

Privater Gestaltungsplan «AuPark»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Vorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan (1:500)

Vorprüfungsbericht vom:

14. März 2017

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom:

24. November 2017 bis 26. Januar 2018

Zustimmung des Gemeinderats am:

.....

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

.....

.....

Genehmigung:

.....

GRB Nr.

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr.

.....

12. Oktober 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bau- und Nutzungsvorschriften	3
3	Gestaltung	7
4	Aussenraum	8
5	Verkehr	10
6	Umwelt / Ver- und Entsorgung	12
7	Schlussbestimmungen	13

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Ziele

Ziele Mit dem Gestaltungsplan werden die Ziele gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Art. 26a Abs. 2 umgesetzt.

Art. 2 Bestandteile

- Verbindliche Bestandteile ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
- Vorschriften
 - Situationsplan 1:500
- Orientierende Bestandteile ² Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:
- Bericht nach Art. 47 RPV (Planungsbericht)
 - Überbauungs- und Aussenraumkonzept «AuPark» (Richtprojekt)

Art. 3 Geltungsbereich, geltendes Recht

- Geltungsbereich ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- Geltendes Recht ² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der BZO und der Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil in der Fassung, die bei Inkraftsetzung des Gestaltungsplans gilt.
- ³ Übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

2 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Baubereiche, Höhenkoten, Gebäudemantellinien

- Baubereiche, Höhenkoten, Gebäudemantellinien ¹ Die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude und die minimalen Grenzabstände werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche und die nachstehenden maximalen Höhenkoten in m ü. M. bestimmt.
- ² Die äussere Begrenzung der Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Gebäudemantellinien. Gebäude und

Gebäudeteile sind – mit Ausnahme von Art. 7 – nur innerhalb der Gebäudemantellinien zulässig.

Baubereich	max. Höhenkote [m ü. M.]
A	439.70
B	435.00
C	442.80
D1	435.00
D2	418.00
E	442.80
F	435.00

³ Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.

⁴ Innerhalb des Perimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern gesundheits- und feuerpolizeiliche Anforderungen gewahrt bleiben. Aus Grundstücksunterteilungen resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig.

⁵ Die geschlossene Bauweise ist – mit Ausnahme von Art. 5 Abs. 1 – zulässig. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Die Geschoszahl ist frei.

Art. 5 Gliederung Baubereiche

Gliederung Baubereiche

¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Bereiche gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 12.0 m.

² In den Baubereichen A und E sind die Gebäude auf der Seite zur Alten Landstrasse pro Baubereich mit je einem Gebäuderücksprung von mindestens 3.0 m zu gliedern.

Art. 6 Pflichtbaulinie

Pflichtbaulinie

¹ Wo im Situationsplan 1:500 eine Pflichtbaulinie bezeichnet ist, muss der Gebäudesockel, resp. das unterste, freiliegende Geschoss auf diese gestellt werden. Der Gebäudesockel muss eine Geschosshöhe von mindestens 4.0 m aufweisen, um den Geländesprung zwischen Vorzone und Park zu überwinden.

² Es ist zulässig den Gebäudesockel parallel zur Pflichtbaulinie um maximal 3.0 m zurückzusetzen, wenn dies auf der ganzen Länge der Pflichtbaulinie erfolgt.

³ Untergeordnete Gebäuderücksprünge oder -vorsprünge (z.B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen und dgl.) sind zulässig. Vordächer dürfen bis 3.5 m über die Pflichtbaulinie hinausragen.

Art. 7 Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Gebäudemantellinien

Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb Gebäudemantellinien

Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen - vorbehältlich § 100 PBG (Baulinienbereich) - über die Gebäudemantellinien hinausragen oder ausserhalb der Gebäudemantellinien erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bzw. Klein- und Anbauten, diese aber mit insgesamt maximal 800 m² Grundfläche;
- Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Anlieferung und die Verkehrserschliessung (Zufahrten, Zugänge, Treppen, Rampen und dgl.), für die Ver- und Entsorgung sowie für die Energie- und Wärmeversorgung, auch innerhalb des Strassenabstands;
- Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG;
- Vordächer gemäss Art. 6 Abs. 3 entlang der Pflichtbaulinie;
- Kamine, Entlüftungsanlagen, technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Treppenausstiege und dgl.), Oberlichter, Fassadenreinigungsanlagen, Anlagen für die Nutzung / Umwandlung von erneuerbarer Energie;
- Zweiradunterstände;
- Einrichtungen für Parknutzungen, Kinderspielplätze und dgl.

Art. 8 Nutzungen

Nutzungen ¹ Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen / Alterswohnen
- Arbeiten wie bspw.:

- Bildung und Kinderbetreuung
- Dienstleistungen und Handel
- Gewerbe
- Pflegeeinrichtungen
- Hotel und Gastronomie
- Verkauf

² In folgenden Bereichen ist Wohnnutzung nicht zulässig:

- Im Sockelgeschoss der Baubereiche B, D1, D2 und F, angrenzend an die Vorzone gemäss Art. 16 Abs. 2

³ Mindestens 1/4 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen sind im Endausbau als Arbeitsnutzung vorzusehen. Es ist zulässig, einzelne Hauptetappen ohne oder mit zu geringem Arbeitsanteil zu realisieren, wenn gewährleistet ist, dass mit künftigen Hauptetappen der Arbeitsanteil im Gesamten erreicht wird. Die Gewährleistung erfolgt durch grundbuchrechtliche Sicherung im Rahmen der ersten Hauptbauetappe.

⁴ In der ersten Hauptetappe sind mindestens 2'500 m² anrechenbare Geschossflächen als Arbeitsnutzung vorzusehen.

⁵ Es sind insgesamt maximal 4'000 m² Netto-Verkaufsflächen zulässig.

Art. 9 Ausnutzung

Ausnutzung ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) innerhalb des Perimeters beträgt 57'000 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereiche	max. aGF
A	10'700 m ²
B	7'300 m ²
C	7'500 m ²
D1 + F	22'575 m ²
D2	2'525 m ²
E	6'400 m ²

Total	57'000 m²
--------------	-----------------------------

² Ein Flächentransfer zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt, sofern in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um mehr als 10% erhöht wird.

Art. 10 Etappierung

Etappierung ¹ Eine etappenweise Ausführung der Überbauung in maximal fünf Hauptetappen ist zulässig (zwei davon für die Baubereiche D1 und F). Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung voraus.

² Im Zusammenhang mit einer zweckmässigen Erschliessung sind temporäre Erschliessungslösungen zulässig.

Art. 11 Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen Mindestens 20% der realisierten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen sind als bezahlbares Wohnen vorzusehen. Es ist zulässig, Hauptetappen ohne oder mit zu geringem Anteil bezahlbares Wohnen zu realisieren, wenn dabei der Nachweis erbracht wird, wo und wie der geforderte Anteil realisiert werden kann.

3 GESTALTUNG

Art. 12 Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung

Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügen und eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

³ Gebäudefassaden sind zur Minimierung des Kollisionsrisikos vogelverträglich auszugestalten.

Art. 13 Richtprojekt und Qualitätssicherung

- Richtprojekt und Qualitätssicherung
- ¹ Hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussenräume gilt das Richtprojekt als wegleitend. Abweichungen sind zulässig, sofern die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 12 Abs. 1 erfüllt sind.
 - ² Wesentliche Vorteile des Richtprojekts sind der Seebezug, das Vorsehen von Zentrumsfunktionen an der Seestrasse (wie z.B. publikumsintensive Einrichtungen, Läden, etc.), die verkehrsfreie Siedlung, die grosszügigen Freiräume, die Etappierbarkeit und die Flexibilität der Gesamtanlage. Diese Vorteile sind umzusetzen.

Art. 14 Wohnqualität

- Wohnqualität
- Es ist eine hohe Wohnqualität anzustreben. An Lagen mit erhöhtem Publikumsverkehr oder hohem Öffentlichkeitsgrad ist der Wohnqualität besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 15 Dachgestaltung

- Dachgestaltung
- ¹ Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig. Die äusseren Fassaden der Gebäude inklusive allfälliger vorgesetzter Fassadenschichten (z.B. Balkone) dürfen im obersten Geschoss gegenüber der Hauptfassade nicht zurückversetzt werden.
 - ² Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten. Es ist eine ruhige, klare Dachlandschaft anzustreben. Dachaufbauten dürfen nicht kubusbildend wirken. Flächig in Erscheinung tretende Anlagen für die Nutzung / Umwandlung erneuerbarer Energien dürfen maximal 0.5 m über die Gebäudemantellinien hinausragen.
 - ³ Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen (z.B. öffentlicher Freiraum über Baubereich D2), Dachflächen von Klein- und Anbauten und Vordächer.

4 AUSSENRAUM

Art. 16 Aussen- und Freiräume

- Aussen- und Freiräume
- ¹ Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität, naturnah und entspre-

chend ihrer Funktion zu gestalten. Auf die Förderung der Biodiversität wird spezielles Gewicht gelegt. Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Grün- und Freiraumkonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen, in dem die Aspekte «Materialisierung», «Förderung der Biodiversität», «Arten- und Lebensraumvielfalt», «Bepflanzung», «Pfleger und Unterhalt», «Versickerung / Umgang mit Regenwasser», «Information / Kommunikation» behandelt werden. Dabei ist auch aufzuzeigen, wie die verschiedenen Themen umgesetzt werden.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Vorzone» ist als befestigter, platzartiger Bereich mit Bauminiseln zu gestalten. Dieser Bereich dient der Erschliessung (für Autos, Velos und Fussgänger), der Parkierung und dem Aufenthalt. Bei dessen Gestaltung ist der Aufenthalts- und der Verkehrsfunktion gebührend Rechnung zu tragen. In der Vorzone entlang der Seestrasse ist eine Baumbepflanzung mit Strauchschicht zu pflanzen, sodass negative Auswirkungen auf geschützte Naturräume nördlich der Strasse wirksam minimiert werden.

³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Park» im Inneren des Areals ist ein naturnah begrünter Freiraum mit parkähnlichem Charakter. Dieser ist mit mittleren und grossen Bäumen zu bepflanzen und soll eine hohe Aufenthaltsqualität und einen öffentlichen Charakter aufweisen. Der Park ist mit der ersten Hauptetappe zu erstellen.

⁴ Die an den Park angrenzenden EG-Nutzungen sollen zur Belebung des Parks punktuell einen öffentlichen Charakter aufweisen (mindestens 400 m² anrechenbare Geschossflächen, davon 1 Kindergarten). Diese Nutzungen sind mit Bezug zum Park zu gestalten.

⁵ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete «Promenade» ist die Verbindung des Parks mit der Austrasse. Sie ist als grosszügiger, befestigter Fussweg mit Baumreihe zu gestalten.

⁶ Park und Promenade sind dauernd zugänglich und behindertengerecht zu gestalten. Die Übergänge zu angrenzenden Nutzungen im Erdgeschoss sind besonders sorgfältig zu gestalten.

⁷ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten «Gärten» an den Rändern des Areals sollen einen gartenähnlichen Charakter aufweisen. Diese Bereiche sind überwiegend zu begrünen und zu bepflanzen. Entlang der Alten Landstrasse sind Bäume zu pflanzen. Die Gärten dienen verschiedenen Funktionen, u.a. dem Aufenthalt und der Erholung, als Rückzugs- und Spielorte aber auch als gestaltete Vorgärten.

⁸ Im Baubereich F sind mindestens 1'200 m² von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und als Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

⁹ Für die Aussen- und Freiräume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bepflanzungskonzept zu erstellen, das sich nach der Zielsetzung «Förderung der Siedlungsökologie», «Arten- und Lebensraumvielfalt» ausrichtet. Es sind weitmöglichst standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive, gebietsfremde Pflanzen (invasive Neophyten) aus der «Schwarzen Liste» oder der «Beobachtungsliste» dürfen nicht gepflanzt werden und müssen bekämpft werden.

¹⁰ Die Planung und Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzepts erfolgt unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten.

Art. 17 Terraingestaltung

Terraingestaltung Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind zulässig. Hinsichtlich der Terraingestaltung gilt das Richtprojekt als begleitend. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

5 VERKEHR

Art. 18 Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Mobilitätskonzept vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, wie die Mobilität aller Nutzergruppen bewältigt wird. Ziel des Mobilitätskonzepts ist eine Stärkung des Langsamverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs. Es ist eine Beschränkung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder, ein bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot sowie die Schaffung von Anreizen zum Benützen des Langsamverkehrs und des Öffentlichen Verkehrs zu prüfen.

Art. 19 Erschliessung motorisierter Verkehr

Erschliessung MIV Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (MIV) ist an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 20 Parkierung Motorfahrzeuge, Motorräder

Parkierung Motorfahrzeuge,
Motorräder

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder gilt die Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil.

² Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder ist grundsätzlich unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen.

³ Oberirdisch im Freien dürfen Motorfahrzeug-Abstellplätze nur für Kunden und Besucher erstellt werden. Diese oberirdischen Abstellplätze dürfen an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen in untergeordnetem Umfang sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs angeordnet werden.

⁴ Oberirdische Abstellplätze für Motorräder sind zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität nicht beeinträchtigen.

⁵ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind den Nutzungen zuzuordnen. Kunden- und Besucherparkplätze sind von jenen für Beschäftigte und Bewohner zu trennen.

⁶ Im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel und Langsamverkehr sind Kunden- und Besucherparkplätze der Verkaufseinrichtungen lenkungswirksam zu bewirtschaften: Gebührenpflicht degressiv, ab der 1. Minute, wirksame Gebühren, keine Gratisparkplätze.

Art. 21 Parkierung Velos

Parkierung Velos

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos gilt die Abstellplatzverordnung (APV) der Stadt Wädenswil.

² Die Abstellplätze für Velos sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen.

³ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind zentrale Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl anzuordnen. Weitere untergeordnete Veloabstellplätze sind zulässig.

Art. 22 Fusswege

Fusswege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind jeweils zusammen mit einer angrenzenden Hauptetappe zu erstellen. Die Fusswegverbindungen sind sicher und gut zu gestalten. Die minimale Wegbreite beträgt 2.0 m.

² Die Fusswegverbindungen sind dauernd als durchgehende Verbindungen frei zu halten und hindernisfrei zu gestalten.

6 UMWELT / VER- UND ENTSORGUNG

Art. 23 Versickerung / Umgang mit Regenwasser

Versickerung / Umgang mit Regenwasser Das innerhalb des Perimeters anfallende unverschmutzte Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Rückhaltung und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Die Versickerung und der Umgang mit Regenwasser sind Bestandteile des Grün- und Freiraumkonzepts gemäss Art. 16 Abs. 1.

Art. 24 Nachhaltigkeit, Energie

Nachhaltigkeit, Energie ¹ Neubauten müssen

- mindestens den Energiewerten des Minergie-Standards entsprechen oder ökologisch oder energetisch gleichwertig sein
- oder die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich um mindestens 20% unterschreiten.

² Die Energieversorgung muss mehrheitlich mit erneuerbaren Energien erfolgen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist pro Hauptetappe mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 25 Lärmschutz

Lärmschutz Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, welches die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 nachweist.

Art. 26 Lichtemissionen

Lichtemissionen Die Ausgestaltung und der Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum haben den Vollzugshilfen und Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen von Bund und Kanton zu entsprechen. Mit der ersten Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Beleuchtungskonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen. Ziel des Beleuchtungskonzepts ist die Minimierung von unnötigen und schädlichen Lichtemissionen.

Art. 27 Entsorgung

- Entsorgung ¹ Für die Entsorgung von Abfällen sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen an geeigneter Lage vorzusehen. Die Sammelstellen sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sowie innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs zulässig.
- ² Für Kehricht von Haushalten sind Unterflurcontainer vorzusehen. Betriebsabfälle sind separat in geeigneter Weise zu entsorgen.
- ³ Für die Sammlung von Wertstoffabfällen wie bspw. Glas, Alu und Weissblech ist innerhalb des mit «Vorzone» bezeichneten Bereichs eine Wertstoff-Sammelstelle vorzusehen.
- ⁴ Sammelstellen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Besitzstand

- Besitzstand Bestehende Gebäude dürfen im Rahmen des zwingenden übergeordneten Rechts um- und ausgebaut, fortgenutzt sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Gestaltungsplanvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 29 Baubegriffe und Messweisen

- Baubegriffe und Messweisen
gemäss bisherigem Recht Es gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

Art. 30 Inkrafttreten

- Inkrafttreten Der private Gestaltungsplan «AuPark» wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich verbindlich. Der Stadtrat Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.