



VERFÜGUNG

vom 14. März 2006

Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Seepark

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Wädenswil hat am 4. April 2005 dem privaten Gestaltungsplan Seepark zugestimmt. Der dagegen erhobene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 13. Dezember 2005 (BRKE II Nr. 0283/2005) abgewiesen. Das Verwaltungsgericht hat am 10. Februar 2006 verfügt, dass die Baudirektion eingeladen wird, bezüglich der streitbetroffenen Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Seepark baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Im Zusammenhang mit einer projektierten Wohn- und Gewerbeüberbauung werden mit dem privaten Gestaltungsplan Seepark die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke in der Kernzone B (RRB Nr. 1716/1994) geschaffen.

Die Vorlage beinhaltet im Speziellen verschiedene Baubereiche mit differenzierten Höhenkoten sowie die in den Schnitten festgelegten Mantellinien. Zur Sicherstellung einer guten Einordnung werden für Bauten und Umschwung detaillierte Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Unter anderem ist die Nordfassade mit einer angemessenen Begrünung zu versehen.

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

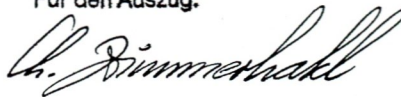
Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der private Gestaltungsplan Seepark derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der dazugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Wädenswil am 4. April 2005 festgesetzte private Gestaltungsplan Seepark wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2006.00068, fünffach) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 14. März 2006
060177/Owü/Zst

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



VERFÜGUNG

vom 16. März 2007

Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Seepark

Mit BDV Nr. 37/2006 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Seepark gemäss Beschluss des Gemeinderates Wädenswil vom 4. April 2005. Die gegen den Beschluss des Gemeinderates erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht mit Entscheid vom 16. Februar 2007 abgewiesen. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Seepark gemäss Beschluss des Gemeinderates Wädenswil vom 4. April 2005 nichts mehr entgegensteht.

II. Den Grundeigentümern, vertreten durch P-4 AG, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: P-4 AG, Industriestrasse 22, 6302 Zug)

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

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 852.00 8000 001266 / 83120.40.210

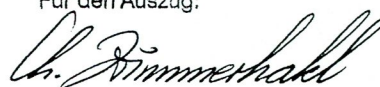
III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

- IV. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 37/2006 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 37/2006 an den Stadtrat Wädenswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf 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 16. März 2007
070241/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Seepark

Situation 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

24. JAN. 2005
H. Hübschmann

Baugesellschaft Seepark

Schweizerische Bundesbahnen

Baudirektion Kt. Zürich GS Landerwerb

24. JAN. 2005
[Signature]
Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern
Immobilienrechte, Büro Zürich
Postfach
8021 Zürich

[Signature]
Baudirektion Kanton Zürich
Generalsekretariat
Landerwerb, 8090 Zürich

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am:

4. April 2005
Namens des Grossen Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am:

14. März 2006

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 37/06

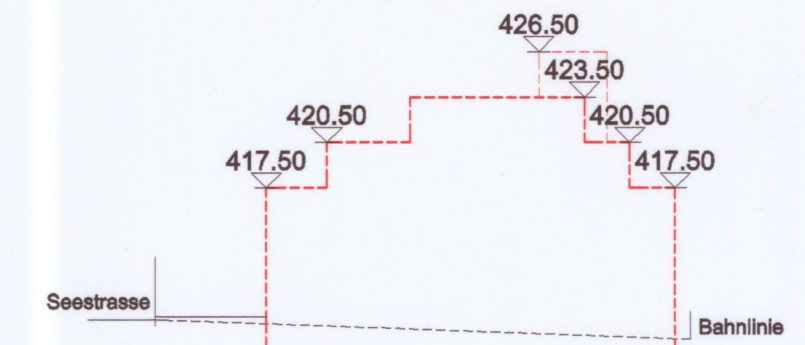
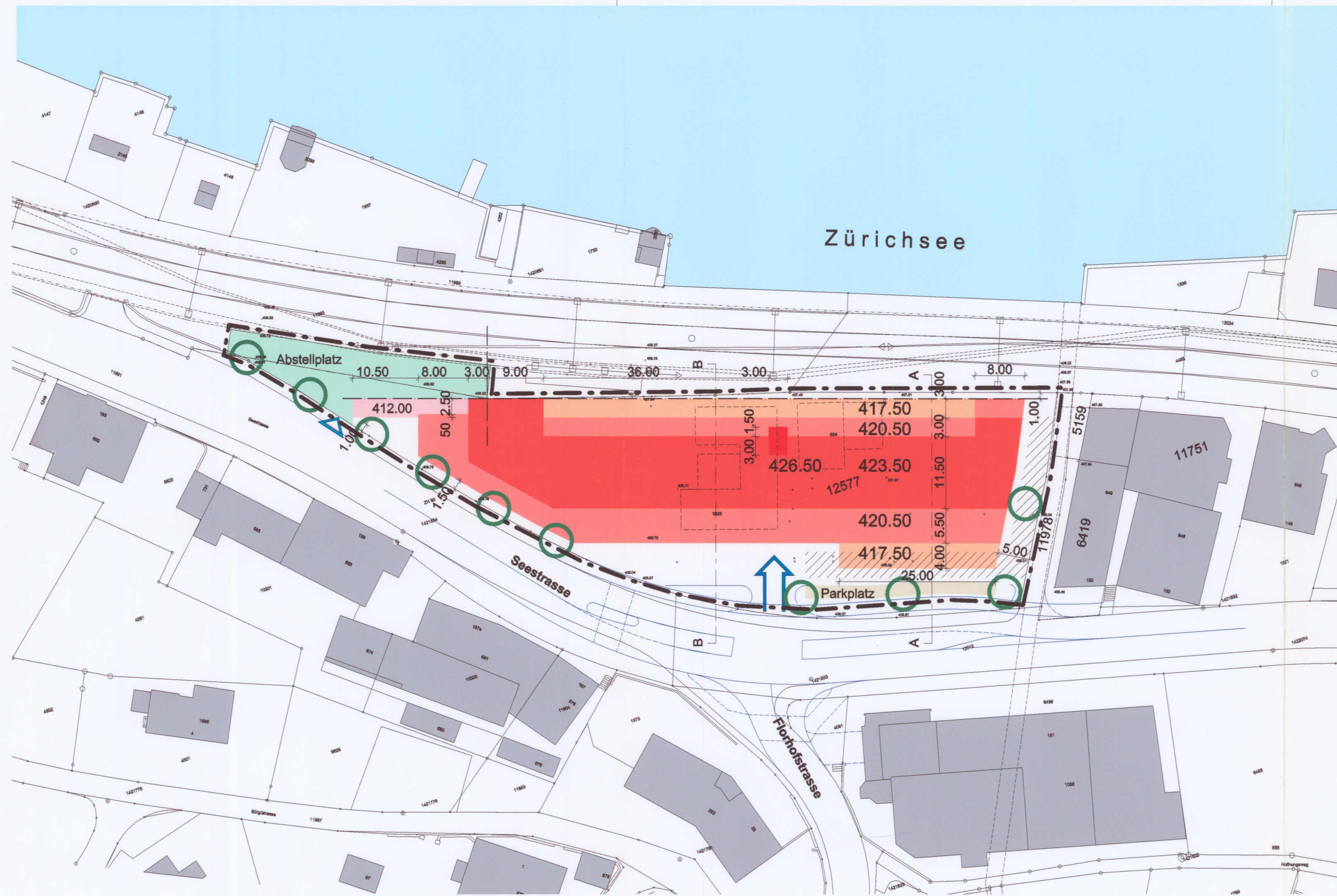
[Signature]

Peikert Contract AG

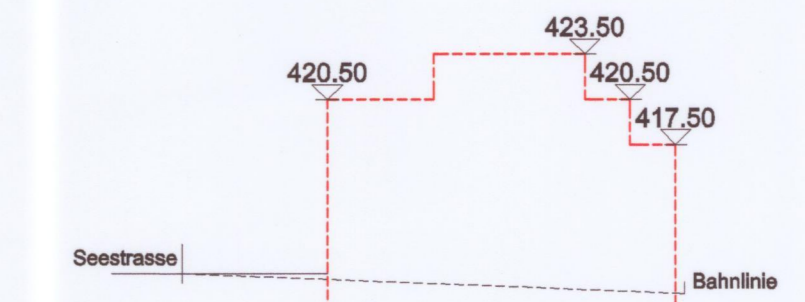
Architekten / Generalunternehmer
Industriestrasse 22 6302 Zug
Telefon 041 726 66 11 Fax 041 726 67 67 info@peikert.ch

Suter • von Känel • Wild • AG

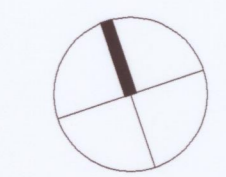
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich
Telefon 01 315 13 90 Fax 01 315 13 99 info@skw.ch 32334 - 17. Jan. 2005



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Verbindlicher Inhalt

	Geltungsbereich		Zu- / Wegfahrt
	Baubereiche mit Höhenkoten m.ü.M.		Nebenzu- / Wegfahrt
	Mantellinie		Durchfahrt
	Hochstammbaum		Abstellplatz
			Parkplatz
			Vermessungsachse



Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Seepark

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

H. Hürlimann

Baugesellschaft Seepark

Schweizerische Bundesbahnen

Baudirektion Kt. Zürich GS Landerwerb

24. JAN. 2005

[Signature]

Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern
Immobilienrechte, Büro Zürich
Postfach
8021 Zürich

[Signature]
Baudirektion Kanton Zürich
Generalsekretariat
Landerwerb, 8090 Zürich

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am:

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

[Signature]

- 4. April 2005

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

[Signature]

14. März 2006

BDV-Nr.

37/06

Peikert Contract AG

Architekten / Generalunternehmer

Industriestrasse 22 6302 Zug

Telefon 041 726 66 11 Fax 041 726 67 67

info@peikert.ch

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 01 315 13 90 Fax 01 315 13 99

info@skw.ch 32334 – 17. Jan. 2005

Bestimmungen

1. Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung.

2. Geltungsbereich und Bestandteile

Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Bestandteile

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

3. Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche/ Mantellinie

¹ Oberirdische Hauptgebäude einschliesslich Balkone dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Die in den Schnitten festgelegten Mantellinien dürfen nur von transparenten und halbtransparenten Balkonbrüstungen, Geländern und dergleichen um max. 1.30m überschritten werden.

Besondere Gebäude

² Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden und höchstens 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Unterirdische Gebäudeteile

³ Unterirdische Gebäudeteile haben einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten, soweit nicht die Baubereiche für obere Hauptgebäude einen kleineren Abstand zulassen.

Höhenkoten

⁴ Die für die einzelnen Baubereiche festgelegten Höhenkoten dürfen von keinem Gebäudeteil überschritten werden.

⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig.

Geschosszahlen

⁶ Die Geschosszahlen sind innerhalb der festgelegten Höhenkoten frei.

Geschossflächen

⁷ Die Geschossfläche darf für alle Geschosse insgesamt höchstens 6'500 m² betragen. Zur Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Mischnutzung

4. Nutzweise

Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe, wie Handwerksbetriebe, Werkstätten, Feuerwehr, Dienstleistungsbetriebe usw. sowie Wohnungen.

Grundsatz

5. Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die Nordfassade ist zur Auflockerung mit einer angemessenen Begrünung zu versehen.

Dachform

² Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

Bepflanzung / Aussenraum

³ Hochstämmige Bäume sind, gemäss schematischer Darstellung im Plan, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

⁴ Oberirdische Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

⁵ Der im Plan bezeichnete Abstellplatz ist als Schotterrasen auszugestalten.

6. Erschliessung

- Zu- und Wegfahrten ¹ Die Zu- / Wegfahrt muss an der im Plan schematisch dargestellten Stelle ab der Seestrasse erfolgen. Die Nebenzu- / Wegfahrt zum Abstellplatz dient lediglich den Angehörigen der Feuerwehr.
- Durchfahrtsbereich ² Die im Situationsplan bezeichnete Durchfahrt dient der Erschliessung des östlichen Gebäudeteils sowie der östlich dem Gestaltungsplanperimeter gelegenen Parzellen und der oberirdischen Parkplätze. Dieser Durchfahrtsbereich muss dauernd frei gehalten werden.
- Parkplätze ³ Für die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze gilt die jeweils gültige städtische Abstellplatzverordnung.
⁴ Oberirdische Parkplätze dürfen nur in den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen angeordnet werden.
- Veloabstellplätze ⁵ Die Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage zu platzieren.

7. Umwelt

- Energie ¹ Die Gebäude sind möglichst energiesparend zu erstellen. Der Minergiestandard ist anzustreben. Die Gebäude sind mit einer alternativen Wärmeerzeugung auszustatten. Für die Wohnungen ist eine Bedarfslüftung mit Wärmerückgewinnung zu erstellen.
- Lärm ² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Für die Wohnnutzung kann im Rahmen der Baubewilligung kein überwiegendes Interesse gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV geltend gemacht werden.
- Nichtionisierende Strahlung ³ Der Nachweis zur Einhaltung der NIS-Verordnung wird im Baubewilligungsverfahren erbracht.

8. Schlussbestimmung

- Inkrafttreten Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.