



## VERFÜGUNG

vom 1. März 2001

### Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Einsiedlerstrasse 1

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 6. November 2000 stimmte der Gemeinderat Wädenswil dem privaten Gestaltungsplan Einsiedlerstrasse 1 zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 2001 und des Bezirksrates Horgen vom 18. Dezember 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Januar 2001 ersucht der Stadtrat Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau, die teilweise Neugestaltung und die Umnutzung des Fabrikgebäudes Vers.-Nr. 60 sowie für die Parkierung.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Einsiedlerstrasse 1, dem der Gemeinderat Wädenswil am 6. November 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: J. Schnyder AG, Einsiedlerstrasse 6, 8820 Wädenswil)

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00
<hr/>		
Total	Fr.	720.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 1. März 2001  
010134//Owü/Zwe

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

*A. Zimmerhake*



Kanton Zürich

Stadt Wädenswil

---

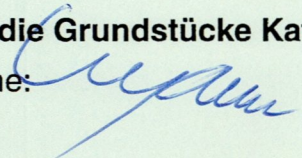
## Privater Gestaltungsplan Einsiedlerstrasse I

### Vorschriften

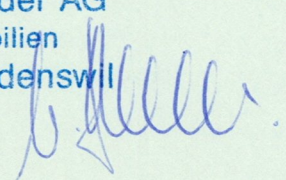
Von den Grundeigentümern aufgestellt am 3. Februar 2000

- Für die Grundstücke Kat. Nrn. 75 und 10698

Name:

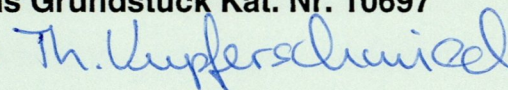


J. Schnyder AG  
Immobilien  
8820 Wädenswil



- Für das Grundstück Kat. Nr. 10697

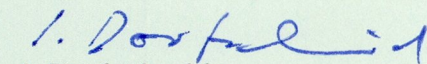
Name:



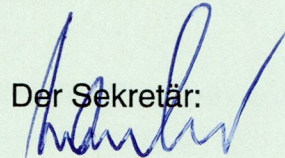
Vom Gemeinderat zugestimmt am 6. November 2000

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

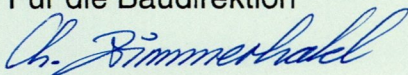
  
J. Dorfschmid

Der Sekretär:

  
M. Frauenfelder

Von der Baudirektion genehmigt am - 1. März 2001

Für die Baudirektion



Publiziert am

BDV Nr. 232/01

In Kraft gesetzt am

Gattikon, 26. Januar 2000  
20'082 DCH-hs-ng

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Einsiedlerstrasse werden, unter Beachtung der schutzwürdigen Bausubstanz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau, die teilweise Neugestaltung sowie die Umnutzung des Fabrikgebäudes Vers. Nr. 60 geschaffen. Zudem wird der Rahmen für die Überbauung der Grundstücke Kat. Nr. 10698 und Teile von Kat. Nr. 10697 festgelegt.

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

1 Der Gestaltungsplan Einsiedlerstrasse besteht aus den Bestandteilen:

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

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung, welche die Grundstücke Kat. Nrn. 75, 10698 und Teile des Grundstückes Kat. Nr. 10697 umfasst, 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 allgemeine Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

## **B Bestimmungen für den Um- und teilweisen Ersatzbau sowie die Umnutzung des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 60**

### **Art. 4 Vorschriften für den geschützten Teil des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 60**

1 Der im Plan kenntlich gemachte Teil des Gebäudes Vers. Nr. 60 stellt ein Schutzobjekt i.S. von § 203 lit. c) PBG dar.

2 Der als Schutzobjekt gekennzeichnete Gebäudeteil muss erhalten bleiben. Umbauten an der Gebäudehülle und im Gebäudeinnern sind im Rahmen der nachstehenden Bestimmungen zulässig:

- Die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes müssen erhalten bleiben.
- Ein massvolles Vergrössern der Fensterflächen sowie das Verkleinern der Fensterbrüstungshöhen auf wohnungsübliche Masse sind gestattet.
- Die umlaufende massive Terrassenbrüstung über dem obersten Vollgeschoss darf entfernt und durch eine transparente Geländerkonstruktion ersetzt werden.
- Der Einbau von maximal zwei neuen, über alle Geschosse durchlaufende Vertikalerschliessungen im Gebäudeinnern ist gestattet.

- Der Einbau einer mechanischen Parkieranlage in den beiden bestehenden Untergeschossen ist innerhalb dem im Plan bezeichneten Bereich zulässig.
  - In den im Plan bezeichneten Bereichen dürfen auskragende Balkone bzw. Vordächer angeordnet werden. Balkone dürfen maximal 2.0 m, Vordächer maximal 1.5 m über die bestehende Fassadenflucht bzw. über die Baubegrenzungslinie hinausragen. Der jeweils massgebende Vertikalabstand ist im Plan eingetragen.
- 3 Das Anbauen an das schutzwürdige Gebäude ist im Rahmen von Art. 7 Abs. 6 zulässig.
- 4 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:
- zur gestalterischen Verbesserung
  - zur Verbesserung der Wohnhygiene
  - zur Verbesserung der bauphysikalischen Verhältnisse
  - sofern dies im Interesse der Verkehrssicherheit erforderlich ist.

#### **Art. 5 Besondere Bestimmung für das bestehende Dachgeschoss (Attika)**

- 1 Das bestehende Dachgeschoss darf an der bisherigen Lage und maximal in den bestehenden Ausmassen umgebaut werden.
- 2 Ein Ersatzbau ist unter Beachtung der nachfolgenden Vorschriften und Voraussetzungen zulässig:
- Die vorhandene oberirdische Baumasse gilt als Maximalmass für die Baumasse des Ersatzbaus.
  - Die maximalen Abmessungen des Ersatzbaus ergeben sich aus den Dimensionen des im Plan bezeichneten Baubereiches für den Dachgeschossersatzbau. Vordächer dürfen die Begrenzung des Baubereiches bis maximal 1.5 m durchstossen.
  - Der Ersatzbau darf in keinem Punkt die Höhe von 434.50 m.ü.M. überschreiten. Davon ausgenommen sind Dachelemente i.S. von § 292 PBG. Zusätzlich dürfen insgesamt zwei Liftaufbauten bis maximal 1.0 m die tatsächliche Dachebene durchstossen.
  - Erforderlich ist eine besonders gute Einordnung in das Erscheinungsbild des schutzwürdigen Gebäudeteils.

#### **Art. 6 Nutzweise**

Als zulässige Nutzweisen gelten Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen, Wohnen jedoch nur im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss.

#### **C Bestimmungen für Neubauten**

#### **Art. 7 Lage und äussere Abmessungen für Bauten und Anlagen**

- 1 Innerhalb des im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiches ist die Erstellung einer Sammelgarage für Motorfahrzeuge gestattet.

2 Es gilt, unter Einschluss von Geländern, Brüstungen und dergleichen, eine grösste Höhe von 6.5 m. Diese Beschränkung darf nur durch Dachelemente i.S. von § 292 PBG durchstossen werden.

3 Die maximalen Gebäudeabmessungen ergeben sich aus den Dimensionen des Baubereiches.

4 Die Begrenzung des Baubereiches ist massgebend für die Grenz- und Gebäudeabstände sowie für den Abstand zur Einsiedlerstrasse für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile. Innerhalb des Baubereiches kann unter den Voraussetzungen von § 270 Abs. 3 PBG von den kommunalen und kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 11222 (SOB) haben oberirdische Gebäude- und Gebäudeteile, unbeschrieben von der Begrenzung des Baubereiches, den bauordnungskonformen Abstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben allfällige Näherbaurechte i.S. von § 270 Abs. 3 PBG.

5 Die Anzahl Geschosse ist nicht beschränkt.

6 Im Anstossbereich zwischen dem schutzwürdigen Gebäude Vers. Nr. 60 und dem Baubereich ist das Zusammenbauen gestattet.

#### **Art. 8 Nutzweise**

Als zulässige Nutzweise gilt ausschliesslich eine Sammelgarage mit den hierzu erforderlichen Nebenräumen samt Erschliessungsflächen.

#### **Art. 9 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude**

Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind nur innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches für eine Sammelgarage und letztere zusätzlich innerhalb des im Plan speziell ausgeschiedenen Bereiches zulässig.

#### **Art. 10 Überbauungsziffer für Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude, soweit es sich dabei nicht um Sammelgaragen handelt, dürfen zusammen höchstens eine Fläche von 5% der massgeblichen Grundfläche umfassen.

### **D Gemeinsame Bestimmungen**

#### **Art. 11 Abbruch bestehendes Gebäude Vers. Nr. 3453**

Bei wesentlichen baulichen Massnahmen oder Nutzungsänderungen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist das im Plan speziell bezeichnete Gebäude Vers. Nr. 3453 abzutragen.

#### **Art. 12 Gestaltung der Gebäude**

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 Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Es ist eine klar geordnete Architektursprache und Bauweise anzustreben.

2 Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit es sich dabei nicht um begehbare Terrassen oder Spiel- und Erholungsflächen handelt, extensiv zu begrünen.

3 Flachdächer von Bauten innerhalb des bezeichneten Baubereichs für Sammelgaragen sind gärtnerisch zu gestalten und als Aussenraum allgemein zugänglich zu machen.

#### **Art. 13 Lärmschutz**

Im gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung des Bundes). Die erforderlichen Schallschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baugesuches aufzuzeigen.

#### **Art. 14 Fahrzeugabstellplätze**

1 Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wädenswil.

2 Entlang der Einsiedlerstrasse ist die Anordnung offener Abstellplätze nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Abstellplätze innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches für eine Sammelgarage.

#### **Art. 15 Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke**

Die Ein- und Ausfahrt ins Strassennetz ist nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig.

#### **Art. 16 Erschliessung der Grundstücke zwischen SOB und Meierhofstrasse**

1 Die im Plan eingetragene Baubegrenzungslinie dient der Landsicherung für den Bau von Erschliessungsanlagen für die Grundstücke zwischen der Bahnlinie der SOB und der Meierhofstrasse.

2 Bei einem allfälligen Bau der in Abs. 1 erwähnten Erschliessungsanlagen oder wenn andere öffentliche Interessen dies erfordern, sind die zwischen der Baubegrenzungslinie und der nordwestlichen Grundstücksgrenze von Kat. Nr. 75 vorhandenen Bauteile ohne Entschädigung zu beseitigen bzw. den veränderten Verhältnissen anzupassen.

#### **Art. 17 Fussgängerschutz entlang der Einsiedlerstrasse**

1 Vor baulichen Massnahmen ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches ein Fusswegrecht für einen öffentlichen Gehweg entlang der Einsiedlerstrasse im Grundbuch anzumerken.

2 Die Ausgestaltung des Gehweges gemäss Abs. 1 ist mit dem ersten Baugesuch auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes aufzuzeigen. In der Regel hat die Gehwegbreite mindestens 2.5 m zu betragen. Einzelne Einengungen bis zu einer Mindestbreite von 2.0 m sind gestattet.

#### **Art. 18 Verlegung Schlossbach (Öffentliche Gewässer Nr. 9.0)**

Vor baulichen Massnahmen auf der Grundlage des Gestaltungsplanes ist die Dole des Schlossbaches zu verlegen. Die generelle Lage der neuen Dole ist im Plan dargestellt. Vorbehalten bleibt die wasserbaupolizeiliche Bewilligung.

**Art. 19 Abfalllagerung, Kompostierung**

Bei baulichen Massnahmen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls sowie zur Errichtung von Kompostierplätzen zu schaffen.

**Art. 20 Abfallentsorgungskonzept**

Vor baulichen Massnahmen auf der Grundlage des Gestaltungsplanes ist ein Abfallentsorgungskonzept nach den Richtlinien der zuständigen kantonalen Amtsstellen für die Ausbruch- bzw. Abbruchmaterialien auszuarbeiten und bewilligen zu lassen.

**Art. 21 Inkraftsetzung**

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