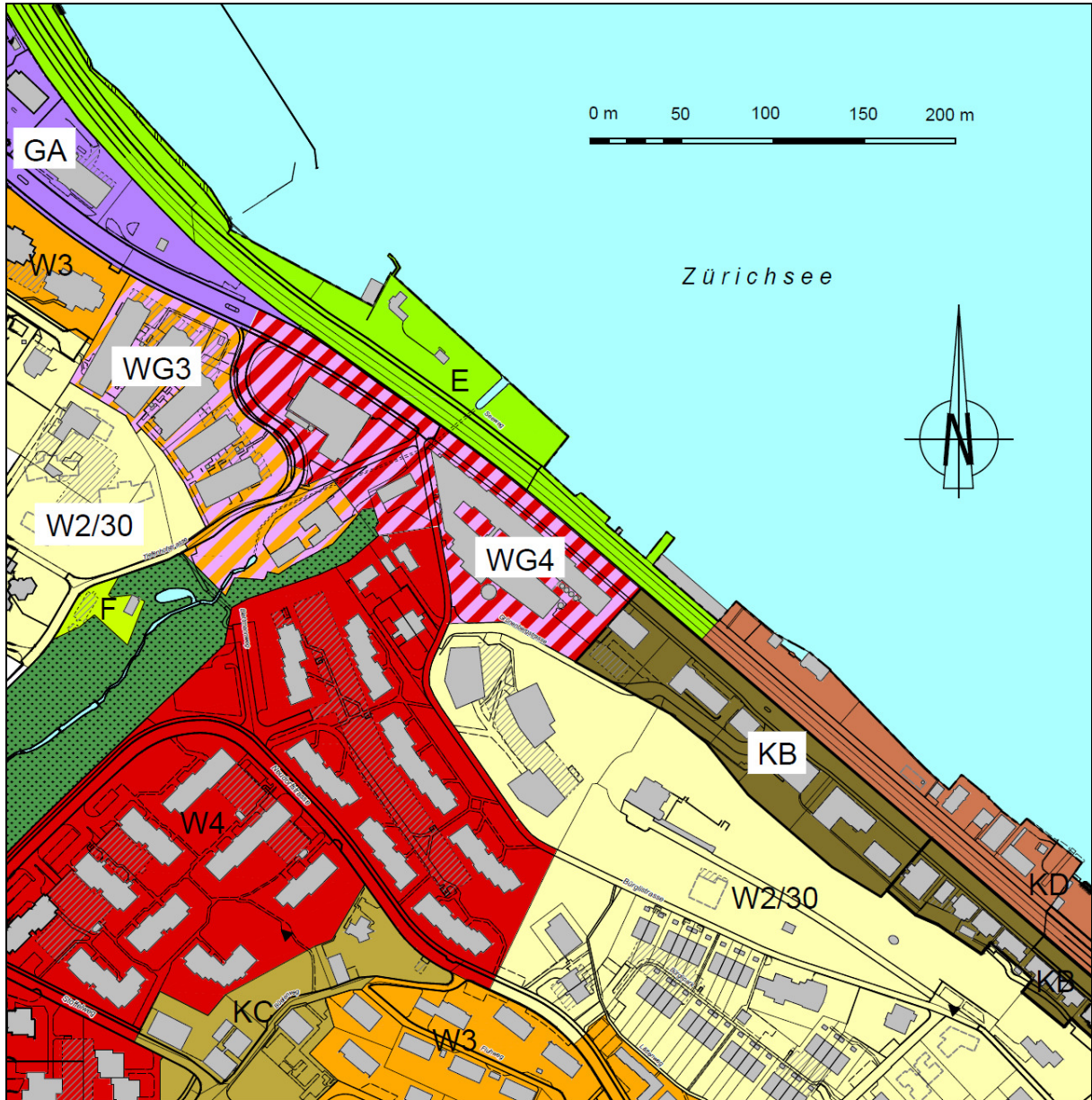


Legende












	KB	Kernzone B		WG3	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe 55%+15%
	KC	Kernzone C		IB	Industriezone B
	KD	Kernzone D		GA	Gewerbezone A
	W2/30	zweigeschossige Wohnzone 30%		E	Erholungszone
	W3	dreigeschossige Wohnzone 55%		F	Freihaltezone
	W4	viergeschossige Wohnzone 70%			

Vermessung und GIS
23.06.2011

ZONENPLAN TEILREVISION

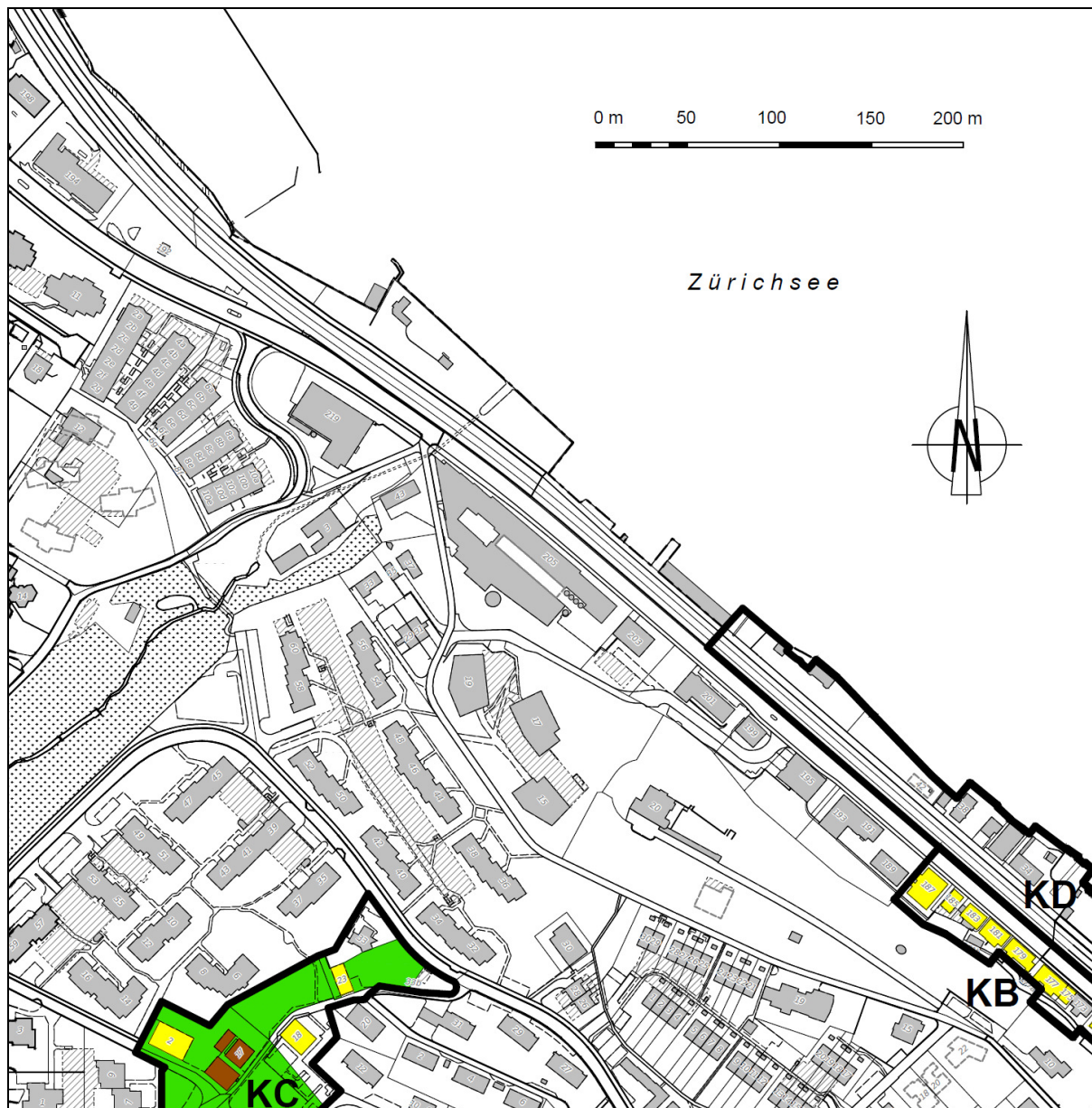


Legende





	KB	Kernzone B		WG3	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe 55%+15%
	KC	Kernzone C		WG4	viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe 70%+15%
	KD	Kernzone D		GA	Gewerbezone A
	W2/30	zweigeschossige Wohnzone 30%		E	Erholungszone
	W3	dreigeschossige Wohnzone 55%		F	Freihaltezone
	W4	viergeschossige Wohnzone 70%			

Vermessung und GIS
23.06.2011

KERNZONENPLAN GÜLTIG

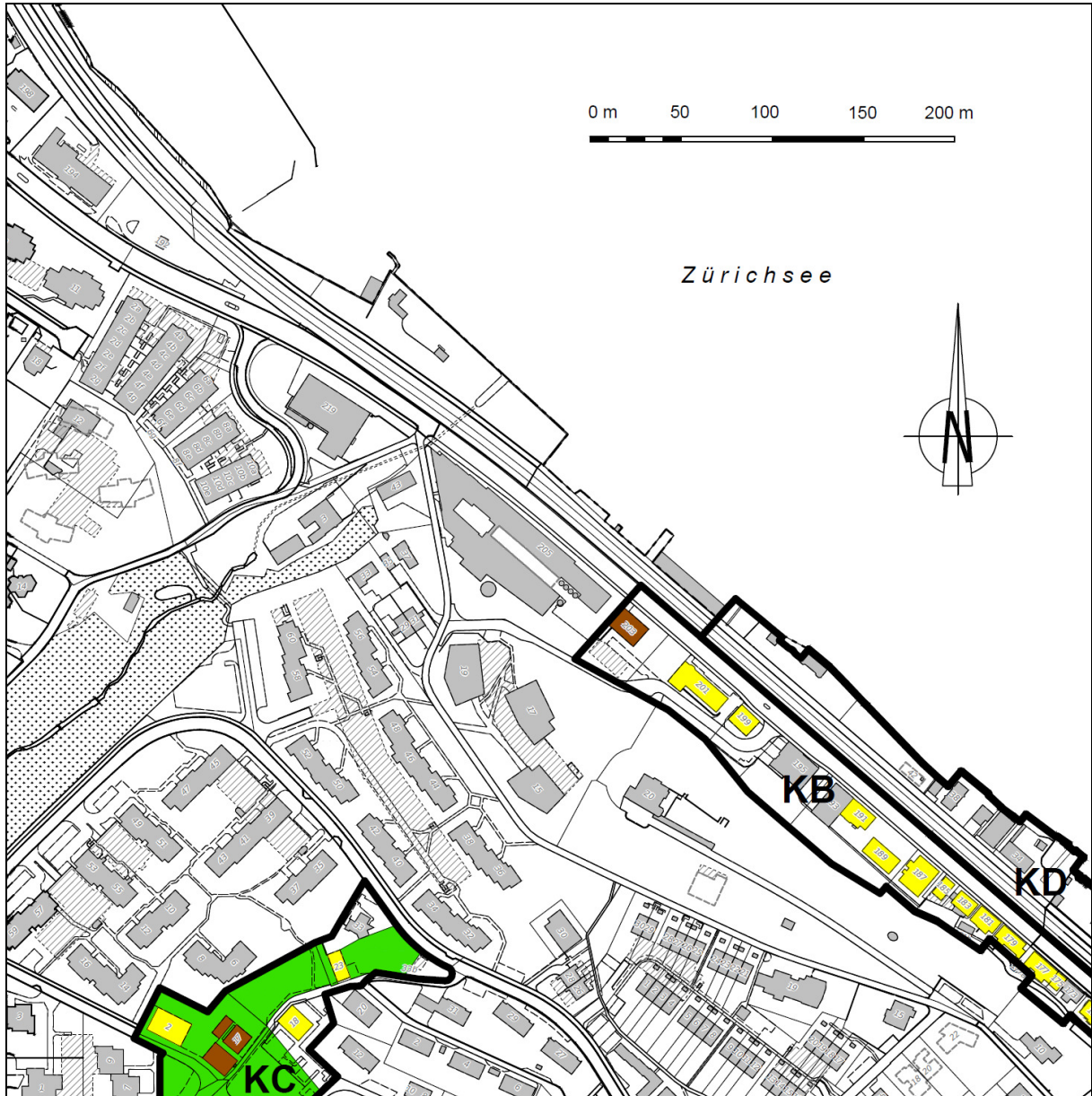


Legende





-  Grenze Kernzone
-  Speziell bezeichnete "braune" Gebäude
(vgl. Art. 15/1 BZO)
-  Speziell bezeichnete "gelbe" Gebäude
(vgl. Art. 15/2 BZO)
-  Speziell bezeichnete Aussenräume
(vgl. Art. 17/3 BZO)

Vermessung und GIS
23.06.2011

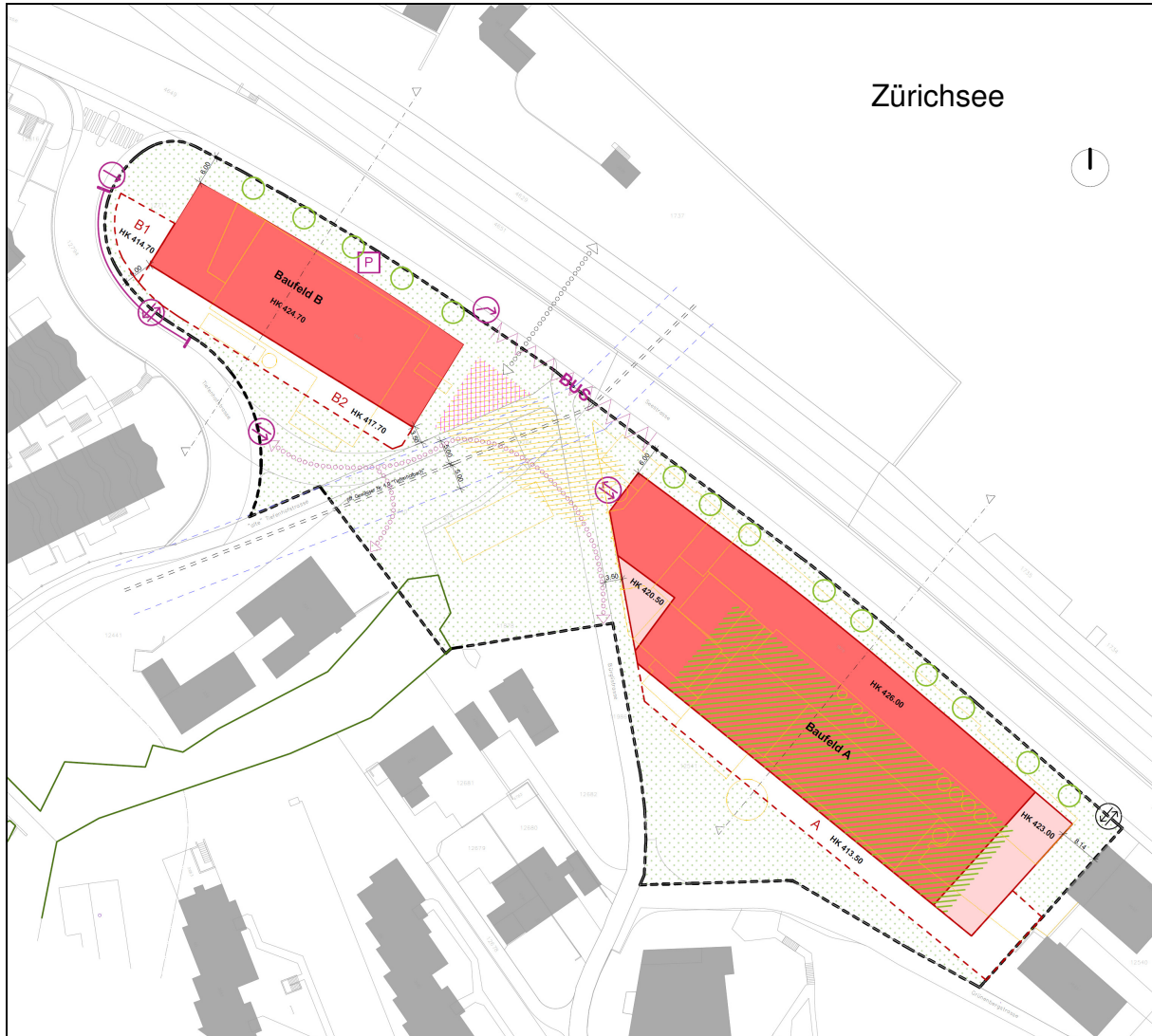
KERNZONENPLAN TEILREVISION



Legende

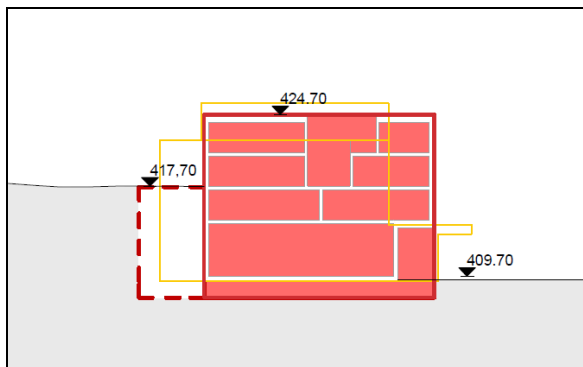
-  Grenze Kernzone
-  Speziell bezeichnete "braune" Gebäude
(vgl. Art. 15/1 BZO)
-  Speziell bezeichnete "gelbe" Gebäude
(vgl. Art. 15/2 BZO)
-  Speziell bezeichnete Aussenräume
(vgl. Art. 17/3 BZO)

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN TIEFENHOF

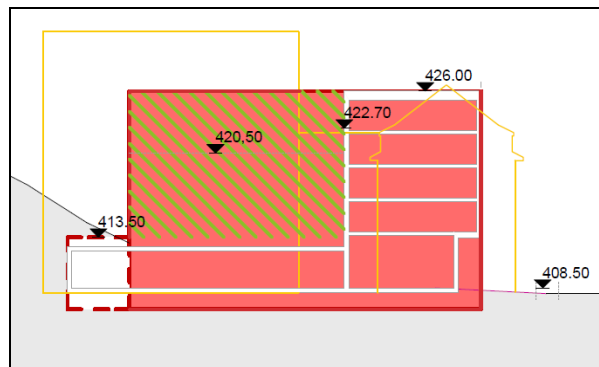


Orientierungsinhalt: Gebäudeschnitte
mit Richtprojekt (rot) und den bestehenden Industriebauten (gelb)



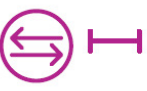









Baufeld B



Baufeld A



Planlegende

Genehmigungsinhalt	
	Geltungsbereich
	Baufeld
	Sockel-Baufeld
	Höchstkote Baufeld
	Hofbereich
	Erschliessung Baubereich, Anordnungsspielraum
	Erschliessung Kundenparkplätze
	
	Erschliessung für Gemeindefz. + Parzelle 12441 (Lage schematisch)
	Freiraum
	Baumreihe entlang Seestrasse
	Platzartig zu gestaltende Freifläche (Lage schematisch)
	Anordnungsbereich Bushaltestelle, (Lage schematisch)
	Bereich Passerellenanschluss (Lage schematisch)
Orientierungsinhalt	
	Bestehende Industriebauten (Rückbau)
	Erschliessung gemäss GP Grünenberg
	Gewässerabstand
	Waldgrenze
	zukünftige Fussgängerpasserelle (Lage schematisch)

Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Ingress

¹ Für das Gebiet Tiefenhof in Wädenswil wird ein privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgesetzt.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich umfasst das Fabrikareal Blattmann zwischen Seestrasse, neuer Tiefenhofstrasse und Grünenbergstrasse. Der exakte Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan bezeichnet.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Situationsplan unterscheidet zwischen Genehmigungsinhalten und Orientierungsinhalten. Die Genehmigungsinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Gestaltungsplans und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Art. 3 Verhältnis zum über- und nebengeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil.

² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen Stärkefabrik Blattmann mit einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbe-Überbauung. Zudem regelt er die Verkehrserschliessung und Freiraumgestaltung.

Nutzung

Art. 5 Gliederung

¹ Der Geltungsbereich ist in Baufeld A und Sockel-Baufeld A, Baufeld B und Sockel-Baufelder B1+B2 sowie den umgebenden Freiraum gemäss Situationsplan gegliedert.

² Innerhalb der Baufelder können Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsvorschriften auf die Baufeldgrenze gesetzt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

Art. 6 Ausnutzung

¹ Die Anrechenbarkeit zur Ausnutzungsfläche richtet sich grundsätzlich nach § 255 PBG. Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch vollumfänglich anzurechnen.

² Die maximal zulässige Ausnutzungsfläche beträgt:

Baufeld A (inkl. Sockel-Baufeld): 7'800 m²

Baufeld B (inkl. Sockel-Baufelder): 3'600 m²

³ In einem Baufeld nicht konsumierte Ausnutzungsfläche darf auf das andere Baufeld übertragen werden. Die maximale Ausnutzungsfläche eines Baufeldes darf aber dadurch um höchstens 10% überschritten werden.

Art. 7 Nutzweise

¹ In den Baufeldern A und B (inkl. Sockel-Baufelder) sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltung sowie mässig störendes Gewerbe. Der Anteil Arbeitsnutzungen muss hierbei mindestens 20% der gesamthaft zulässigen Ausnutzungsfläche betragen.

³ Innerhalb des Perimeters sind maximal 1'000 m² Verkaufsfläche zulässig, wovon höchstens 50% für Güter des täglichen Bedarfs. Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe sind den Verkaufsflächen gleichgestellt. Die Anrechenbarkeit richtet sich nach BBV II § 3 Abs.3.

Art. 8 Gesamthöhen

¹ Sämtliche Gebäudeteile müssen unter Vorbehalt von Absatz 4 unterhalb der jeweiligen Höchstkote liegen.

² Die Höchstkote beträgt:

Baufeld A: 426.00 m.ü.M. vorbehaltlich Abs. 3

Sockel-Baufeld A: 413.50 m.ü.M.

Baufeld B: 424.70 m.ü.M.

Sockel-Baufeld B1: 414.70 m.ü.M.

Sockel-Baufeld B2: 417.70 m.ü.M.

³ In Baufeld A gelten im nordwestlichen Bereich auf mindestens 100 m² Grundfläche eine Höchstkote von 420.50 m.ü.M. sowie im südöstlichen Bereich auf 10 m Tiefe eine Höchstkote von 423.00 m.ü.M. Die Lage dieser beiden Bereiche richtet sich nach dem Situationsplan.

⁴ Kleinere technisch bedingte oder zur Nutzung des Flachdachs dienende Dachaufbauten dürfen die jeweilige Höchstkote entsprechend § 292 PBG durchstossen.

⁵ Baufeldgrenzen sowie Verkehrsbaulinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 f. PBG.

Art. 9 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Höhen frei.

Gestaltung

Art. 10 Qualität

Die Bauten, Anlagen und Freiräume müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 11 Dächer, Höfe, Gebäudevorsprünge

¹ Grössere technische Aufbauten (z.B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) sind auch oberhalb der Höchstkote zulässig, aber in die Dachgestaltung zu integrieren. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

² Innerhalb des Baufelds A sind oberhalb der Kote 413.50 m.ü.M. offene, begrünte Höfe von insgesamt mindestens 900 m² Grundfläche sowie mindestens 15 m Tiefe von der Bebauung freizuhalten. Sie sind im Bereich gemäss Situationsplan anzuordnen.

³ Entlang der Seestrasse dürfen Obergeschosse ab einer lichten Höhe von 4.50 m auf höchstens 50% der Gebäudelänge bis zu 1.50 m über die Grenze der Baufelder hinausragen. Anderweitige Gebäudevorsprünge über die Baufelder hinaus sind ausgeschlossen.

Art. 12 Freiraum

¹ Der Freiraum gemäss Art. 5 Abs. 1 dient als offene Fläche für Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten von BewohnerInnen und Bevölkerung. Er ist als Strassen-, Platz- oder Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität stiftender Gestaltung auszubilden. Einzelne unterirdische oder besondere Gebäude sowie Anlagen sind zulässig, sofern sie der besseren Nutzbarkeit und Gestaltung des Freiraums dienen.

² Entlang der Seestrasse ist innert eines halben Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten im angrenzenden Baufeld eine Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten.

³ Die platzartige Freifläche gemäss Situationsplan ist auf Kosten der privaten Grundeigentümer so zu gestalten, dass sie sowohl der Bewohnerschaft des Perimetergebiets als auch der Öffentlichkeit als Treffpunkt und Aufenthaltsort dient.

⁴ Die künftige Bushaltestelle ist im Bereich gemäss Situationsplan anzuordnen.

Art. 13 Sicherheit und Barrierefreiheit

¹ Bei der Gestaltung allgemein zugänglicher Bereiche wie Freiräume, Parkieranlagen und Durchgänge ist den Sicherheitsbedürfnissen von NutzerInnen und Bevölkerung Rechnung zu tragen.

² Bei der Gestaltung von Bauten und Freiräumen ist die Bundesgesetzgebung zur Behindertengleichstellung zu beachten.

Mobilität

Art. 14 Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Baufelds A erfolgt hauptsächlich von der neuen Tiefenhofstrasse aus. Die Anschlussmöglichkeiten des Baufelds A an die Seestrasse richten sich nach dem privaten Gestaltungsplan "Grünenberg". Sämtliche Bewohner-, Beschäftigten- und Besucherparkplätze sind innerhalb des Baufelds anzuordnen.

² Die Erschliessung des Baufelds B erfolgt grundsätzlich ab der neuen Tiefenhofstrasse; ihre Lage richtet sich nach dem Situationsplan. Die minimal erforderlichen Bewohner-, Beschäftigten- und Besucherparkplätze sind innerhalb des Baufelds anzuordnen.

³ Nordöstlich des Baufelds B dürfen darüber hinaus höchstens 12 Kunden- und Besucher-Parkplätze an der Seestrasse angeordnet werden. Deren Zufahrt erfolgt ab der neuen Tiefenhofstrasse, die Wegfahrt auf die Seestrasse (Rechtsabbiege-Gebot). Die Anordnung von Ein- und Ausfahrt sowie Parkplätzen richtet sich nach dem Situationsplan.

⁴ Die Erschliessung für Kommunalfahrzeuge und Parzelle 12441 ist so auszugestalten, dass die Befahrbarkeit der Verbindungen gewährleistet ist.

⁵ Im Bereich Passerellenanschluss ist die Möglichkeit zur Erstellung des Aufgangs zur zukünftigen Fussgängerpasserelle zu gewährleisten.

Art. 15 Abstellplätze

¹ Soweit dieser Gestaltungsplan keine anderen Regelungen trifft, gilt die Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 05. September 2005.

² Für Velos und motorisierte Zweiräder sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters genügend sichere, gedeckte und gut zugängliche Abstellmöglichkeiten zu realisieren.

Umwelt

Art. 16 Energie

¹ Neubauten sind im jeweils gültigen MINERGIE®- oder einem gleichwertigen Standard zu erstellen.

² Der kommunale Energieplan vom 19. 1. 2009 ist zu berücksichtigen. Abweichungen von den für das massgebliche Versorgungsgebiet getroffenen Festlegungen sind zu begründen.

Art. 17 Lärm

¹ Der ganze Geltungsbereich wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugewiesen.

² Bei allen Bauten sind die konzeptionell oder baulich notwendigen Massnahmen zu ergreifen, so dass die Vorschriften der eidgenössischen Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

³ Für Wohnnutzungen kann kein überwiegendes Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV geltend gemacht werden.

Art. 18 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen und der Freiraum sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

Art. 19 Regen- und Grundwasser

¹ Bezüglich des Umgangs mit Meteorwasser von Dachflächen und Freiräumen ist Art. 7 Abs. 2 des Eidg. Gewässerschutzgesetzes zu beachten.

² Für Bauten welche die Kote von 406.00 m.ü.M. unterschreiten, ist § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes zu beachten.

Schlussbestimmungen

Art. 20 Übergangsbestimmung

Für die bestehende Industrienutzung gilt eine erweiterte Bestandesgarantie im Sinne von PBG § 357 Abs.1. Wohnnutzungen sind nur soweit zulässig, als die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet werden kann.

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat in Kraft.

Stadt Wädenswil
Florhofstrasse 6
Postfach
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 72 11
info@waedenswil.ch