



## **VERFÜGUNG**

**vom 10. Oktober 2012**

### **Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Sträuli (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit Verfügung ARV/64/2010 ist der private Gestaltungsplan Sträuli genehmigt worden. Der Gemeinderat Wädenswil hat an seiner Sitzung vom 4. Juni 2012 den Änderungen des privaten Gestaltungsplans Sträuli zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 25. Juli 2012 und des Bezirksrats Horgen vom 16. Juli 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. August 2012 ersucht der Stadtrat Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Grundstücke in der Industriezone B und der Wohnzone 3. Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 2258/1998) liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im „allgemeinen Siedlungsgebiet“ mit nicht weiter differenzierter baulicher Dichte sowie mit der Festlegung „Mischgebiet“.

Im Rahmen des Vorprojekts der Überbauung hat sich ergeben, dass die Hochschule Wädenswil (ZHAW) einen grösseren Raumbedarf ausweist als angenommen. Deshalb soll zusätzlich zu den Niveaus 1 und 3 auch das Niveau 4 anstelle der früher beabsichtigten Wohnnutzung neu vollständig für Schulnutzungen zur Verfügung stehen. Damit für zukünftige Nutzungsänderungen der Geschosse genügend Spielraum besteht, beinhaltet die Teilrevision des Gestaltungsplans, dass sowohl das Niveau 4 als auch das Niveau 5 für Schul- und / oder Wohnnutzung zur Verfügung stehen können.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung eingegangen. Der Bericht zu den Einwendungen liegt vor.

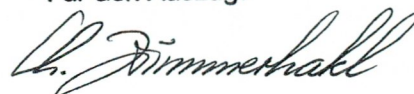
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Sträuli, welcher der Gemeinderat Wädenswil am 4. Juni 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 592.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Stadt Wädenswil (unter Beilage von acht Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Vermessung, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil (Nachführungsstelle), sowie an die Sträuli AG, Einsiedlerstrasse 4, Postfach 488, 8820 Wädenswil (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 10. Oktober 2012  
121515/WUR/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



# Privater Gestaltungsplan Sträuli

Situationsplan 1 : 500

Aufgestellt durch den Grundeigentümer:



Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil vom 18. 01. 2010

Teilrevision vom 4. 06. 2012

Namens des Gemeinderates

Der Präsident



Die Sekretärin

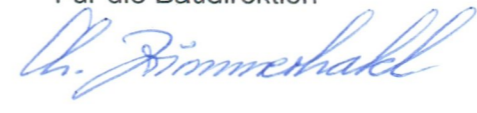
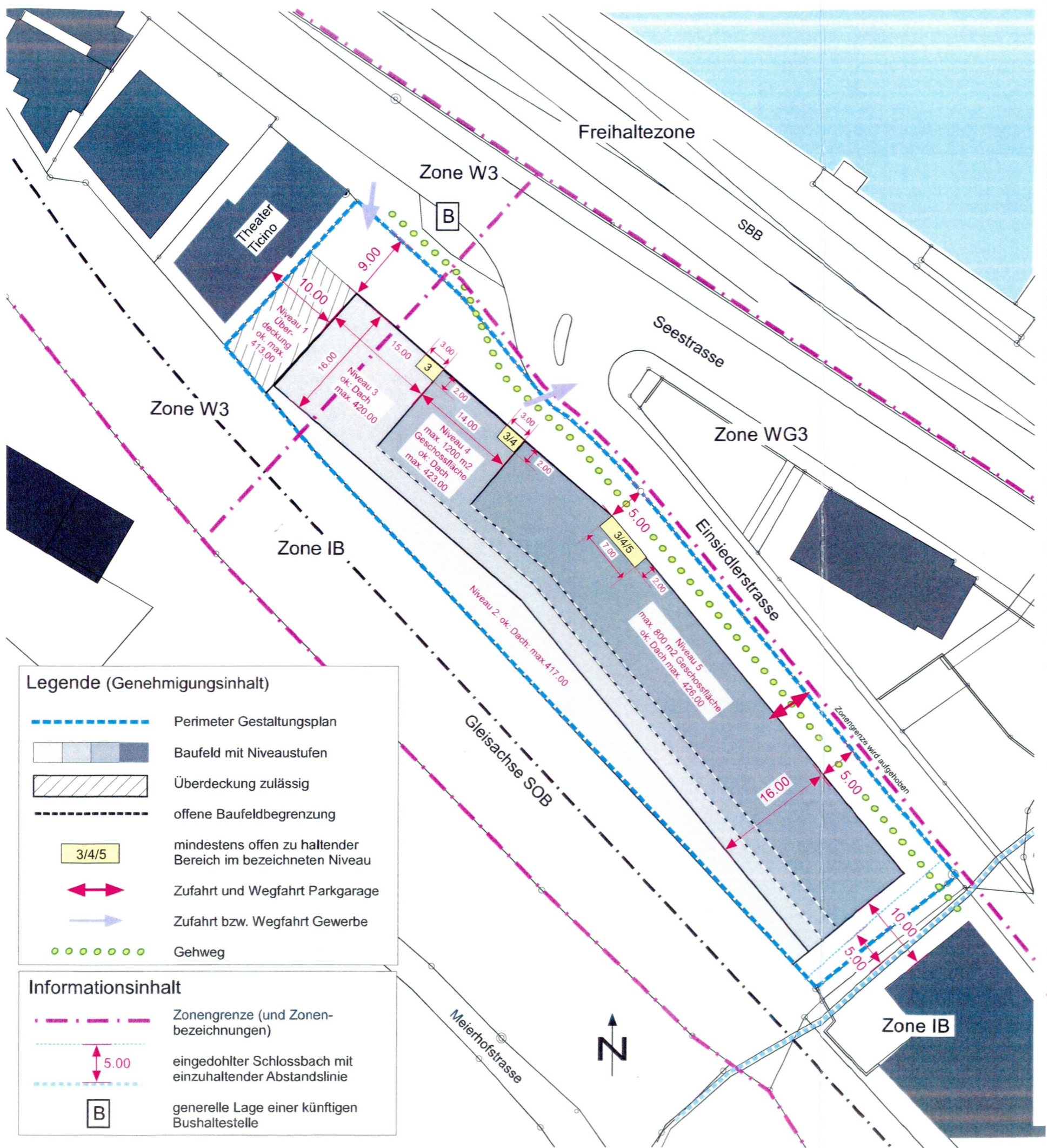


BDV Nr. 64 / 10 Teilrevision BDV Nr. 141/12

Von der Baudirektion genehmigt am 18. Juni 2010

Teilrevision genehmigt am 10. OKT. 2012

Für die Baudirektion

**Legende (Genehmigungsinhalt)**

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld mit Niveaustufen
- Überdeckung zulässig
- offene Baufeldbegrenzung
- mindestens offen zu haltender Bereich im bezeichneten Niveau
- Zufahrt und Wegfahrt Parkgarage
- Zufahrt bzw. Wegfahrt Gewerbe
- Gehweg

**Informationsinhalt**

- Zonengrenze (und Zonenbezeichnungen)
- eingedohlter Schlossbach mit einzuhaltender Abstandslinie
- generelle Lage einer künftigen Bushaltestelle

Privater Gestaltungsplan Sträuli

Vorschriften

---

---

Aufgestellt durch den Grundeigentümer:



---

Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil vom 18. 01. 2010 / Teilrevision vom 4. 6. 2012

Namens des Gemeinderates

Der Präsident



Die Sekretärin



---

BDV Nr. **64 / 10**

Teilrevision BDV Nr. *141/12*

Von der Baudirektion genehmigt am 18. Juni 2010

Teilrevision genehmigt am **10. OKT. 2012**

Für die Baudirektion



## **1 Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung**

<sup>1</sup> Für das im Situationsplan 1 : 500 mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss § 83 ff PBG festgesetzt, mit dem Ziel, eine Neuüberbauung des Areals mit gemischter Nutzung (Arbeitsplätze und Wohnen) 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 Bestehende Gebäude, Nutzung, Ausnützung**

<sup>1</sup> Alle bestehenden Gebäude werden abgebrochen. Einzelne Bauteile (insbesondere Stützmauern oder Bodenplatten) können, soweit sie sich in die Neugestaltung integrieren lassen, erhalten bleiben.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Neuüberbauung sind Arbeitsplätze, Dienstleistungen (wie z.B. Schulnutzungen) und Wohnungen zulässig.

<sup>3</sup> Bezogen auf das in den Gestaltungsplan einbezogene Areal gilt eine Baumassenziffer von 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Als gewachsenes Terrain gilt der mit dem Bauamt Wädenswil im September 2007 (Pläne Nr. 2671/001 vom 3. 9. 2007) definierte Terrainverlauf.

<sup>4</sup> Im Rahmen des durch diese Baumassenziffer definierten Bauvolumens dürfen insgesamt max. 4'800 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Davon dürfen jedoch max. 2'000 m<sup>2</sup> zur Nutzung für Wohnzwecke verwendet werden.

## **3 Baufeld mit Höhenstufen**

<sup>1</sup> Hochbauten sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufelds zulässig, wobei die max. zulässigen Gebäudehöhen der Niveaustufen 3, 4, und 5 durch die im Situationsplan eingetragenen Höhenkoten begrenzt sind.

<sup>2</sup> In den Niveaustufen 4 und 5 darf die als „offen“ bezeichnete Baufeldbegrenzung im Rahmen der im Situationsplan bezeichneten max. zulässigen Geschossfläche durch Vor- und Rücksprünge frei gestaltet werden.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan entsprechend bezeichnete Bereich nördlich des Baufelds darf mit einem begehbaren Flachdach überdeckt werden.

<sup>4</sup> Wohnungen sind nur in den Niveaustufen 4 und 5 zulässig.

5 Über das mit dem Baufeld und den Höhenkoten der Niveaustufen definierte Gebäudeprofil dürfen hinausragen:

- Vordächer bis max. 1 m Auskragung, jedoch nur auf der Nordost- und Südwestseite der Niveaustufen 3, 4, und 5,
- Brüstungen von Terrassen bis max. 1 m Höhe,
- technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Lüftungsrohre, Antennen, Liftüberfahrten, Anlagen zur Energiegewinnung etc., wobei letztere um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen sind,
- auf der Niveaustufe 2 die Stützmauer gegenüber der SOB

6 Die Dachflächen der Niveaustufen 2, 3, und 4 dürfen als begehbare Terrassen genutzt werden.

7 Dachflächen die nicht als Terrassen oder für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden, sind zu begrünen.

8 Im Gestaltungsplan sind Bereiche bezeichnet, die mindestens offen zu halten sind. Diese dürfen in den angegebenen Niveaus nicht überbaut werden. Sie sind durch zweckmässige Material- und Farbwahl so zu gestalten, dass das Bauvolumen räumlich und optisch deutlich gegliedert wird.

#### **4 Abstellplätze, Erschliessung**

1 Die für die realisierte Nutzung erforderlichen Autoabstellplätze sind als Garageplätze innerhalb des Baufeldes anzuordnen. Diese sind durch eine einzige Zu- und Wegfahrt gemäss Eintrag im Situationsplan zu erschliessen.

2 Für gewerbliche Nutzung ist eine weitere Zufahrt gemäss Eintrag im Situationsplan zulässig. Deren genaue Lage und Detailgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

3 Ausserhalb des Baufeldes sind nur wenige Autoabstellplätze für Besucher und Kunden, sowie gedeckte Veloabstellplätze zulässig. Deren Anzahl, Lage und Zufahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

#### **5 Gestaltung der Bauten und der Umgebung**

1 Bauten und Umgebung sind besonders gut zu gestalten und müssen die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss Art. 71 PBG erfüllen.

2 Der nordwestliche Teil des Areals darf als Erschliessungsbereich für gewerbliche Nutzung gestaltet werden. Die Überdachung dieses Bereiches ist als attraktiver Aufenthaltsort im Freien für alle Personen, die im Gebäude wohnen oder arbeiten zu gestalten.

<sup>3</sup> Im Bereich zwischen dem Baufeld und der Einsiedlerstrasse ist ein öffentlich zugänglicher, stufenloser Gehweg einzurichten. Der Eintrag im Gestaltungsplan ist eine generelle Festlegung. Die genaue Lage und Detailgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes definiert.

## **6 Umweltschutz**

<sup>1</sup> Der Minergiestandard ist einzuhalten.

<sup>2</sup> In Bezug auf Lärmschutz gilt die LSV, ES Stufe III.

## **7 Inkrafttreten, Anpassungen**

<sup>1</sup> Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Kleinere Anpassungen, die sich im Rahmen der Detailplanung als sinnvoll erweisen und den wesentlichen Inhalt des Gestaltungsplanes nicht berühren, können durch den Stadtrat angeordnet werden.