



VERFÜGUNG

vom 5. März 2010

Thalwil. Privater Gestaltungsplan Färberei-Areal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 17. September 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Thalwil dem privaten Gestaltungsplan Färberei-Areal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Dezember 2009 und des Bezirksrates Horgen vom 2. November 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2009 ersucht der Gemeinderat Thalwil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage betrifft Grundstücke in der Gewerbezone A gemäss der Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 1105/ 1994). Im regionalen Richtplan (RRB Nr. 2258/1998) ist für diese Grundstücke Mischgebiet, teilweise mit hoher baulicher Dichte, festgelegt. Mit BDV Nr. 1146/2000 sind im Rahmen einer Ergänzung von Art. 20 der Bau- und Zonenordnung die Bestimmungen für Sonderbauvorschriften in der Gewerbezone Farb genehmigt worden. Diese Sonderbauvorschriften erlauben, unter Einhaltung von entsprechenden Bedingungen, eine Wohnnutzung bis zu 25% der maximal zulässigen Baumasse. In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im vorgesehenen Umfang nicht vorhanden ist.

Die Vorlage umfasst einen Gestaltungsplan, mit dem ein höherer Wohnanteil als mit den Sonderbauvorschriften (BDV Nr. 1146/2000) ermöglicht wird. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass zur Erschliessung des Baufelds B eine allfällige Linksabbiegespur auf der Seestrasse vorbehalten bleiben muss sowie ein allfälliges Verbot für die öffentliche Benützung der festgelegten Fusswegverbindung nicht erlassen werden kann; dies aufgrund der vorgenommenen Abklärungen durch die Gemeinde.

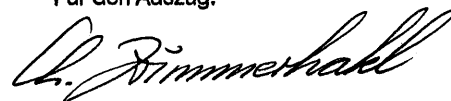
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Färberei-Areal, dem die Gemeindeversammlung Thalwil am 17. September 2009 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'320.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 12 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 den Rechnungsadressaten Weidmann Management AG, 8800 Thalwil.

Zürich, den 5. März 2010
091582/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Färberei-Areal"
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan 1: 500

28. Mai 2009

Die Grundeigentümer:

Weidmann Management AG, Thalwil

OCWEN AG, Thalwil

Stockwerkeigentümerschaft, Zehntenstrasse 2
vertreten durch Beat Trachler, ImmoPro AG, Zürich

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident:
C. Bunge

Die Schreiberin / Der Schreiber:
K. Schürmann

Von der Baudirektion genehmigt am: 5. März 2010

Für die Baudirektion:

A. Zimmermann

BDV Nr. 201/10

PLANPARTNER AG GIGON/GUYER
RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH

Festlegungen

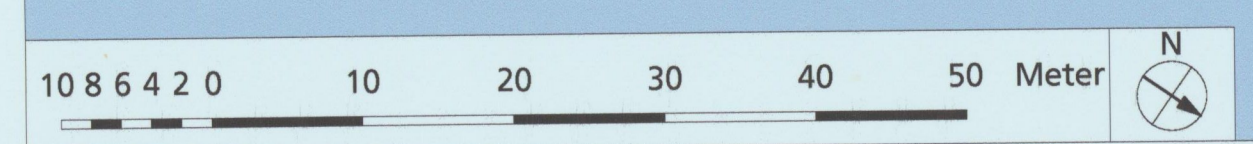
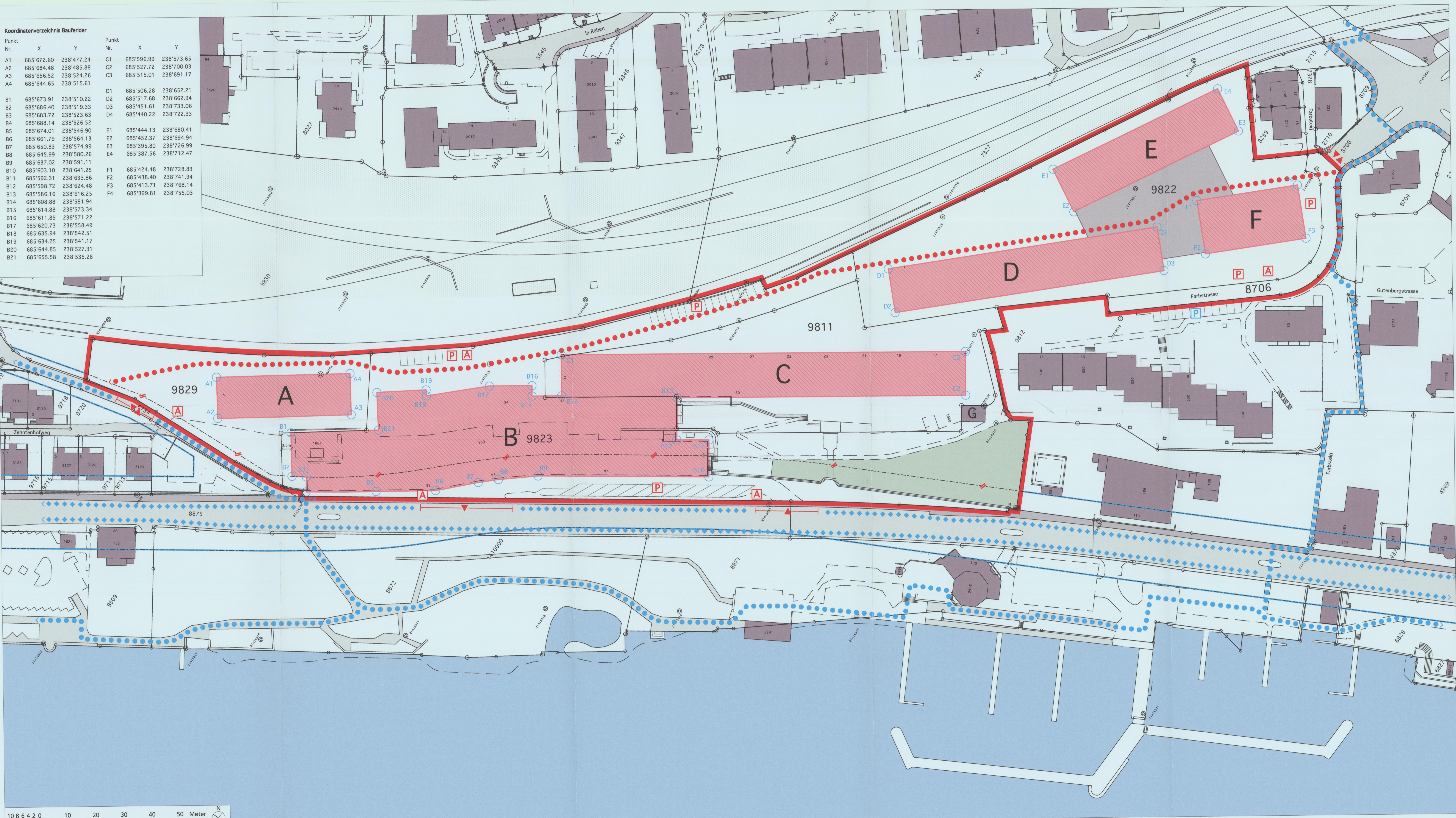
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche A - F
- Schalt- und Transformatorstation EKZ
- Platzbereich (Lage schematisch)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Fusswegverbindung
- Parkplätze (Lage schematisch)
- Bereitstellungsplatz Abfall (Lage schematisch)
- Rechtskräftige Baulinie gem. Art. 3 Abs. 3 GP ausser Kraft gesetzt

Information

- Bestehende Bauten
- Gewässer
- Wald
- Rechtskräftige, verbleibende Baulinie
- öffentliche Fusswegverbindung
- öffentliche Radwegverbindung
- Parkplätze (Lage schematisch)
- SBB - Gleisfeld
- Koordinatenpunkte der Baubereiche

Koordinatenverzeichnis Baufelder

Punkt Nr.	X	Y	Punkt Nr.	X	Y
A1	685'672.60	238'477.24	C1	685'596.99	238'573.65
A2	685'684.48	238'485.88	C2	685'527.72	238'700.03
A3	685'656.52	238'524.26	C3	685'515.01	238'691.17
A4	685'644.65	238'515.61			
B1	685'673.91	238'510.22	D1	685'506.28	238'652.21
B2	685'686.40	238'519.33	D2	685'517.68	238'662.94
B3	685'683.72	238'523.63	D3	685'451.61	238'733.06
B4	685'688.14	238'526.52	D4	685'440.22	238'722.33
B5	685'674.01	238'546.90	E1	685'444.13	238'680.41
B6	685'661.79	238'564.13	E2	685'452.37	238'694.94
B7	685'650.83	238'574.99	E3	685'395.80	238'726.99
B8	685'645.99	238'580.26	E4	685'387.56	238'712.47
B9	685'637.02	238'591.11			
B10	685'603.10	238'641.25	F1	685'424.48	238'728.83
B11	685'592.31	238'633.86	F2	685'438.40	238'741.94
B12	685'598.72	238'624.48	F3	685'413.71	238'768.14
B13	685'586.16	238'616.25	F4	685'399.81	238'755.03
B14	685'608.88	238'581.94			
B15	685'614.88	238'573.34			
B16	685'611.85	238'571.22			
B17	685'620.73	238'558.49			
B18	685'635.94	238'542.51			
B19	685'634.25	238'541.17			
B20	685'644.85	238'527.31			
B21	685'655.58	238'535.28			



Kanton Zürich

Gemeinde Thalwil



Privater Gestaltungsplan „Färberei-Areal“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

28. Mai 2009

Die Grundeigentümerinnen:

Weidmann Management AG, Thalwil

OCWEN AG, Thalwil

Stockwerkeigentümerschaft Zehntenstrasse 2
vertreten durch Beat Trachsler, Impropo AG, Zürich

C. Zimmermann
.....
C. Zimmermann
.....
B. Trachsler
.....

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

17. September 2009
.....

Namens des Gemeinderats,

Die Präsidentin / Der Präsident:

C. Buser
.....

Die Schreiberin / Der Schreiber:

H. Müller
.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

-5. März 2010
.....

Für die Baudirektion:

A. Zimmermann
.....

BDV Nr. 201/10



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1 Der private Gestaltungsplan „Färberei-Areal“ bezweckt eine gemischte Nutzung mit Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten, um so das Areal zu einem lebendigen und urbanen Quartier zu entwickeln.
- 2 Insbesondere sollen
 - die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung des Quartiers geschaffen werden;
 - die Aussenräume besonders gut gestaltet werden;
 - die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden;
 - die Voraussetzungen für preiswerte Mischnutzungen mit familienfreundlichen Wohnungen in den Baubereichen D, E und F geschaffen werden.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Grundstücke:
 - Kat.-Nr. 8706 mit 647 m² (Teil der Parzelle);
 - Kat.-Nr. 9811 mit 5'340 m²;
 - Kat.-Nr. 9822 mit 8'247 m²;
 - Kat.-Nr. 9823 mit 10'228 m²;
 - Kat.-Nr. 9829 mit 2'813 m².

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Gestaltungsplan-Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 2 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung.
- 3 Für die Dauer des Gestaltungsplanes sind die Baulinien ausser Kraft gesetzt.

Art. 4 Planungsbericht, Richtprojekte

- 1 Der Situationsplan und die Vorschriften des Gestaltungsplans werden im Planungsbericht erläutert. Der Planungsbericht hat lediglich orientierenden Charakter.
- 2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen die im Anhang des Planungsberichts vom 28. Mai 2009 wiedergegebenen Richtprojekte Architektur und Freiraum als Grundlage für das Bauen nach dem Gestaltungsplan. Das Richtprojekt Architektur ist bezüglich Wohnungsgrössen und Wohnungsspiegel begleitend. Das Richtprojekt Freiraum ist bezüglich der Freiraum- und Umgebungsgestaltung ein integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

- 1 Dem Geltungsbereich wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren für die jeweilige Nutzung nachzuweisen.

Art. 6 Gebäudemantel

- 1 Die Baubereiche A bis F bestimmen sich durch die im Situationsplan 1 : 500 eingetragenen durch Mantellinien begrenzten Baubereiche und die folgenden Koten für die Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe):
 - Baubereich A: 441.02 m.ü.M
 - Baubereich B: 439.74 m.ü.M
 - Baubereich C: 443.12 m.ü.M
 - Baubereich D: 446.20 m.ü.M
 - Baubereich E: 446.58 m.ü.M
 - Baubereich F: 446.20 m.ü.M
- 2 Auf die Mantellinien darf gebaut werden.
- 3 Die maximale Gebäudehöhe von 16m gemäss Bau- und Zonenordnung ist einzuhalten.
- 4 Für die Baubereiche D, E, und F wird die maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) und anrechenbaren Untergeschossen (aUG) wie folgt geregelt:
 - Baubereich D: 5 VG oder 4 VG plus 1 zusätzliches aUG
 - Baubereich E: 4 VG oder 3 VG plus 1 zusätzliches aUG
 - Baubereich F: 5 VG oder 4 VG plus 1 zusätzliches aUG
- 5 Die Anordnung von Untergeschossen ist frei.
- 6 Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel

Ausserhalb der Mantellinien und Koten dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- unterirdische Gebäude im Sinne § 269 PBG;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG;
- Überdeckungen der Anlieferung;
- Ein- und Ausfahrten unterirdischer Parkieranlagen;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Brüstungen, Geländer, Vordächer und dergleichen;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens;
- die im Situationsplan bezeichnete, bestehende Schalt- und Transformatorenstation EKZ.

Vorbehalten bleiben verkehrspolizeiliche Einschränkungen.

Art. 8 Nutzweise

1 Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

- Der Baubereich A dient der Wohnnutzung.
- Der Baubereich B dient für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe.
- Die Baubereiche C, D, E und F dienen der Wohnnutzung und für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe.

2 Der Mindestanteil an publikumsorientierten und gewerblicher Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- Im Baubereich C müssen mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche gem. § 255 PBG für Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.
- Im Baubereich D müssen mindestens 120 m² der anrechenbaren Geschossfläche gem. § 255 PBG für publikumsorientierte Einrichtungen oder Betriebe genutzt werden. Der Mindestanteil ist im Erdgeschoss mit Orientierung zum Platzbereich anzuordnen.

- Im Baubereich E müssen mindestens 50% der anrechenbaren Geschossfläche gem. § 255 PBG für Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Im Erdgeschoss muss mindestens die Hälfte der Nutzflächen einen publikumsorientierten Charakter aufweisen.
- Im Baubereich F müssen mindestens 340 m² der anrechenbaren Geschossfläche gem. § 255 PBG für publikumsorientierte Einrichtungen oder Betriebe genutzt werden. Der Mindestanteil ist im Erdgeschoss mit Orientierung zum Platzbereich anzuordnen.

Art. 9 Gestaltung, Gesamtwirkung

- 1 Bauten, Anlagen inkl. Ausstattungen, besondere Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Beleuchtung und Farben, die sich gut einordnen müssen.
- 2 Das bestehende Fabrikgebäude („Blaue Fabrik“; Baubereich B) ist in seinem Gebäudeprofil und Erscheinungsbild grundsätzlich zu erhalten. Abweichungen vom heutigen Erscheinungsbild können bewilligt werden, wenn diese für Nutzungsänderungen nötig sind und dadurch der Gesamtcharakter nicht nachteilig beeinflusst wird. Ein Neubau ist unter Einhaltung der vorgängigen Bedingungen zulässig.
- 3 Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Art. 10 Etappierung, Zwischennutzung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig.
- 2 Eine Zwischennutzung auf einzelnen Baufeldern ist zulässig. Für Zwischennutzungen ist ein ordentliches Bewilligungsverfahren durchzuführen.
- 3 Zwischennutzungen haben gemäss Art. 9 eine besonders gute Gestaltung und Gesamtwirkung aufzuweisen.

Art. 11 Freiraum

- 1 Der im Plan bezeichnete Platzbereich zwischen den Baubereichen D, E und F hat einen öffentlichen Charakter aufzuweisen. Der Platz ist bis an die Fassade der angrenzenden Gebäude zu führen.
- 2 Von den flächenmässigen Mindestanforderungen gemäss Art. 28 der kommunaler Bau- und Zonenordnung kann abgewichen werden, wenn die erstellten Spiel- und Ruheflächen sowie die gesamte Umgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen.
- 3 Massgebliche Änderungen gegenüber dem bewilligten Umgebungsplan sind bewilligungspflichtig.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 12 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Stellen.

Art. 13 Parkierung

- 1 Die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze leitet sich aus dem Grenzbedarf gemäss Abs. 2 und dem Pflichtbedarf gemäss Abs. 3 ab.
- 2 Der Grenzbedarf für Fahrzeugabstellplätze berechnet sich je nach Zweck und Nutzung;

für Bewohner und Beschäftigte aller Baubereiche:

- Wohnnutzung: 1 Abstellplatz pro 100 m² mGF
- Handels-/Dienstleistungsbetriebe: 1 Abstellplatz pro 80 m² mGF
- gewerbliche Fabrikation: 1 Abstellplatz pro 150 m² mGF
- Lagerflächen: 1 Abstellplatz pro 300 m² mGF

für Besucher und Kunden der Baubereiche A, B und C:

- Wohnnutzung: 10% der Bewohner-PP
- Handels-/Dienstleistungsbetriebe: 1 Abstellplatz pro 100m² mGF
- gewerbliche Fabrikation: 1 Abstellplatz pro 150 m² mGF

für Besucher und Kunden der Baubereiche D, E und F:

- min. 12 und max. 14 Fahrzeugabstellplätze

- 3 Der Pflichtbedarf für Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden wird entsprechend der Güteklasse pro Baubereich in Prozent des Grenzbedarfs gemäss Abs. 2 festgelegt.

Pflichtbedarf Baubereiche A und B (Güteklasse C):

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min.%	max.%	min.%	max.%
Wohnen	80	100	+ 10% der Bewohner PP	
Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe	50	80	50	80
Lager	50	80		

Pflichtbedarf Baubereich C (Güteklasse B):

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min.%	max.%	min.%	max.%
Wohnen	70	90	+ 10% der Bewohner PP	
Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe	40	70	40	70
Lager	40	70		

Pflichtbedarf Baubereiche D, E und F (Güteklasse A):

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte		Besucher oder Kunden gem. Art. 13 Abs. 1
	min.%	min.%	
Wohnen	60	80	
Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe	30	60	
Lager	30	60	

- 4 Die Fahrzeugabstellplätze sind in den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Bereichen anzuordnen.
- 5 Besucher-, Kunden- und Kurzzeitparkplätze dürfen oberirdisch erstellt werden.
- 6 Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in Tiefgaragen anzuordnen.
- 7 Die bestehenden 15 Parkplätze für Beschäftigte und Kunden an der Seestrasse beim Baubereich B dürfen oberirdisch erhalten werden.
- 8 Im Plangebiet sind in angemessener Zahl Abstell- und Einstellplätze für Fahrräder bereitzustellen. Die Abstellplätze sind in Eingangsnähe zu den Gebäuden anzuordnen. Dabei sind die Normen der SN 640 065 einzuhalten.

Art. 14 Fusswegverbindung

- 1 Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Fusswegverbindung ist so zu gestalten, dass sie jederzeit zugänglich ist und eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

D. Versorgung und Entsorgung

Art. 15 Leitungen

- 1 Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Koordinationsplan Werkleitungen.

Art. 16 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzusehen.
- 2 Das anfallende Meteorwasser ist im Bereich des Trennsystems zu sammeln und muss als unverschmutztes Abwasser dem See zugeleitet werden. Die Abscheideanlagen sind genügend zu dimensionieren.

Art. 17 Energie

- 1 Neubauten haben die Anforderungen des jeweils gültigen MI-ENERGIE®-Standards zu erfüllen.
- 2 Die Wärmeerzeugung hat vorwiegend mittels Seewasserwärmepumpe oder einer vergleichbaren Energiequelle zu erfolgen.

Art. 18 Abfälle

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Im Situationsplan sind dafür einzelne Bereiche als Bereitstellungsplatz Abfall speziell ausgewiesen. Von diesen kann nur in begründeten Fällen abgewichen werden.

Art. 19 Altlasten

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit den Baugesuchen Vorgehenskonzepte einzureichen, welche aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 AltIV erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden sollen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.