



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Dezember 2004**

### **Thalwil. Privater Gestaltungsplan Mühle Gattikon**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 22. Juni 2004 stimmte der Gemeinderat Thalwil dem privaten Gestaltungsplan Mühle Gattikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. November 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. November 2004 ersucht der Gemeinderat Thalwil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage ermöglicht eine geordnete Bebauung der unüberbauten Grundstücksteile des Areals der ehemaligen Mühle. Dabei werden der Bestand des schützenswerten Mühlegebäudes sowie die Erhaltung der Struktur der übrigen bestehenden Bebauung gewährleistet. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die bestehende Parkanlage mit dem wertvollen Baumbestand weitgehend erhalten und die Erschliessung wird neu geregelt.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Mühle Gattikon dem der Gemeinderat Thalwil am 22. Juni 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Pius Stampfli, z. H. Sulger AG, Mühleweg 10, 8136 Gattikon)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat 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 fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 23. Dezember 2004  
042324/Owü/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Mühle Gattikon

Plan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

- Die Grundeigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 8713, 9204 und 9206:
- Die Grundeigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 7576:
- Die Grundeigentümerin des Grundstückes Kat. Nrn. 9207:  
Politische Gemeinde Thalwil vertreten durch den Gemeinderat Thalwil

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin:

*C. Burger*

Vom Gemeinderat zugestimmt am 22. Juni 2004

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin:

*C. Burger*

Von der Baudirektion genehmigt am 23. Dez. 2004

Für die Baudirektion

*D. Zimmerhald*

SÜTGER AG  
Metallveredlung  
RIGOLD GATTIKON  
ELEKTRIZITÄTWERKE DES KANTONS ZÜRICH  
Max Wirth  
Leiter Rechtspraxis

Der Gemeindegeschreiber:

*F. Müller*

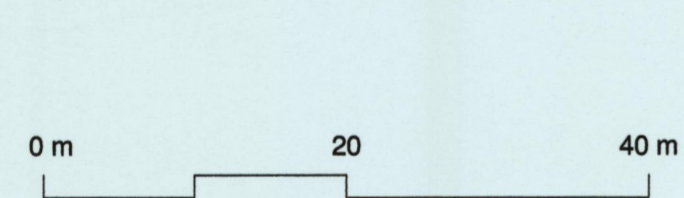
Der Gemeindegeschreiber:

*F. Müller*

BDV Nr. 13201/04

Gattikon, 13. April 2004  
20928 DW

DANIEL CHRISTOFFEL  
ARCHITEKT UND RAUMPLANER HTL SIA NDS BSP RÜTHOLZSTRASSE 24 8136 GATTIKON TEL. 01 721 11 44 FAX. 01 721 11 55



Bearbeitungsstand:  
5. Entwurf zuhanden der Verabschiedung im Gemeinderat.

Legende

- Abgrenzung; Art. 2
- Zu erhaltendes Gebäude Vers. Nr. 1293; Art. 4
- Ersatzbau und entsprechende Umbauten zulässig; Art. 5
- Übrige Gebäude oder Gebäudeteile; Art. 6
- A, B, C Baubereiche für neue Hauptgebäude; Art. 7
- Fassadenbereich; Art. 7
- Baubereich für Sammelgarage; Art. 14

- Parkbereich; Art. 12
- Grünbereich; Art. 12
- bestehende Höfe und Plätze; Art. 12
- Bäume; Art. 12
- Zufahrtswege; Art. 13
- Fusswege; Art. 13
- Ausschliessliche Anwendung der kommunalen Bestimmungen; Art. 16

Informelle Angaben

- Chrebsbach, ungefähre Lage
- Baurechtsgrenze, Baurechtsbereich
- Im Kernzonenplan grün bezeichnete Flächen (Art. 16, Abs. 4 BZO)
- Baum
- Vermassung
- Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 17. Dezember 2002



Gemeinde Thalwil  
Ortsteil Gattikon

Privater Gestaltungsplan Mühle Gattikon

## Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

- Die Grundeigentümer der Grundstücke  
Kat. Nrn. 8713, 9204 und 9206:

SÜGER AG  
Metallveredlung  
8136 GATTIKON ZH

- Die Grundeigentümerin des  
Grundstückes Kat. Nr. 7576:

ELEKTRIZITÄTSWERKE DES KANTONS ZÜRICH

Max Wirth  
Leiter Rechtserwerb

- Die Grundeigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 9207:  
Politische Gemeinde Thalwil vertreten durch den Gemeinderat Thalwil  
Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

*C. Burger*

Der Gemeindeschreiber:

*H. Müller*

Vom Gemeinderat zugestimmt am 22. Juni 2004

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

*C. Burger*

Der Gemeindeschreiber:

*H. Müller*

23. Dez. 2004

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

BDV Nr. 1320104

### Bearbeitungsstand:

Sechster Entwurf zuhanden der Verabschiedung im Gemeinderat.

Gattikon, 13. April 2004  
20'928 DW

**DANIEL CHRISTOFFEL**

ARCHITEKT UND RAUMPLANER HTL SIA NDS BSP RÜTIHOLZSTRASSE 24 8136 GATTIKON TEL. 01 721 11 44 FAX. 01 721 11 55

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Mühle Gattikon werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Bebauung und Erschliessung des Gebietes Mühle unter Beachtung der kommunalen nutzungsplanerischen Festlegungen einerseits und den denkmalpflegerischen Festlegungen für die Mühle und der dazugehörigen Umgebung andererseits geschaffen. Zudem wird der Rahmen für den Erhalt der vorhandenen hohen Umgebungsqualitäten festgelegt.

### **Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich**

1 Der private Gestaltungsplan Mühle besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1: 500
- Vorschriften
- Bericht zum Gestaltungsplan

2 Die im Plan dargestellte Abgrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

### **Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der § 83 ff. PBG.

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO) sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

## **B Bestimmungen für die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile sowie deren Umgebung**

### **Art. 4 Zu erhaltendes Gebäude Vers. Nr. 1293**

1 Die im Plan rot kenntlich gemachten Teile des Gebäudes Mühle (Vers. Nr. 1293) gelten als Schutzobjekte i.S. von § 203 lit. c PBG.

2 Die bezeichneten Gebäudeteile müssen erhalten bleiben. Umbauten und Unterhaltsarbeiten sowie sonstige bauliche Massnahmen, die sich auf das Schutzobjekt auswirken, unterliegen der Bewilligung.

3 Änderungen an der Nutzweise sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zulässig.

### **Art. 5 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten**

1 Die im Plan hellrot bezeichneten Gebäudeteile der Gebäude Vers. Nr. 1296 und 1298 dürfen nur an der bisherigen Lage und in den Ausmassen der bestehenden Bauten umgebaut oder ersetzt werden. Dabei sind die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus zu übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandenen Gebäudeflächen und die bestehende Gebäude- sowie Firsthöhe.

- 2 Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:
- zur gestalterischen Verbesserung
  - im Interesse der Verkehrssicherheit
  - sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

#### **Art. 6 Übrige Gebäude und Gebäudeteile**

Alle übrigen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen umgebaut oder ersatzlos abgetragen werden.

### **C Bestimmungen für Neubauten**

#### **Art. 7 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten**

1 Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche dürfen Neubauten erstellt werden. Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche		A		B	C
Anz. Hauptgebäude	max.	4		2	3
Gebäudeart		Hauptbau	Vorbau	-	-
Gebäuelänge	max.	20.00 m	20.00 m	16.00 m	20.00 m
Gebäudebreite	max.	11.00 m	3.00 m	11.00 m	11.00 m
anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
Vollgeschosse	max.	2	1	2	2
Dachgeschosse	max.	1	-	1	1
Gebäudehöhe	max.	9.00 m	6.00 m	7.50 m	7.50 m
Firsthöhe	max.	5.50 m	2.00 m	5.50 m	5.50 m

2 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskrugung von maximal 1.50 m, dürfen in keinem Punkt die Mantellinien überstellen oder überkragen.

3 Die minimalen Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus der Lage der Baubereiche. Innerhalb eines Baubereiches gilt, vorbehältlich § 270 Abs. 3 PBG, ein Gebäudeabstand von 5.00 m.

4 Im Baubereich A muss die jeweilige, mehrheitlich gegen Süden gerichtete Fassade eines Hauptgebäudes (Hauptbau oder Vorbau) innerhalb des im Plan eingetragenen Fassadenbereiches liegen. Vorbauten müssen im Bereich des anrechenbaren Untergeschosses als offene Vorzone ausgestaltet werden.

5 Im Baubereich C ist der zustimmungsfreie Grenzbau gestattet.

6 Für Baubereichsflächen, welche nicht durch Bauten und Anlagen beansprucht werden, gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Grünbereiche.

**Art. 8 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche gemäss Art. 24 BZO erstellt werden.

**Art. 9 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

**D Gemeinsame Bestimmungen**

**Art. 10 Nutzweise**

Zulässig sind die Nutzweisen gemäss den Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung.

**Art. 11 Gestaltung**

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 erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Bei Neubauten ist eine zeitgemässe architektonische Gestaltung anzustreben.

2 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

**Art. 12 Aussenbereiche**

1 Die im Plan dargestellten Parkbereiche sind zu erhalten.

2 Innerhalb der Grünbereiche sind neben gärtnerischen Massnahmen auch Vorplätze, Hauszufahrten, Hauszugänge und dergleichen gestattet.

3 Die im Plan bezeichneten bestehenden Höfe und Plätze sind in ihrer Eigenart zu erhalten.

4 Die im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Art. 13 Erschliessung**

1 Die Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Zufahrtswege. Das Strassenprojekt für den Zufahrtsweg zu den Baubereiche A und B ist spätestens mit dem ersten Baugesuch innerhalb der aufgeführten Baubereiche der Gemeinde zur Genehmigung zu unterbreiten.

2 Das im Plan eingetragene Fusswegnetz ist, soweit es nicht ohnehin als Zufahrtsweg Verwendung findet, zu erhalten.

**Art. 14 Fahrzeugabstellplätze**

1 Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze (Pflicht- und Besucherabstellplätze) richtet sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Gemeinde Thalwil.

2 Folgende Parkieranlagen sind vorgesehen:

- Baubereiche A und B: Die Abstellplätze (Pflicht- und Besucherabstellplätze) sind innerhalb des jeweiligen Baubereiches in Verbindung mit den einzelnen Baugesuchen auszuweisen.
- Baubereich C: Die Abstellplätze (Pflicht- und Besucherabstellplätze) sind innerhalb des im Plan eingetragenen Baubereiches für eine Sammelgarage anzuordnen.
- Mühlegebäude (Vers. Nr. 1293): Die Abstellplätze (Pflichtabstellplätze) sind innerhalb des im Plan eingetragenen Baubereiches für eine Sammelgarage anzuordnen.
- Remise (Vers. Nr. 1296) und Scheune (Vers. Nr. 1298): Die Abstellplätze (Pflichtparkplätze) sind innerhalb der jeweiligen Ersatzbauten oder innerhalb des im Plan eingetragenen Baubereiches für eine Sammelgarage anzuordnen.

3 Die Besucherabstellplätze für die bestehenden Bauten und allfälligen Ersatzbauten sind im Bereich der bestehenden Höfe und Plätze vorzusehen.

4 Pflichtabstellplätze sind in geschlossenen Räumen oder überdeckt vorzusehen; Besucherabstellplätze dürfen auch offen angeordnet werden.

**Art. 15 Altlasten**

Vor baulichen Massnahmen innerhalb des in der Voruntersuchung (Historische Untersuchung) vom 8. Februar 2000 als Bereich industrieller Nutzung bezeichneten Gebietes (Betriebsstandort I.37) ist eine umfassende Untersuchung über das Vorhandensein von Altlasten vorzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Sanierung nach den Vorschriften und Richtlinien der zuständigen kantonalen Amtsstellen durchzuführen.

**Art. 16 Ausschliessliche Anwendung der kommunalen Bestimmungen**

Innerhalb des im Plan braun bezeichneten Bereiches gelten ausschliesslich die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil.

**Art. 17 Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.