



VERFÜGUNG

vom 18. April 2006

Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Grundstück Spital

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 28. November 2005 stimmte der Gemeinderat Wädenswil dem privaten Gestaltungsplan Grundstück Spital zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Februar 2006 und des Bezirksrates Horgen vom 5. Januar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Februar 2006 ersucht der Stadtrat Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Grundlagen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung auf dem Areal des ehem. Spitals, basierend auf dem durch ein wettbewerbähnliches Verfahren ermittelten Bebauungskonzept. Für dieses Areal ist neu eine dreigeschossige Wohnzone festgelegt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Grundstück Spital, dem der Gemeinderat Wädenswil am 28. November 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin, vertreten durch den Planverfasser, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Planungsbüro Daniel Christoffel, Rütiholzstr. 24, 8136 Gattikon)

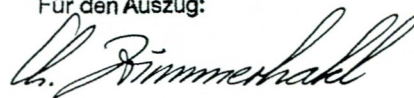
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	812.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	860.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 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 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von neun 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 das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 18. April 2006
060222/Owü/Zst

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



Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Grundstück Spital

Plan Mst. 1:1000

Von der Grundeigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 10736
aufgestellt am 21.11.2005

Die Grundeigentümerin:

A. Nidderlin *hins*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 28. Nov. 2005

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

W. Rüegg

Die
Der-Sekretärin

L. Speersack

Von der Baudirektion genehmigt am 18. April 2006

Für die Baudirektion

Ch. Dimmerthal

BDV Nr. 50106


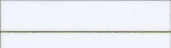
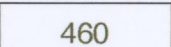
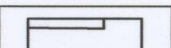
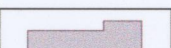
Gattikon, 16. August 2005
21'153 al-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel
Architekten und Raumplaner SIA FSU Rütiholzstrasse 24 8136 Gattikon-Thalwil Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Inhalt Gestaltungsplan

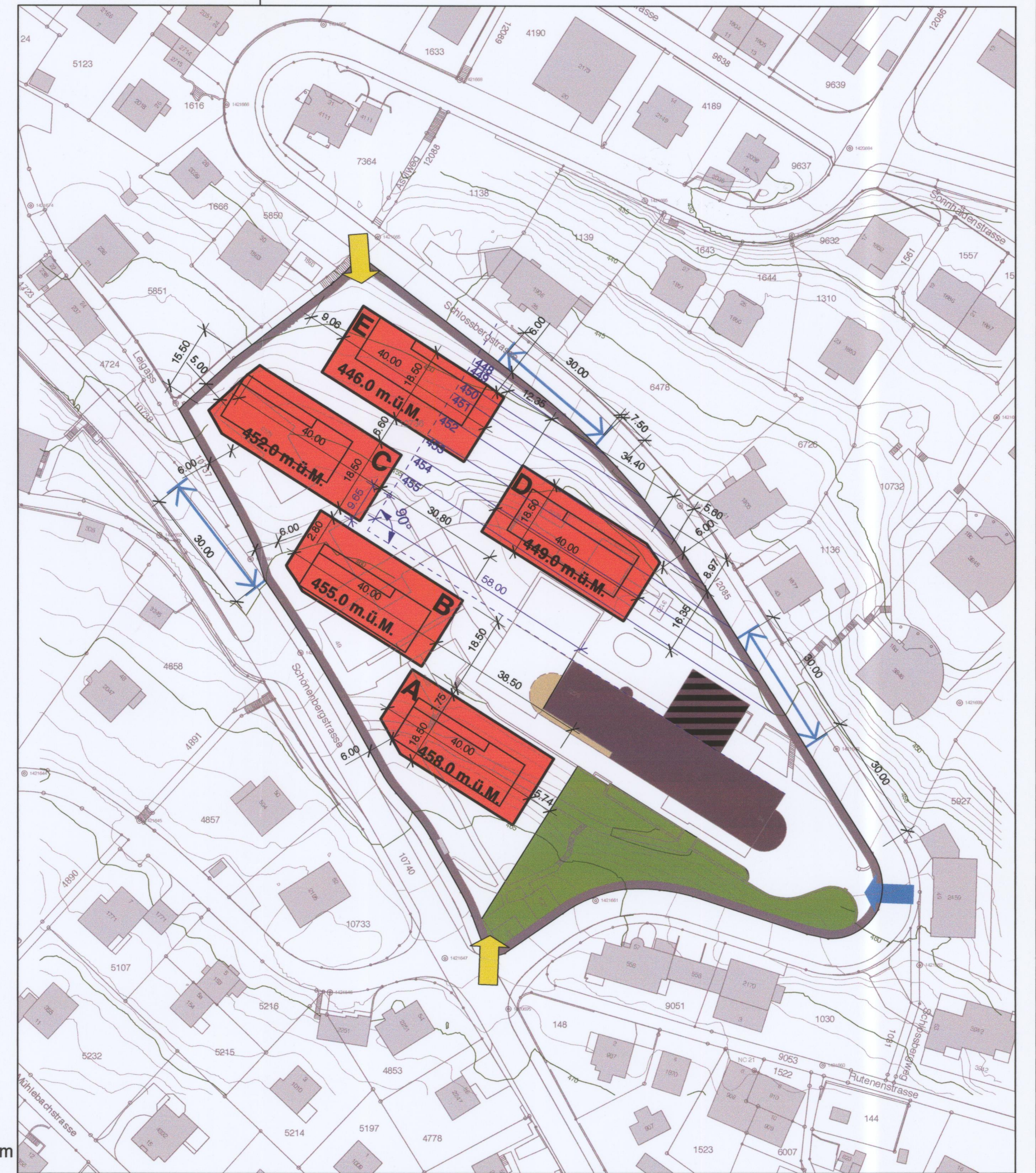
-  Geltungsbereich Art. 2
-  Umbau gestattet Art. 4
-  Instandstellung Fassade Art. 4
-  Rückbau gestattet Art. 4
-  Baubereich mit Mantellinie für Neubauten sowie Begrenzung der Referenzebene Art. 6
-  Bezeichnung Baubereich Art. 6
-  Höhenlage der Referenzebene Art. 7
-  Grünanlage Art. 11
-  Höhenlinien korrigiert Art. 12
-  Bereich für Zufahrt Art. 16
-  Bestehende Zufahrt Art. 16
-  Öffentlich zugänglicher Fussweg Art. 17

Informelle Angaben

-  Höhenlinien 1 m
-  Höhenlinien 5 m
-  Höhenkoten
-  Gebäude gemäss Überbauungskonzept
-  Übrige Gebäude



0 m 50 100 m



Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

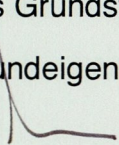
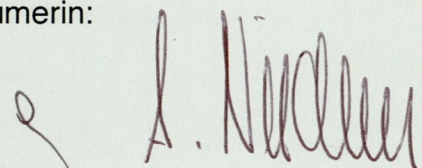
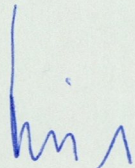
Privater Gestaltungsplan Grundstück Spital

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin des Grundstückes aufgestellt am 21.11.2005

Für das Grundstück Kat. Nr. 10736

Die Grundeigentümerin:

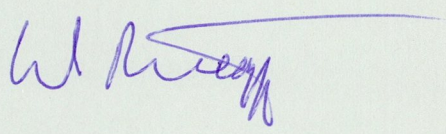
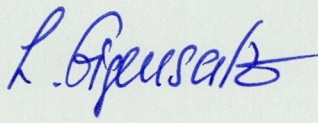
  

Vom Gemeinderat zugestimmt am 28. Nov. 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

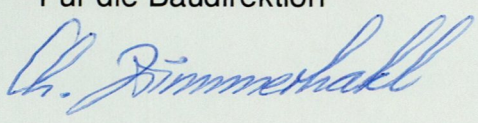
Die
Der Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am 18. April 2006

Für die Baudirektion

BDV Nr. 150/06



Gattikon, 16. August 2005
21'153 DCH-al

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Grundstück Spital sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. 10736 zwischen Schönenberg- und Schlossbergstrasse geschaffen werden.

Art. 2 Bestandteile

1 Der private Gestaltungsplan Grundstück Spital besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1 : 1000
- Vorschriften

Weitere Unterlagen wie der Bericht zum Gestaltungsplan dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung 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. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes die Vorschriften der Regelbauweise der Wohnzone W3/55% der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil, eingeschlossen die Abstellplatz-Verordnung der Stadt Wädenswil sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG). Nicht zur Anwendung gelangen namentlich die Bestimmungen über Arealüberbauungen in der Bau- und Zonenordnung.

II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Umbau und Rückbau

1 Die im Plan grau dargestellten Teile des Gebäudes Vers. Nr. 2229 dürfen unter Beibehaltung des bestehenden Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut werden.

2 Geringfügige Abweichungen wie Teilabbrüche oder bauliche Ergänzungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit
- sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

3 In dem im Plan bezeichneten Bereich ist die Instandstellung des Erscheinungsbildes der Fassade vorgesehen.

4 Der im Plan besonders bezeichnete Teil des Gebäudes Vers. Nr. 2229 darf in Anwendung von Art. 4 Abs. 1 und 2 umgebaut, ersatzlos abgetragen oder, unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudeabmessungen sowie der bestehenden Lage, ersetzt werden.

Art. 5 Übrige Gebäude und Gebäudeteile; Rückbau

Alle übrigen auf dem Grundstück Kat. Nr. 10736 vorhandenen Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut oder abgetragen werden.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 6 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche A bis E erstellt werden. Deren Hauptlängsausrichtung muss parallel zu der längsten Mantellinie des jeweiligen Baubereiches verlaufen.

2 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

		Baubereich
Ausnützungsziffer	max.	55%
Vollgeschoss VG	max.	3
anrechenbares Dachgeschoss DG	max.	1*
anrechenbares Untergeschoss aUG	max.	1
Gebäude- und Gesamthöhe	max.	13.5 m
Gebäude- und Gesamtlänge	max.	35.0 m
Gebäudebreite	max.	14.0 m

*) *Das Dachgeschoss darf auf der mehrheitlich gegen Südwesten gerichteten Gebäudelängsseite vollumfänglich, d.h. bis zur gesamten Länge und auf die Flucht des darunterliegenden Vollgeschosses, angeordnet werden. Die Beschränkung der Breite der Dachaufbauten gemäss § 292 PBG ist auf keiner Gebäudeseite zu beachten.*

Die Fläche des Dachgeschosses bestimmt sich auf der Grundlage eines Vergleichsprojektes mit einem Dachgeschoss, das bei einer Gebäudebreite von 14.0 m, in allen Teilen den Vorschriften gemäss PBG und BZO entspricht. Eine Vergrösserung der im Rahmen des Vergleichsprojektes festgestellten Dachgeschossfläche ist gestattet. Derartige Mehrflächen sind in die anrechenbare Geschossfläche miteinzubeziehen.

3 Über dem gestalteten Boden dürfen Hauptgebäude bis zu einer Höhe von maximal 15.0 m in Erscheinung treten. Dabei darf die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe i.S. von Abs. 2 nicht durchstossen werden. Vorbehalten bleibt Art. 6 Abs. 5 dieser Vorschrift.

4 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskrägung von maximal 0.5 m, dürfen in keinem Punkt die Mantellinie überstellen oder überkragen.

5 Die festgelegte Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten.

6 Die minimalen Strassen-, Weg- und Grenzabstände ergeben sich aus der Lage der Baubereiche.

7 Hauptgebäude haben untereinander über dem gestalteten Boden einen minimalen Gebäudeabstand von 5.0 m aufzuweisen.

Art. 7 Referenzebene

Die Höhenlage des untersten anrechenbaren Geschosses eines Hauptgebäudes darf die jeweilige im Plan eingetragene Höhe der Referenzebene nicht unterschreiten.

Art. 8 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

1 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich der im Plan bezeichneten Grünanlage.

2 Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 8%.

IV Gemeinsame Bestimmungen

Art. 9 Nutzweise

Es sind alle Nutzweisen gemäss § 52 des Planungs- und Baugesetzes zulässig. Darin eingeschlossen sind die Nutzweisen Schule und Internat samt den dazugehörenden Service- und Nebennutzweisen.

Art. 10 Gestaltung

1 Bauten, Anlagen und Freiflächen 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. Dabei ist dem Erscheinungsbild vom See her besondere Beachtung beizumessen. Die Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

2 Für alle Gebäude und Teile davon ist die Flachdachform vorgeschrieben. Nicht begehbbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

3 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 11 Grünanlage

Die im Plan bezeichnete Grünanlage ist in ihrer parkähnlichen Ausprägung zu erhalten.

Art. 12 Gewachsener Boden

Die im Plan eingetragenen und als korrigiert bezeichneten Höhenlinien sind im davon betroffenen Bereich für den Verlauf des gewachsenen Bodens massgebend.

Art. 13 Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung

- 1 Auf der mehrheitlich gegen Nordosten gerichteten Gebäudelängsseite der Hauptgebäude sind Abgrabungen bis auf die festgelegte Höhenlage der Referenzebene gestattet.
- 2 Auf der mehrheitlich gegen Südwesten gerichteten Gebäudelängsseite der Hauptgebäude sind Abgrabungen bis zur Höhenlage der Decke des untersten anrechenbaren Geschosses gestattet.
- 3 Die Umgebung ist zu terrassieren und gärtnerisch zu gestalten.

Art. 14 Lärmempfindlichkeitsstufe

Im gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung LSV massgebend. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Art. 15 Abfalllagerung

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 16 Erschliessung

- 1 Die verkehrsmässige Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 10736, für den motorisierten Individualverkehr, ist nur innerhalb den im Plan bezeichneten Bereichen gestattet.
- 2 Für die Zu-/Wegfahrt betreffend die Schönenbergstrasse (S-3) ist, vorbehältlich der Nutzung der Zu-/Wegfahrt ausschliesslich durch Personenwagen, der Typ B gemäss Verkehrssicherheits-Verordnung (VSV) massgebend. Es ist lediglich eine Zu-/Wegfahrt gestattet.
- 3 Die im Plan eingetragene "Bestehende Zufahrt" dient der Vorfahrt zum Gebäude Vers. Nr. 2229. Der Anschluss von Abstellplätzen im bestehenden Umfang ist gestattet.

Art. 17 Öffentlich zugänglicher Fussweg

- 1 Zwischen den beiden im Plan eingetragenen Anschlusspunkten ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg vorzusehen.
- 2 Die genaue Linienführung und Ausgestaltung des öffentlich zugänglichen Fussweges i.S. von Abs. 1 ist im Rahmen des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes und in Absprache mit der Stadt Wädenswil festzulegen.

Art. 18 Fahrzeugabstellplätze

- 1 Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wädenswil. Für Nutzweisen, die nicht das Wohnen betreffen, dürfen maximal 80% der erforderlichen Anzahl Abstellplätze erstellt werden.
- 2 Parkplätze sind in geschlossenen und überdeckten Einstellräumen vorzusehen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Besucher sowie die bestehenden Abstellplätze gemäss Art. 16 Abs. 3.

Art. 19 Altlasten

Die altlastenrechtliche Beurteilung des Grundstückes Kat. Nr. 10736 sowie die abfallrechtliche Beurteilung der zum Um- oder Rückbau vorgesehenen Gebäude oder Gebäudeteile haben vor dem ersten baurechtlichen Verfahren auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes zu erfolgen.

Art. 20 Inkraftsetzung

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