



VERFÜGUNG

vom 17. Juni 2010

Wädenswil. Öffentlicher Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. September 2009 stimmte der Gemeinderat Wädenswil dem öffentlichen Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Dezember 2009 und des Bezirksrates Horgen vom 23. Oktober 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Januar 2010 und 8. April 2010 ersucht der Stadtrat Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst Vorschriften und Plan betreffend die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung des Zimmerangebotes des Landgasthofs auf insgesamt maximal 35 Hotelzimmer. Lage, Stellung und Gestaltung eines möglichen Neubaus mit max. 600 m² überbauter Fläche sind mittels eines Konkurrenzverfahrens zu ermitteln. Für die Umgebungsgestaltung ist ein Gesamtkonzept festzulegen.

Für das vom Gestaltungsplan betroffene Areal ist eine Erholungszone neu festgesetzt.

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

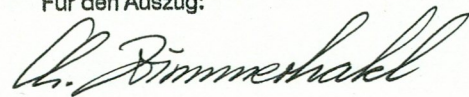
Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au, dem der Gemeinderat Wädenswil am 7. September 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- III. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an die Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 3, Postfach, 8820 Wädenswil (Nachführungsstelle), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 17. Juni 2010
100578/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Öffentliche Auflage vom 12. Dez. 2008 bis 9. Februar 2009

Festgesetzt durch den Gemeinderat Wädenswil
am 7. Sept. 2009

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

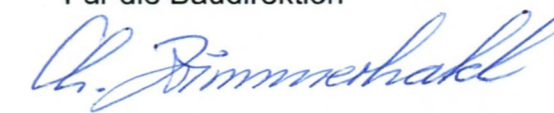
Die
Der Sekretärin




BDV Nr. 61/10

Von der Baudirektion genehmigt am 17. Juni 2010



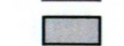



Für die Baudirektion



Informativer Inhalt:

-  Landwirtschaftszone
-  Freihaltezone
-  Wald
-  See

Festlegungen Gestaltungsplan:

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Terrasse
-  Abbruch zulässig, Neubau gemäss Art. 4 der Vorschriften
-  Bereich für Parkierung
-  Besondere Gebäude nicht zulässig (Art. 5. der Vorschriften)

bereinigter Entwurf	1206.4	H. Wandeler dipl. Arch. ETH/SIA Planer FSU SNZ Ingenieure und Planer AG Dörflistrasse 112 CH 8050 Zürich Tel. 044 - 318 78 24 Fax. 044 - 312 64 11 E-mail: h.wandeler@snz.ch
	25. 6. 2009	

Stadt Wädenswil

Ortsplanung

Öffentlicher Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au, Vorschriften

Öffentliche Auflage vom 12. Dezember 2008 bis 9. Februar 2009

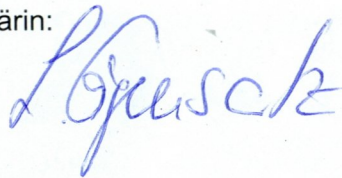
Festgesetzt durch den Gemeinderat am **7. September 2009**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



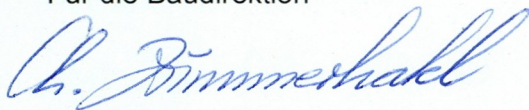
Die Sekretärin:



BDV Nr. 61/10

Von der Baudirektion genehmigt am: **17. Juni 2010**

Für die Baudirektion



#1206.4/Wa
23. 3. 2010

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU
Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24 Fax 044 - 312 64 11
E-mail: h.wandeler@snz.ch

Art. 1 Perimeter, Ziel, Verhältnis zur Grundordnung

¹ Für das im Übersichtsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet wird ein öffentlicher Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Gebiet den Bestand des Landgasthofes planungsrechtlich zu sichern und eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen.

² 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)

Art. 2 Nutzung

¹ Als zulässige Nutzung gilt der Betrieb eines Landgasthofes mit ergänzenden Räumen und Anlagen für Anlässe verschiedenster Art sowie Unterkünften für Gäste und Personal.

² Als angemessene Erweiterung gilt eine Erhöhung des Unterkunftsangebotes auf insgesamt maximal 35 Hotelzimmer sowie eine zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Säale und Nebenräume.

³ Wohnnutzung ist im Bauernhof im bestehenden Umfang im Rahmen der Bestimmungen betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zulässig,

Art. 3 Bestehende Hauptgebäude

Für die im Übersichtsplan als „bestehend“ bezeichneten Hauptgebäude und Terrassen gilt das bestehende Bauvolumen als zulässige bauliche Nutzung. Im Zusammenhang mit baulichen Erneuerungen sind Veränderungen dieses bestehenden Bauvolumens zulässig, sofern diese sich gut ins Landschaftsbild einfügen und der Grundcharakter der Anlage erhalten bleibt.

Art. 4 Neubau

¹ Der im Übersichtsplan speziell bezeichnete Gebäudeteil (der sogenannte „Landsaal“) darf abgebrochen und durch einen grösseren Neubau mit Saal, Hotelzimmern und betriebsnotwendigen Nebenräumen ersetzt werden.

² Ein solcher Neubau darf max. 600 m² überbaute Fläche und zwei Vollgeschosse aufweisen. Dessen grösste Höhe darf die Firsthöhe des bestehenden Landgasthofes nicht übersteigen.

³ Lage, Stellung, Volumen und Gestaltung dieses Neubaus werden im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag) unter ausgewiesenen Fachleuten ermittelt.

⁴ Im Beurteilungsgremium dieses Konkurrenzverfahren müssen die Stadt Wädenswil und der Kanton massgeblich vertreten sein.

Art. 5 Besondere Gebäude

Neben den im Gestaltungsplan bezeichneten Hauptgebäuden sind, ausser in dem im Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Bereichen, besondere Gebäude, die keine Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume enthalten und für den Betrieb erforderlich sind, zulässig, sofern sie sich zurückhaltend in die Gesamtanlage einordnen.

Art. 6 Gestaltungsanforderungen, Aussenanlagen, Umgebungsgestaltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind in sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung ins Landschaftsbild erreicht wird.

² Die Umgebung darf zweckentsprechend genutzt werden. Wesentliche Bestandteile sind insbesondere ein Gartenrestaurant für Schönwetterbetrieb und ein Kinderspielplatz.

³ Lage und Gestaltung der Aussenanlagen sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für die Umgebungsgestaltung festzulegen. Darin ist festzuhalten, dass die Umgebungsgestaltung naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen zu erfolgen hat.

Art. 7 Parkierung, Zufahrt

¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Bereich für Parkierung zulässig. Anzahl und Gestaltung werden im Rahmen des Gesamtkonzeptes für die Umgebungsgestaltung festgelegt.

² Eine direkte Zufahrt unmittelbar zum Landgasthof ist nur für Anlieferung und als Gästevorfahrt zulässig.

Art. 8 Lärmschutz, Bodenschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

² Werden Böden baulich verändert, so müssen diese nach Aufgabe der Nutzung wiederhergestellt werden. Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch anzumerken.

³ Werden Böden baulich verändert, so ist im Bewilligungsverfahren der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.“

⁴ Sämtliche Bodeneingriffe haben in Absprache mit der Kantonsarchäologie zu erfolgen.

Art. 9 Inkrafttreten

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