



VERFÜGUNG

vom 23. Juni 2008

Thalwil. Privater Gestaltungsplan Güggel

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. Dezember 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Thalwil dem privaten Gestaltungsplan Güggel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. März 2008 und des Bezirksrates Horgen vom 15. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. und 28. April 2008 ersucht der Gemeinderat Thalwil um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 1105/1994 ist die kommunale Nutzungsplanung genehmigt worden. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Grundstücke in der Kernzone A. Der Kernzonenplan ist mit RRB Nr. 2673/1985 genehmigt worden. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 2258/1998) liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Siedlungsgebiet ohne weitere Bestimmungen. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Grundlagen für eine entsprechende Bebauung einerseits mit einer städtebaulichen Verbindungsfunktion von der Kernzone zur Wohnzone und andererseits im Nahbereich des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Güggel, dem die Gemeindeversammlung Thalwil am 5. Dezember 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern, vertreten durch das Architekturbüro, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Rechnungs- und Zustelladresse: Archplan, Bahnhofstrasse 2, 8800 Thalwil

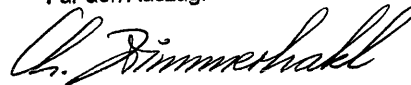
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 968.00 8000 001266 / 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. 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 17 Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. Juni 2008
080413/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Güggel"

Situationsplan 1 : 500

Aufgestellt durch die Grundeigentümer:

Thalwil, den 22.8.2007

- Heer & Co AG

Dr. Friedr. Alois Stettin

- W. Staub (Kat. Nr. 2730)

W. Staub

Beschluss der Gemeindeversammlung Thalwil vom *GVB 80*
vom *5.12.2007*

Namens der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin:

C. Buser

Der Gemeindeschreiber:

M. Schürli

BDV Nr. *77/08*

Von der Baudirektion genehmigt am **23. Juni 2008**

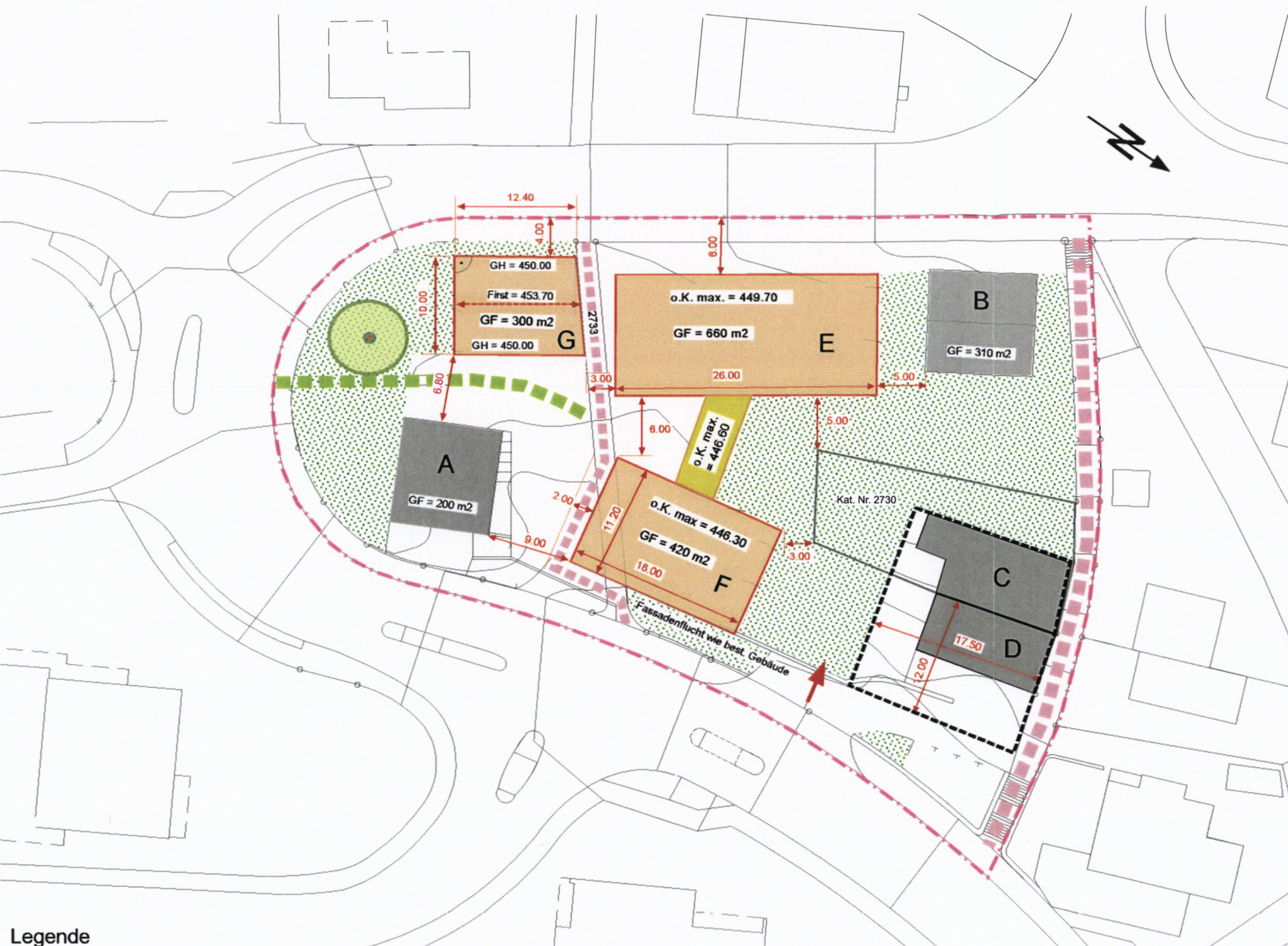
Für die Baudirektion

H. Dimmerthal

2192/Güggel/Wa

Entwurf 4, Stand 14. 8. 2007

H. Wandeler dipl. Arch.ETH/SIA Planer FSU
SNZ Ingenieure und Planer AG Dörflistrasse 112 CH 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24 Fax. 044 - 312 64 11 E-mail: h.wandeler@snz.ch



Legende

- Perimeter Gestaltungsplan
- A/B/C/D Bestehende Gebäude
- Baufeld Neubauten
- Baufeld Erschliessungstrakt
- Baufeld für Ersatzbau Häuser C/ D
- Grünfläche
- bestehender Baum
- Zufahrt Tiefgarage
- öffentlicher Fussweg
- privater Fussweg
- o.K. max.= max. Höhenkote für oK. Flachdach
- First = max. Höhenkote für oK. First bei Schrägdach
- GH = max. Höhenkote für Gebäudehöhe bei Schrägdach
- ↔ Firstrichtung bei Schrägdach
- GF = max. zulässige anrechenbare Geschossfläche im Baubereich

Gemeinde Thalwil

Privater Gestaltungsplan Guggel: Vorschriften

Aufgestellt durch die Grundeigentümer:

Thalwil, den 22.8.2007

- Heer und Co AG

- W. Staub (Kat. Nr. 2730)

B. Friedli
W. Staub

Beschluss der Gemeindeversammlung vom: GVB 80 vom 5.12.2007

Namens der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin:

C. Bueger

Der Gemeindeschreiber:

H. Zimmerhall

BDV Nr 77/08

Von der Baudirektion genehmigt am 23. Juni 2008

Für die Baudirektion

H. Zimmerhall

#/2192/Guggel
Entwurf 4, Stand 14. 8. 2007/Wa

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU
Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24 Fax 044 - 312 64 11
E-mail: h.wandeler@snz.ch

1 Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung

¹ Für das im Gestaltungsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Gebiet eine der speziellen ortsbaulichen Situation angepasste Neuüberbauung zu ermöglichen.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die übergeordneten Bestimmungen, im Besonderen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG)

2 Bestehende Gebäude

¹ Für die im Gestaltungsplan als „bestehend“ bezeichneten Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

- für das **Gebäude A** gelten die einschlägigen Bestimmungen für „braune“ Gebäude gemäss Art. 12 BZO (Kernzonen)
- für die **Gebäude B, C und D** gelten die einschlägigen Bestimmungen für „gelbe“ Gebäude gemäss Art. 12 BZO (Kernzonen)
- Alternativ zu den Vorschriften der BZO ist für die **Gebäude C und D** ein Abbruch und Neubau zulässig. Dieser muss innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Baufeldes für den Ersatzbau angeordnet werden und folgende Massvorschriften einhalten:
 - für das Haus C max. 250 m² anrechenbare Geschossfläche
 - für das Haus D max. soviel anrechenbare Geschossfläche wie in den Häusern A, B, E, F und G nicht konsumiert wurde, jedoch höchstens 300 m².
 - max. drei Vollgeschosse
 - Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung

3 Abbrüche

Die bestehenden, im Gestaltungsplan jedoch nicht dargestellten Gebäude dürfen abgebrochen werden.

4 Bauvorschriften für die Baufelder für Neubauten

¹ Neue Hochbauten sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder zulässig. Balkone, Erker, Laubengänge etc. müssen in den Baufeldern E und F vollständig innerhalb dieser Baufelder liegen. Im Baufeld G darf pro Geschoss ein Balkon mit max. 10 m² Fläche über das Baufeld hinausragen.

² In den einzelnen Baufeldern ist max. die im Gestaltungsplan eingetragene anrechenbare Geschossfläche zulässig. Insgesamt dürfen in den Baufeldern A, B, D, E, F, G jedoch höchstens 2250 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden.

³ Die **Gebäude in den Baufeldern E und F** sind mit Flachdächern auszubilden, wobei für die Oberkante der fertigen Dachhaut die im Gestaltungsplan bezeichnete Kote als Obergrenze einzuhalten ist. Feste Brüstungen dürfen max. 0.40 m über diese Kote hinausragen, Geländer müssen möglichst transparent gestaltet werden und mindestens 2 m Abstand von der Fassadenflucht aufweisen. Pro Baufeld darf eine Fläche von max. 80 m² als Terrasse genutzt werden.

⁴ Über den Flachdächern der Baufelder E und F sind Aufbauten für Treppenaufgänge und technische Einrichtungen mit einer Höhe von max. 2.5 m über o.K. Flachdach zulässig, wobei deren Fläche (ohne technische Einrichtungen) pro Gebäude max. 20 m² betragen darf.

⁵ Im **Baufeld für den Erschliessungstrakt** sind ausschliesslich Erschliessungseinrichtungen (Treppen, Laubengänge) zulässig. Dieser Trakt ist möglichst transparent zu gestalten und muss im Erdgeschoss ebenerdig passierbar und offen sein. Die oberste Erschliessungsebene darf die im Gestaltungsplan eingetragene Kote nicht überschreiten. Geländer als Absturzsicherung sind zulässig.

⁶ Das **Gebäude im Baufeld G** ist mit einem Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung und Firstrichtung gemäss Eintrag im Gestaltungsplan auszubilden.

⁷ **Unterirdische Garagierung** ist im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes zulässig.

⁸ Bereiche, die im Gestaltungsplan entsprechend bezeichnet sind, sind als **Grünflächen** zu gestalten.

5 Erschliessung, Parkierung

¹ Die Zufahrt zur Tiefgarage ist gemäss Eintrag im Gestaltungsplan anzuordnen.

² Die bestehende Zufahrt zu den Häusern C und D bleibt gewährleistet.

³ Die im Gestaltungsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind zu erhalten und wo nötig anzupassen. Die bestehende Wegparzelle Kat. Nr. 2733 ist nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes gemäss Eintrag im Plan umzulegen.

⁴ Der im Gestaltungsplan bezeichnete private Fussweg ist als Hauszugang behindertengerecht (ohne Stufen) zu gestalten.

6 Lärmschutz, thermische Isolation

¹ Für Neubauten gelten die Immissionsgrenzwerte für die ES III gemäss LSV.

² Neubauten müssen den Minergie-Standard erfüllen.

7 Gestaltung, Besonderes

¹ Sämtliche Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Der im Gestaltungsplan bezeichnete, bestehende Baum ist zu erhalten bzw. zu ersetzen. Weitere raumwirksame Bäume sind in den Umgebungsplan aufzunehmen.

³ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴ Anzahl, Lage und Gestaltung oberirdischer Parkplätze und Zufahrten werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

⁵ Nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes ist für das Haus zum Guggel (ohne Anbau) eine formelle Schutzanordnung festzulegen.

8 Genehmigung, Inkrafttreten

¹ Im Rahmen der Genehmigung sind kleinere Anpassungen und Korrekturen, die das Grundkonzept des Gestaltungsplanes nicht berühren, zulässig.

² Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.