

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

Sitzung vom 20. August 1997

1783. Öffentlicher Gestaltungsplan Giessen, Wädenswil

Am 12. Mai 1997 setzte der Gemeinderat Wädenswil den Gestaltungsplan Giessen fest. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Juni 1997 und des Bezirksrates Horgen vom 11. Juni 1997 sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Im Zonenplan der Stadt Wädenswil ist mit der Zonenzuweisung der Halbinsel Giessen festgelegt worden, dass ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss. Mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Gestaltungsplan wird eine gemischte Nutzung mit hoher baulicher Dichte ermöglicht sowie die Erschliessung und Parkierung geregelt. Auf die schutzwürdigen Objekte wird angemessen Rücksicht genommen. Ferner wird die Linienführung des Seeuferweges sowie weiterer wichtiger Fusswegverbindungen festgelegt und für die Öffentlichkeit eine bescheidene Fläche als Sitz- und Ruheplatz am See offengehalten.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der öffentliche Gestaltungsplan Giessen, welcher vom Gemeinderat Wädenswil am 17. Mai 1997 festgesetzt wurde, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil, 8820 Wädenswil (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi


öffentliche Auflage vom 4. März bis 3. Mai 1994

Erlassen durch den Gemeinderat Wädenswil am 12. Mai 1997
 Namens des Gemeinderates,

Der Präsident: *[Signature]* Der Sekretär: *[Signature]*

20. Aug. 1997
 Vom Regierungsrat am 20. Aug. 1997 mit Beschluss Nr. 1783 genehmigt.
 Vor dem Regierungsrat,

Der Staatsschreiber: *[Signature]*




- Legende:**
- 1. Allgemeines**
 - Perimeter Gestaltungsplan
 - Konzessionslinie
 - Baulinie Seeuferweg
 - 2. Erschliessung**
 - allgemein zugängliche (private) Zufahrt
 - B geplante Bushaltestelle
 - generelle Lage und Richtung der Detailerschliessung
 - P Bereich für oberirdische Parkierung
 - o o o o geplanter Seeuferweg (generelle Linienführung)
 - Bestehende Fusswegverbindungen
 - 3. Überbauung**
 - Bauten mit Volumenerhaltung
 - A B C Baubereiche
 - Planungsspielraum beim Baubereich B
 - 4. Umgebung**
 - E Zentraler Entsorgungsplatz
 - Öffentlich zugänglicher Bereich
 - Grünflächen mit höherer Bepflanzung
 - offene Wasserfläche

Öffentlicher Gestaltungsplan GIESSEN

Besondere Bauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 4. März 1994 bis 3. Mai 1994

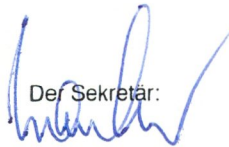
Erlassen durch den Gemeinderat Wädenswil am 12. Mai 1997

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



Der Sekretär:

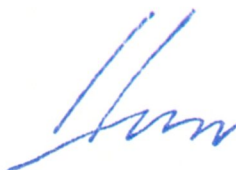


20. Aug. 1997

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 1783 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,

Der Staatsschreiber:



Inhalt

1. Allgemeines
 - 1.1 Rechtsgrundlagen, Verhältnis zum übergeordneten Recht
 - 1.2 Zweck
 - 1.3 Bestandteile, Geltungsbereich
2. Erschliessung
 - 2.1 Zufahrt
 - 2.2 Bushaltestelle
 - 2.3 Parkierung
 - 2.4 Öffentliche Fusswege
3. Überbauung
 - 3.1 Bauten mit Volumenerhaltung
 - 3.2 Übrige Bauten
 - 3.3 Baubereich A
 - 3.4 Baubereich B
 - 3.5 Baubereich C
4. Nutzungsvorschriften
5. Lärmvorschriften
6. Gestaltungsvorschriften
7. Inkrafttreten

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlage, Verhältnis zum übergeordneten Recht

- 1) Gestützt auf § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird für die Halbinsel Giessen ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt.
- 2) Wo dieser Gestaltungsplan keine Aussagen macht, gilt das vorgehende kommunale, kantonale und eidgenössische Recht.

1.2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Giessen werden die speziellen öffentlichen Interessen an der Erschliessung, Überbauung, Nutzung und Gestaltung des Areals Giessen formuliert.

1.3 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1) Der Gestaltungsplan Giessen besteht aus dem Situationsplan 1:500 und diesen besonderen Bauvorschriften.
- 2) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst die privaten Grundstücke Kat.-Nrn. 4198, 7341, 8155 und 8156.

2. Erschliessung

2.1 Zufahrt

- 1) Die Haupteerschliessung des gesamten Areals erfolgt über die im Situationsplan dargestellte Zufahrtsstrasse. Diese ist dauernd als allgemein zugängliche private Strasse offen zu halten.
- 2) Die Detailerschliessung erfolgt mit Stichstrassen, ausgehend von der Hauptzufahrt. Lage, Gestaltung und Rechtsverhältnisse der Detailerschliessung werden im Zusammenhang mit Bauprojekten für die einzelnen Teilbereiche festgelegt.

2.2 Bushaltestelle

Wo dies im Situationsplan vermerkt ist, ist eine Bushaltestelle einzurichten.

2.3 Parkierung

- 1) Die Zahl und Lage der erforderlichen Parkplätze wird im Zusammenhang mit Baugesuchen festgelegt, wobei mindestens die Hälfte der Pflichtparkplätze unterirdisch anzuordnen sind.
- 2) Oberirdische Autoabstellplätze sind nur in dem im Gestaltungsplan bezeichneten "Bereich für oberirdische Parkierung" zulässig.

2.4 Öffentliche Fusswege

- 1) Der im Situationsplan als generelle Linienführung dargestellte geplante Seeuferweg, ist als allgemein zugänglicher Weg zu gestalten und dauernd offen zu halten.
- 2) Details der Gestaltung dieses Weges werden im Rahmen des Bauprojektes festgelegt. Die minimale Breite soll 2,0 m betragen.
- 3) Die im Situationsplan dargestellte Baulinie für den Seeuferweg ist jedenfalls zu respektieren.
- 4) Die im Situationsplan als bestehende Fusswegverbindungen bezeichneten Wege sind als öffentliche Fussgängerzugänge zum Areal zu erhalten.
- 5) Innerhalb des Areals ist das weitere Fusswegnetz so zu gestalten, dass es für die Benutzer sichere und attraktive Wege ergibt.

3. Überbauung

3.1 Bauten mit Volumenerhaltung

- 1) Die im Situationsplan als Bauten mit Volumenerhaltung bezeichneten Gebäude sind in ihrem Volumen und in ihrem generellen Erscheinungsbild zu erhalten. Veränderungen sind zulässig, soweit sie auf Grund einer Nutzungsänderung erforderlich sind und soweit der Gesamtcharakter der Gebäude dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 2) Abbrüche und Ersatzbauten sind nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann.

3.2 Übrige Bauten

Die im Situationsplan nicht speziell bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen abgebrochen und ersetzt werden. Für Gebäude und Gebäudeteile, die ausserhalb von Baubereichen liegen, sind Ersatzbauten nur im Rahmen des bestehenden Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes zulässig.

3.3 Baubereich A

Innerhalb des Baubereiches A sind zulässig

- eine Überbauung der ganzen Baubereichsfläche
- eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m
- eine Firsthöhe von max. 5,0 m bei Schrägdächern
- eine Gesamthöhe von max. 13,50 m bei Attikageschossen über Flachdächern.

3.4 Baubereich B

1) Innerhalb des Baubereiches B sind zulässig

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| - überbaute Fläche: | max. 1500 m ² |
| - Vollgeschosse: | 2 |
| - Dachgeschoss | 1 |
| - Anrechenbares Untergeschoss: | 1 |
| - Gebäudehöhe: | max. 8,00 m |
| - Firsthöhe: | max. 5,00 m |

2) Das zulässige Bauvolumen ist auf mindestens zwei als selbständige Bauten in Erscheinung tretende Gebäude, die untereinander mindestens 15 m Gebäudeabstand aufweisen müssen, aufzuteilen.

3) In dem als Planungsspielraum speziell bezeichneten Bereich, darf seeseitig der Konzessionslinie eine Gesamtfläche von max. 200 m² überbaut werden.

3.5 Baubereich C

Im Baubereich C gelten die Bestimmungen der Industriezone B gemäss Bauordnung der Stadt Wädenswil.

4. Nutzungsvorschriften

- 1) Im Gebiet seeseits der Bahn ist die Nutzung frei, soweit sie mit der besonderen Lage des Grundstückes (Erschliessung, Seeanstoss) vereinbar ist.
- 2) Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 3) Es ist nachzuweisen, dass die Verkehrserschliessung ohne Behinderung auf der Seestrasse möglich ist.

5. Lärmvorschriften

- 1) Es gilt im Gestaltungsplangebiet seeseits der Bahn die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV, bergseits der Bahn die Empfindlichkeitsstufe IV.
- 2) Für einzelne Zimmer von Wohnungen im Baubereich B können Ausnahmen für die Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte gestattet werden.

6. Gestaltungsvorschriften

- 1) Alle Bauten und baulichen Massnahmen sind so zu gestalten, dass sie sich sehr gut in die Umgebung einfügen und die Bauten mit Volumenerhaltung nicht beeinträchtigen.
- 2) Der im Situationsplan speziell bezeichnete, öffentlich zugängliche Bereich ist als Seezugang für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit freizuhalten und entsprechend zu gestalten.
- 3) Wo dies der Situationsplan vorsieht, ist eine höhere Bepflanzung mit Bäumen zu erhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen. Details werden im Rahmen von Baugesuchen mittels Umgebungsplänen festgelegt. Entlang der Bahnlinie sind die entsprechenden Vorschriften des Eisenbahngesetzes und der Verordnung über den Bau und Betrieb der Eisenbahnen zu beachten.
- 4) Die bestehenden Bauten und Anlagen am Ufer dürfen im heutigen Umgang bestehen bleiben und angemessen erneuert werden. Zusätzliche neue Bauten und Anlagen am Ufer sind nicht zulässig.

7. Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.