



## **VERFÜGUNG**

**vom 11. Mai 2006**

### **Wädenswil. Privater Gestaltungsplan OWG-Areal**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 5. September 2005 stimmte der Gemeinderat Wädenswil dem privaten Gestaltungsplan OWG-Areal zu. Die beiden bei der Baurekurskommission II eingelegten Rekurse wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Mai 2006 durch Rückzug der Rekurse rechtskräftig abgeschlossen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Horgen vom 17. Oktober 2005 wurde dort kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. April 2006 ersucht der Stadtrat Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Ausbildungszentrums für Hotel- und Gastroberufe sowie für den Wohnbau auf dem Areal der ehem. OWG. Für dieses Areal ist neu eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe festgelegt. Ein Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt nicht vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan OWG-Areal, dem der Gemeinderat Wädenswil am 5. September 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Schmid Immobilien AG, Neuhaltenring 1, 6030 Ebikon)

(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.)

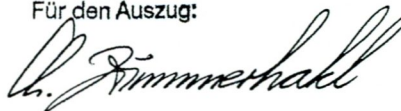
Staatsgebühr	Fr.	812.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	860.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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 11. Mai 2006  
060368/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



06 0362

# Privater Gestaltungsplan OWG

Situation 1 : 1000 / Querschnitte 1 : 500

Aufgestellt durch die Grundeigentümer

Schmid Immobilien AG  
Neuhalterring 1  
6030 Ebikon



Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil  
vom - 5. Sep. 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

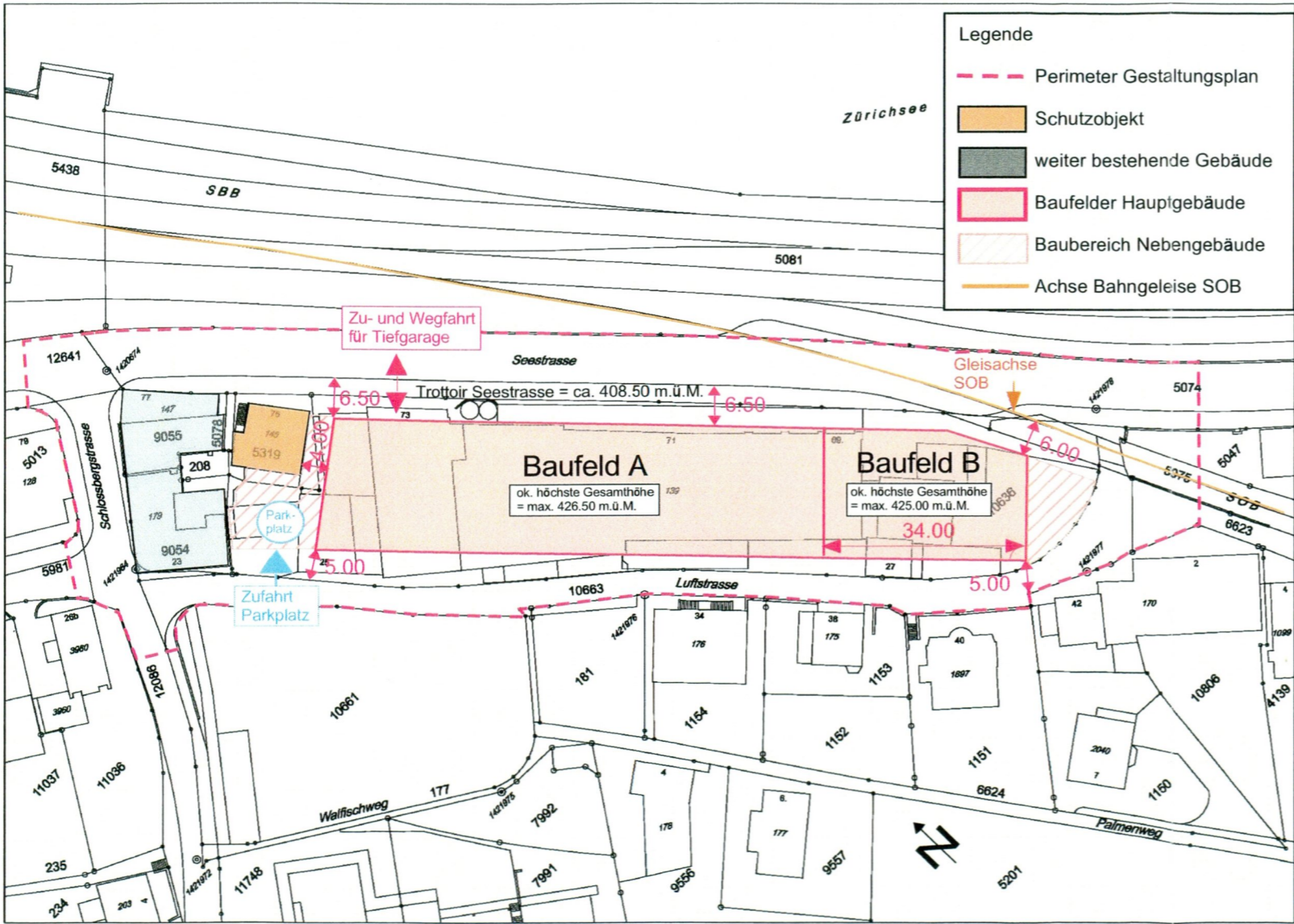
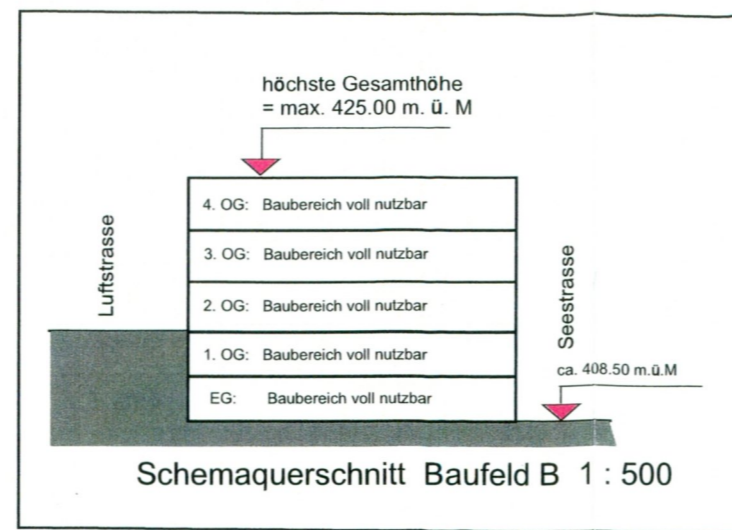
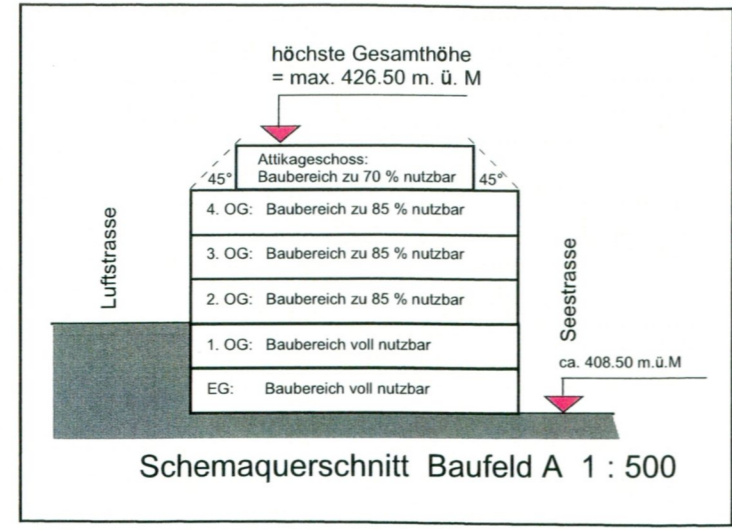
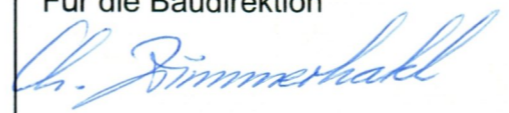
Der Sekretär



BDV Nr. 64/06

Von der Baudirektion festgesetzt am 1.1. Mai 2006

Für die Baudirektion



06 0368

# Amt für Raumordnung und Vermessung

Stadt Wädenswil

Ortsplanung

## Privater Gestaltungsplan OWG: Vorschriften

Aufgestellt durch die Grundeigentümer:

Schmid Immobilien AG  
Neuhaltenering 1  
6030 Ebikon



Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil vom: - 5. Sep. 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident



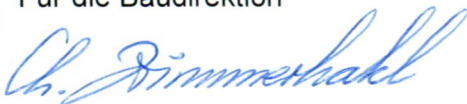
Der Sekretär



BDV Nr. 64/06

Von der Baudirektion genehmigt am 11. Mai 2006

Für die Baudirektion



## Gestaltungsplan OWG, Vorschriften

---

### 1 Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung

<sup>1</sup> Für das im Gestaltungsplan OWG mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Gebiet eine gemischte Nutzung (Wohnen und Dienstleistungen) zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die übergeordneten Bestimmungen, im besonderen die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (BZO) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG)

### 2 Schutzobjekt

Für das im Gestaltungsplan als Schutzobjekt bezeichnete Gebäude gelten die Bestimmungen von Art. 15, Abs. 1 und 4 der BZO („braune“ Gebäude in der Kernzone).

### 3 Bestehende Gebäude

<sup>1</sup> Für die im Gestaltungsplan als „weiter bestehende“ bezeichneten Gebäude gilt das bestehende Bauvolumen als zulässige bauliche Nutzung. Bei Abbruch und Wiederaufbau sind Veränderungen dieses bestehenden Bauvolumens zulässig, sofern damit eine bessere Einordnung in die städtebauliche Situation erreicht wird und benachbarte Grundstücke nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Die im Gestaltungsplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und Anlagen dürfen abgebrochen werden. Für Neubauten gelten die Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes.

### 4 Bauvorschriften für die Baufelder für Hauptgebäude

<sup>1</sup> Neue Hochbauten sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder zulässig. Balkone, Erker, Laubengänge etc. müssen vollständig innerhalb dieser Baufelder liegen. Vordächer dürfen bis max. 1.50 m über die Baufelder auskragen.

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Baufeldes A sowie im allen Geschossen des Baufeldes B darf die gesamte Fläche des Baufeldes für anrechenbare Geschossflächen genutzt werden.

<sup>3</sup> Im zweiten, dritten und vierten Obergeschoss des Baufeldes A dürfen max. 85 % der Fläche des Baufeldes als anrechenbare Geschossflächen genutzt werden. In den übrigen 15% sind nur nicht anrechenbare Flächen wie Balkone, Loggien, Terrassen etc. zulässig. Davon dürfen max. 1/3 als nicht beheizte Wintergärten gestaltet werden.

<sup>4</sup> Im Attikageschoss des Baufeldes A dürfen höchstens 70 % der Fläche als anrechenbare Geschossflächen genutzt werden. In den übrigen 30% der Fläche des Baubereichs sind nur Terrassen zulässig, Davon darf max. die Hälfte überdeckt oder als nicht beheizte Wintergärten ausgestaltet werden.

<sup>5</sup> Zur optischen Auflockerung des Bauvolumens ist im Baufeld A die seeseitige Fassade im Bereich des 2 – 4. Obergeschosses durch vertikale Gestaltungselemente in mindestens drei Teilbereiche zu gliedern.

<sup>6</sup> Im Übergang vom Baufeld A zum Baufeld B ist ab dem 2. Obergeschoss ein unbebauter Freiraum von 4 m Breite offen zu halten, wobei Begrünung und Massnahmen zum Lärmschutz zulässig sind.

<sup>7</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion des obersten Geschosses gilt als Gesamthöhe und darf im Baufeld A die Kote von 426.50 M.ü.M. und im Baufeld B die Kote von 425.00 M.ü.M. nicht überschreiten. Über dieser Gesamthöhe sind nur technisch notwendige Aufbauten (Kamine, Abzugsrohre, Entlüftungsaufbauten, Liftüberfahrten, Oblichter, etc., etc.) zulässig.

## 5 Bauvorschriften für den Baubereich für Nebengebäude

<sup>1</sup> Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich für Nebengebäude darf nur eingeschossig überbaut werden.

<sup>2</sup> Der Dachbereich des Nebenbaus auf der Südseite des Areals ist als Terrasse zu gestalten.

<sup>3</sup> Der Dachbereich des Nebenbaus auf der Nordseite des Areals darf als Parkplatz genutzt werden.

## 6 Erschliessung, Parkierung

<sup>1</sup> Für die Erschliessung der Baubereiche ist eine einzige Zu- und Wegfahrt ausschliesslich von der Seestrasse gemäss Eintrag im Gestaltungsplan zulässig.

<sup>2</sup> Die Anlieferung erfolgt ausschliesslich von der Seestrasse. Die Lage und Gestaltung der dafür nötigen Zu- und Wegfahrten, sowie einer oberirdischen Parkierung entlang der Seestrasse wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

<sup>3</sup> Oberirdische Parkplätze mit Zu- und Wegfahrten gemäss Eintrag im Gestaltungsplan sind im speziell bezeichneten Bereich an der Luftstrasse zulässig.

## 7 Lärmschutz

<sup>1</sup> Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ist Wohnnutzung nicht zulässig.

<sup>2</sup> Entlang der Seestrasse dürfen Lüftungsfenster von Wohnräumen mit lärmempfindlicher Nutzung nicht direkt auf die Seestrasse orientiert werden.

## 8 Gestaltung

Sämtliche Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

## 9 Inkrafttreten

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