

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. Juli 1991

2660. Privater Gestaltungsplan Pro Ciné, Wädenswil

Am 18. März 1991 stimmte der Gemeinderat Wädenswil dem privaten Gestaltungsplan Pro Ciné zu. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Juni 1991 und des Bezirksrates Horgen vom 19. April 1991 keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gemeinderat Wädenswil hatte das an der Zuger-/Holzmoosrüti-strasse liegende Areal des Gestaltungsplans mit Beschluss vom 3. April 1984 der Gewerbezone GA zugeteilt. Mit Beschluss Nr. 874/1985 hat der Regierungsrat diese Festlegung infolge eines hängigen Rekurses einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Aufgrund der Entscheide der Baurekurskommissionen bzw. des Regierungsrates wurde der vorliegende Gestaltungsplan aufgestellt, der die künftigen Gebäudevolumen festlegt und detaillierte Bauvorschriften, auch bezüglich der Emissionen, enthält.

Mit den zugehörigen Vorschriften bildet der Gestaltungsplan eine Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt für seinen Geltungsbereich die Bau- und Zonenordnung.

Gemäss der am 1. April 1987 in Kraft gesetzten Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Ausscheidung oder Änderung von Nutzungszonen diesen die Empfindlichkeitsstufen (ES) zuzuordnen (Art. 43 und 44 LSV). Dem Gestaltungsplan ist gemäss Art. 43 lit. c LSV die Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen, da der Gestaltungsplan einen mässig störenden Betrieb zulässt. Dass der Gemeinderat die Zustimmung zum Gestaltungsplan noch nicht mit einer förmlichen ES-Zuordnung verbunden hat, steht bei der gegebenen Sachlage der Genehmigung des Gestaltungsplans nicht entgegen.

Im übrigen ist die Vorlage recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Pro Ciné, dem der Gemeinderat Wädenswil am 18. März 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil, 8820 Wädenswil (unter Rücksendung eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 24. Juli 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

Gestaltungsplan Pro Ciné
Kat. Nr. 7802 und 8482
Zuger- / Holzmoosrütistrasse, Wädenswil

Grundeigentümer Kat. Nr. 7802:
PC Liegenschaften AG
Holzmoosrütistrasse 50
8820 Wädenswil

Grundeigentümer Kat. Nr. 8482:
Pro Ciné Colorlabor AG
Holzmoosrütistrasse 48
8820 Wädenswil

Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich
Nr. 32 vom 26. April 1991

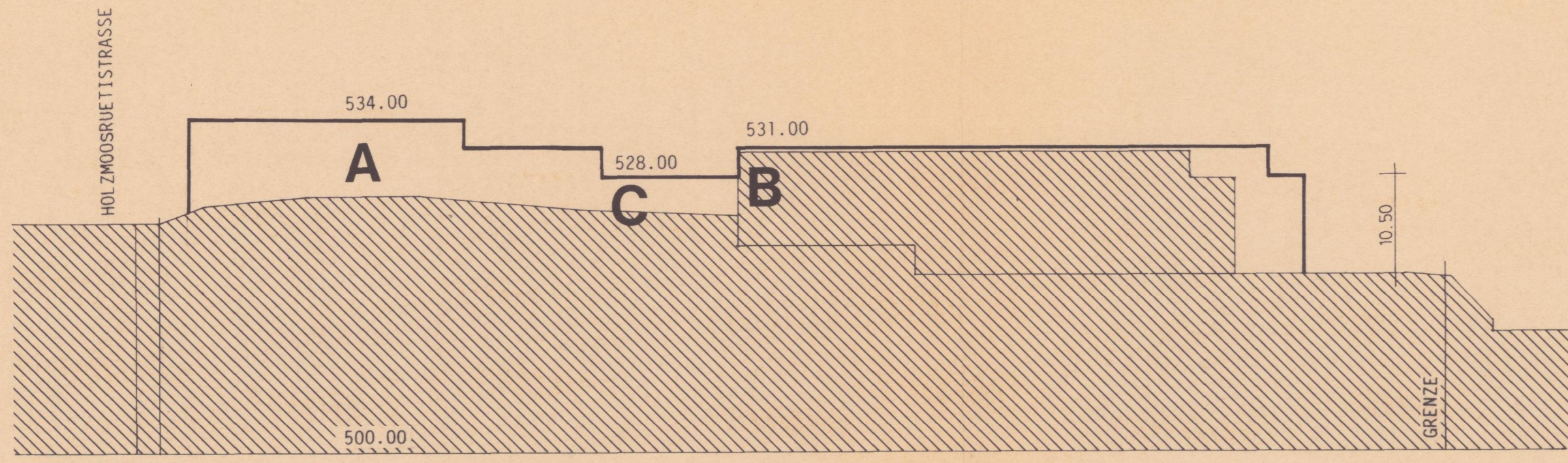
Zustimmung durch Gemeinderat
Beschluss Nr. vom 18. März 1991
Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident: *Stang* Der Sekretär: *Zissis*

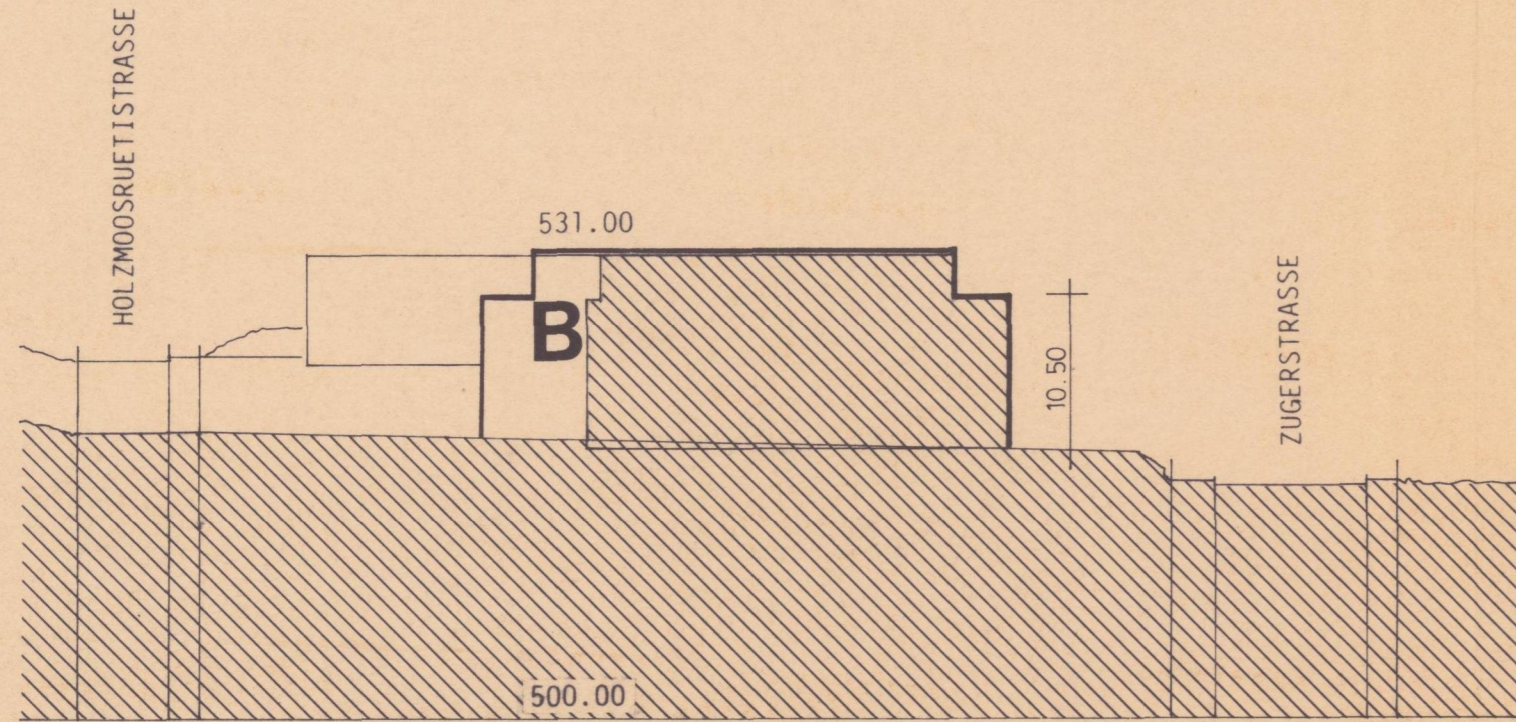
Vom Regierungsrat genehmigt mit
Beschluss Nr. 2660 vom 24. Juli 1991
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber: *Rappold*



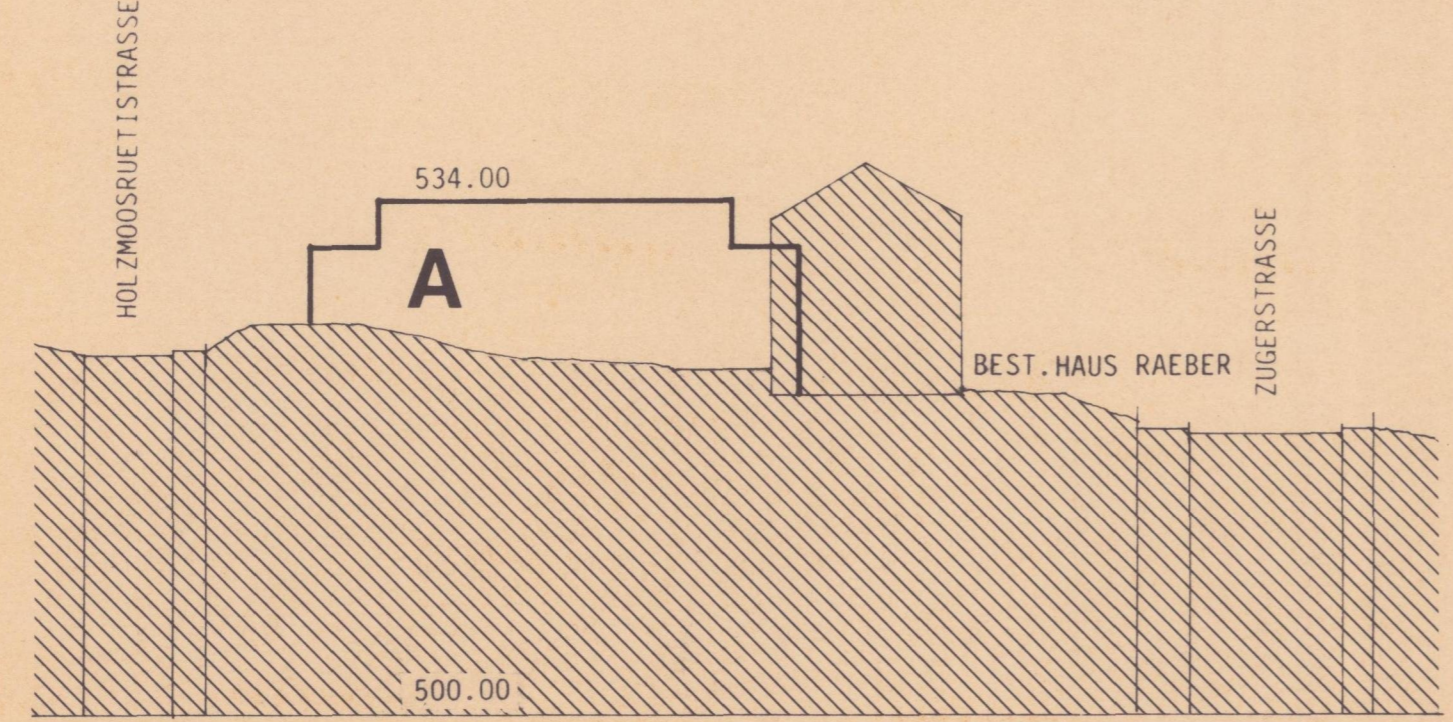
SCHNITTE 1:500



SCHNITT 1.

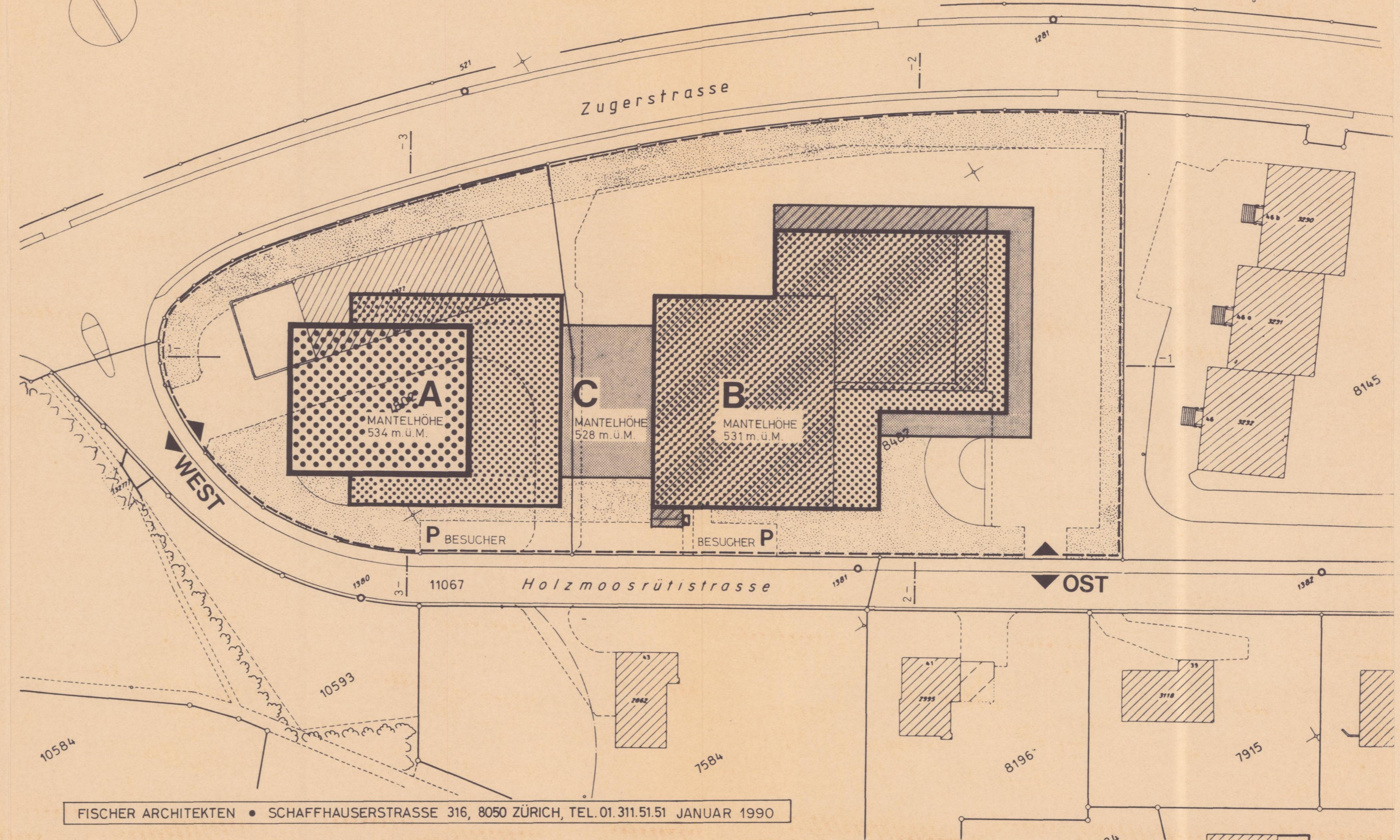
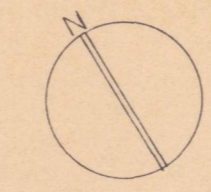


SCHNITT 2.



SCHNITT 3.

SITUATION 1:500



FISCHER ARCHITEKTEN • SCHAFFHAUSERSTRASSE 316, 8050 ZÜRICH, TEL. 01.311.51.51 JANUAR 1990

GESTALTUNGSPLAN Pro Ciné

Kat.-Nr. 7802 und 8482, Zuger-/Holzmoosrütistrasse, Wädenswil

Vorschriften zum Gestaltungsplan

- § 1 Der Gestaltungsplan regelt die Ueberbauung der Grundstücke
Kat.-Nr. 7802 im Halte von 2'827 m²
Kat.-Nr. 8482 im Halte von 5'588 m²
- § 2 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer der landschaftlichen und baulichen Umgebung angepassten Erweiterung und Erneuerung des bestehenden Gewerbebetriebes der Pro Ciné Colorlabor AG, Wädenswil.
- § 3 Neubauten sind im Rahmen des Gestaltungsplanes und der nachfolgenden Vorschriften für sich allein und im Zusammenhang so zu gestalten, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird. Es gilt dies hauptsächlich für die Gliederung, Materialwahl und die Farbe der Fassaden, die Gestaltung der Grünräume und alle weiteren oberirdisch in Erscheinung tretenden Anlagen und Ausrüstungen.
- Die Baubehörde ist berechtigt, diesbezüglich auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einzuholen.
- § 4 Die Grundrisse und die Gebäudehöhen der Neu- und Umbauten haben sich im Rahmen der im Plan enthaltenen Mantellinien zu bewegen. Diese darf zwischen den Gebäuden A (Altbau) und B (Neubau Grundstück Kat.-Nr. 7802) nur zur Erstellung eines eingeschossigen Gebäudes C (Verbindungsbau zwischen A und B) in Anspruch genommen werden, der die räumliche Trennung der beiden Gebäude nicht aufhebt.
- § 5 Es gelten folgende Grundmasse:
- | | |
|--|---|
| - Baumassenziffer: | 4,00 m ³ /m ² = 33'660 m ³ |
| - Ueberbauungsziffer: | max. 50% |
| - Oberirdische Geschoszahl exkl. Attika: | 3 |
| - Gebäudehöhe: | max. 10,5 m |
- § 6 Die Dächer der Gebäude A und C sind als Terrassen mit Pflanzentrögen und als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden, die nur durch technisch notwendige Aufbauten überragt werden dürfen. Diese sind weitmöglichst zu beschränken und sind, nach Möglichkeit, so zu gliedern, oder aufzuteilen, dass Massierungen vermieden werden.

- § 7 Es sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 20% Grünfläche herzurichten und auf 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
- § 8 Es sind Labor- und andere gewerbliche Räume, die höchstens mässig störend sind sowie Büros zulässig. Deren Fenster gegen die Holzmoosrütistrasse sind während der Nachtruhe geschlossen zu halten.
- § 9 Heizungs- und Klimaanlage sind über das anwendbare Mass der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung vom 15. Dezember 1986 hinaus so auszugestalten, dass die Nachbarschaft nicht belästigt wird; insbesondere sind die Oeffnungen für den Luftaus- und Eintritt auf die Zugerstrasse zu richten.
- § 10 Die Parkierung erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten West und Ost. Nachts sowie über das Wochenende dürfen Zu- und Wegfahrten regelmässig nur über die Zufahrt West erfolgen.
- Die Anzahl der oberirdisch parkierten Autos hat das heutige Mass nicht zu übersteigen.
- Im Vorgartengebiet längs der Holzmoosrütistrasse, auch hinter den vorgesehenen Besucherparkplätzen, ist eine Anpflanzung mit Büschen und Sträuchern vorzusehen. Hiermit und durch eine entsprechende Fassadengestaltung ist die Reflexion von Lärm vorbeifahrender Fahrzeuge zu vermindern.
- § 11 Vor Inkrafttreten dieser Vorschriften sind die bestehenden Grenzen zu löschen.
- § 12 Die vorliegenden Vorschriften, insb. 6, 7, 10, erhalten ihre volle Gültigkeit bei der Erstellung der letzten Etappe der Ueberbauung. In der Uebergangszeit werden sie sinngemäss angewendet.
- § 13 Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnungen der Stadt Wädenswil sowie das PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich).

§ 14 Die vorliegenden "Vorschriften zum Gestaltungsplan" treten mit dessen Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Zustimmung durch Gemeinderat

BESCHLUSS Nr. vom 18. März 1991

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Sekretär:



Vom Regierungsrat mit

Beschluss Nr. 2660 vom 24. Juli 1991

genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

