



VERFÜGUNG

vom 3. Mai 2000

Thalwil. Privater Gestaltungsplan Marbach, Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1231/1982 wurde der private Gestaltungsplan Marbach genehmigt. Am 8. Dezember 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Thalwil einer Änderung des privaten Gestaltungsplans Marbach zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Februar 2000 und des Bezirksrates Horgen vom 20. Januar 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. März 2000 ersucht der Gemeinderat Thalwil um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung betrifft die Streichung des 2. Satzes der Bestimmungen für die Dachgeschosse. Nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung sind die mit RRB Nr. 1231/1982 bereits genehmigten Bestimmungen. Sie bilden deshalb auch nicht Inhalte dieser Verfügung.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung betreffend die Bestimmung für die Dachgeschosse des privaten Gestaltungsplans Marbach, welcher die Gemeindeversammlung Thalwil am 8. Dezember 1999 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Frey A. Dr. & Partner, Beratungen in Rechts- und Wirtschaftsfragen, Bahnhofstr. 69, 8803 Rüschlikon)

Staatsgebühr	Fr.	648.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	688.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Thalwil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekursionskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 3. Mai 2000
000519/Owü/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



P7

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 31. März 1982

1231. Privater Gestaltungsplan (Thalwil). A. Am 25. Juni 1980 stimmte die Gemeindeversammlung Thalwil dem privaten Gestaltungsplan im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für das Gebiet Marbach zu. Ein gegen diesen Beschluss eingereichter Rekurs wurde vom Regierungsrat abgewiesen (RRB Nr. 4042/1981).

B. Gemäss § 85 PBG können private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Sie dürfen keine öffentlichen Interessen verletzen und wie Sonderbauvorschriften von der Bau- und Zonenordnung abweichen. Wenn die Abweichungen das bei Arealüberbauungen zulässige Ausmass überschreiten, bedürfen sie der Zustimmung des nach der Gemeindeordnung für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§§ 84 und 86 PBG).

Der private Gestaltungsplan Marbach umfasst das Gebiet zwischen linksufriger Zürichsee-Bahnlinie, Kronenbachweg, Kronenbachstrasse, Seeufer und Gemeindegrenze Thalwil/Rüschlikon. Dieses Areal ist im wesentlichen mit dem Gebäudekomplex der ehemaligen Seidenweberei Schwarzenbach & Co. AG und einem Garagenbetrieb an der Glärnischstrasse überbaut und befindet sich gemäss Bauordnung der Gemeinde Thalwil aus dem Jahr 1971 bzw. 1974 zur Hauptsache in einer Gewerbezone mit Wohnbauverbot. Nach der Einstellung des Seidenwebereibetriebs drängte sich eine Ueberprüfung der Zonierung auf. Das Gebiet erfasst ein ca. 120 m breites und ca. 200 m tiefes, vom Seeufer zu einer bewaldeten Kuppe mit Aussichtslage ansteigendes Gelände, das von Wohnzonen mit Immissionsbeschränkungen umgeben ist. Es eignet sich nach praktisch allen Kriterien einer zweckmässigen Ortsplanung nicht für eine Zone industriellen Charakters. Mit dem Gestaltungsplan wird der Exponiertheit des Geländes, dem schützenswerten Kleinensemble Marbach und der Freihaltung der Grundstücke zwischen See und Seestrasse Rechnung getragen.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung Thalwil vom 25. Juni 1980 steht weder mit dem kantonalen Recht noch mit dem kantonalen und regionalen Gesamtplan in Widerspruch und kann als zweckmässige Regelung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Thalwil vom 25. Juni 1980 betreffend die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan und dessen Allgemeinverbindlicherklärung wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Thalwil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Thalwil (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans sowie der dazugehörigen Vorschriften), den Bezirksrat Horgen, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 31. März 1982

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber:

Roggwiller



Privater Gestaltungsplan „Marbach“

Bestimmungen

- Von der Gemeindeversammlung genehmigt: 25. Juni 1980
- Vom Regierungsrat am 31.3.1982 mit Beschluss Nr. 1231 genehmigt

Revision 1999

Anhörung und öffentliche Auflage vom 7. Juni bis 6. August 1999

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 5. Oktober 1999

Namens des Gemeinderates:

Gemeindepräsidentin:

C. Burger

Gemeindeschreiber:

M. Müller

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 8. Dezember 1999

Gemeindepräsidentin:

C. Burger

Gemeindeschreiber:

M. Müller

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 3. Mai 2000

BDV-Nr. 4821/00

Für die Baudirektion:

Ch. Dimmeler

Privater Gestaltungsplan Marbach

(begrenzt durch die Gemeindegrenze Thalwil/Rüschlikon, die SBB-Linie, den Kronenbachweg und die Kronenbergstrasse sowie das Seeufer)

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan „Marbach“, Thalwil

1. Fassadengestaltung

- a) Die Länge der einzelnen Fassadenteile darf in der Geraden gemessen 20 m nicht übersteigen; Versetzungen bei längerer Gesamtfassade müssen wenigstens 1,2 m breit sein.
- b) Zulässig sind nur Sichtmauerwerk, verputztes Mauerwerk oder Holz; Abweichungen sind nur bei untergeordneten Teilen zulässig, jedoch unter Ausschluss reflektierender Materialien.
- c) Fenster haben in der Regel rechteckige Formen aufzuweisen.
- d) Reines Weiss und grelle Farben sind nicht gestattet.

2. Geschosszahl

Neben einem Dachgeschoss unter Schrägdach sind zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Dachgestaltung

- a) Die Dächer sind als Steildächer (Sattel-, Pult-, Walmdächer) in herkömmlicher Weise auszubilden. Dachterrassen sind zulässig. Konkave Dächer sind nicht gestattet.
- b) Die Lichtmasse von Dachflächenfenstern dürfen nicht grösser als 0,5 m² sein.
- c) Als Bedachungsmaterial sind nur braunrote Ziegel oder Eternit zugelassen.

4. Nutzungsart

Wo die gewerbliche Nutzung der Gebäude vorgesehen ist, sind mässig störende Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, gestattet.

5. Terraingestaltung und Mauern

- a) Terrainveränderungen müssen sich an die Geländebeziehungen im speziellen bei angrenzenden Liegenschaften schonend anpassen.

- b) Die Erstellung von Mauern ist nur gestattet, sofern eine andere Lösung zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und sie das Straßen- und Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.
- c) Mauern sind nötigenfalls horizontal und vertikal angemessen zu gliedern und zu bepflanzen.

6. Umgestaltung

- a) Im Gestaltungsbereich des Gestaltungsplanes dürfen die Freiräume nicht durch Gartenzäune unterteilt werden; bei den Gartensitzplätzen ist die Erstellung eines Sichtschutzes bis auf eine Tiefe von 6,0 m gestattet.
- b) Die Freiräume sind durchwegs zu begrünen. Der vorhandene Baumbestand ist möglichst zu wahren und durch eine reiche Durchsetzung der Siedlung mit Pflanzen und Bäumen zu ergänzen.
- c) Mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der notwendigen Abstellplätze für das Gewerbe sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

7. Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung sind in erster Linie Gas oder Elektrizität zu verwenden. Cheminéeanlagen sind in der Regel mit Wärmerückgewinnung auszustatten. Einzelöffeuerungen sind nicht gestattet.

8. Aussenantennen

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind keine Aussenantennen gestattet.

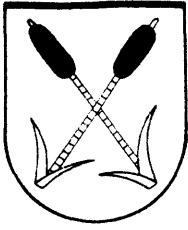
9. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- a) Solange der Gestaltungsplan in Kraft steht, finden keine andern kommunalen Bau- und Zonenvorschriften Anwendung, ausgenommen diejenigen über die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze.
- b) Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die Bestimmungen der dannzumaligen Bau- und Zonenordnung.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan und diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**Exemplar des
Kreisplaners ARP**



Kanton Zürich
Gemeinde Thalwil

Privater Gestaltungsplan "Marbach"

Bestimmungen

Vom Gemeinderat genehmigt am: 15. April 1980

Gemeinderat Thalwil

Präsident: Gemeinderatsschreiber:

Von den Grundeigentümern genehmigt am: 11. April 1980

ROBT. SCHWARZBACH & CO. AG

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 25. Juni 1980

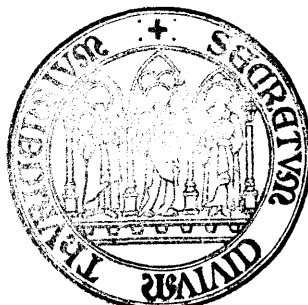
Gemeindeversammlung Thalwil

Präsident: Gemeinderatsschreiber:

31. März 1982

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 1231 genehmigt

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber:



Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Marbach", Thalwil

1. Fassadengestaltung

- a) Die Länge der einzelnen Fassadenteile darf in der Geraden gemessen 20 m nicht übersteigen; Versetzungen bei längerer Gesamtfassade müssen wenigstens 1,2 m breit sein.
- b) Zulässig sind nur Sichtmauerwerk, verputztes Mauerwerk oder Holz; Abweichungen sind nur bei untergeordneten Teilen zulässig, jedoch unter Ausschluss reflektierender Materialien.
- c) Fenster haben in der Regel rechteckige Formen aufzuweisen.
- d) Reines Weiss und grelle Farben sind nicht gestattet.

2. Geschosszahl

Neben einem Dachgeschoss unter Schrägdach sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die ausgebaute Dachgeschossfläche darf im Maximum ein Drittel der Aussenmassfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

3. Dachgestaltung

- a) Die Dächer sind als Steildächer (Sattel-, Pult-, Walm-dächer) in herkömmlicher Weise auszubilden. Dachterrassen sind zulässig. Konkave Dächer sind nicht gestattet.
- b) Die Lichtmasse von Dachflächenfenstern dürfen nicht grösser als 0,5 m² sein.
- c) Als Bedachungsmaterial sind nur braunrote Ziegel oder Eternit zugelassen.

4. Nutzungsart

Wo die gewerbliche Nutzung der Gebäude vorgesehen ist, sind mässig störende Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, gestattet.

5. Terraingestaltung und Mauern

- a) Terrainveränderungen müssen sich an die Geländeverhältnisse im speziellen bei angrenzenden Liegenschaften schonend anpassen.
- b) Die Erstellung von Mauern ist nur gestattet, sofern eine andere Lösung zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und sie das Strassen- und Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.
- c) Mauern sind nötigenfalls horizontal und vertikal angemessen zu gliedern und zu bepflanzen.

6. Umgebungsgestaltung

- a) Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes dürfen die Freiräume nicht durch Gartenzäune unterteilt werden; bei den Gartensitzplätzen ist die Erstellung eines Sichtschutzes bis auf eine Tiefe von 6.0 m gestattet.
- b) Die Freiräume sind durchwegs zu begrünen. Der vorhandene Baumbestand ist möglichst zu wahren und durch eine reiche Durchsetzung der Siedlung mit Pflanzen und Bäumen zu ergänzen.
- c) Mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der notwendigen Abstellplätze für das Gewerbe sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

7. Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung sind in erster Linie Gas oder Elektrizität zu verwenden. Cheminéeanlagen sind in der Regel mit Wärmerückgewinnung auszustatten. Einzelölfeuerungen sind nicht gestattet.

8. Aussenantennen

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind keine Aussenantennen gestattet.

9. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- a) Solange der Gestaltungsplan in Kraft steht, finden keine andern kommunalen Bau- und Zonenvorschriften Anwendung, ausgenommen diejenigen über die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze.
- b) Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die Bestimmungen der dannzumaligen Bau- und Zonenordnung.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan und diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

8800 Thalwil, 10. April 1980
Bü/bl

von der Gemeindeversammlung genehmigt
am 25. Juni 1980

vom Regierungsrat genehmigt am
mit Beschluss Nr.

Die Grundeigentümer:

ROBT. SCHWARZENBACH & CO. AG

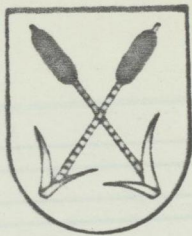
Hans Schwärzler

GEMEINDERAT THALWIL
Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

Der Gemeinderatsschreiber:

[Handwritten signature]



Kanton Zürich
Gemeinde Thalwil

Privater Gestaltungsplan "Marbach"

Situation 1:500

Vom Gemeinderat genehmigt am: 15. April 1980

Gemeinderat Thalwil
Präsident: Gemeinderatsschreiber:

[Handwritten signatures]

Von den Grundeigentümern genehmigt am: 11. April 1980

ROBT. SCHWARZENBACH & CO. AG

Ham Schwarzenbach

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 25. Juni 1980

Gemeindeversammlung Thalwil
Präsident: Gemeinderatsschreiber:

[Handwritten signatures]

31. März 1982

Vom Regierungsrat am

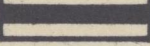
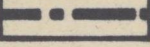

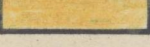


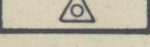
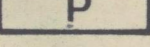
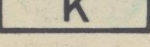
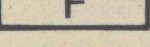
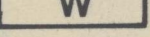
mit Beschluss Nr. **1231** genehmigt

Vor dem Regierungsrate
Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



Legende :

-  Grenze Gestaltungsplan
 -  Baugestaltungslinie
 -  Baukörper Konzeptplan
 -  Einstellhalle
 -  Fusswege / Plätze
 -  Fusswege mit Notzufahrt
 -  Zu erhaltende bestehende Bauten
 -  Hauptfirstrichtung
 -  Bepflanzung
 -  Aussichtspunkt
 -  Besucherparkplätze
 -  Familien- und Kinderspielplätze
- Nutzungsarten**
-  Gewerbe / Wohnen
 -  Gemeinschaft / Freizeit
 -  Wohnen



SCH TH

E. Dachtler • Dr. E.P. Nigg, Architekten SIA

Abb: 4 **Gestaltungsplan**