



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0759

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (WUR)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 71/14

vom 23. Juni 2014

Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Siedlungsgenossenschaft Quellenstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

A. Verfahren

Der Stadtrat Wädenswil hat am 16. Dezember 2013 dem privaten Gestaltungsplan Siedlungsgenossenschaft Quellenstrasse zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. März 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. April 2014 und 14. Mai 2014 ersucht die Stadt Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

B. Vorlage

Das Areal der Wohnsiedlung Quellenstrasse liegt gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W2/40. Die Siedlung Quellenstrasse ist kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG. Mit dem privaten Gestaltungsplan Siedlungsgenossenschaft Quellenstrasse werden die bisher privatrechtlich festgelegten Bestimmungen zum Schutze des Siedlungscharakters abgelöst. Das zulässige Mass für die Erweiterung der Häuser Quellenstrasse Nrn. 17 – 33 wird verbindlich festgelegt.

C. Mitwirkung

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Siedlungsgenossenschaft Quellenstrasse lag vom 2. August bis 1. Oktober 2013 während 60 Tagen öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist keine Einwendung eingegangen.

D. Ergebnis

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1 : 500, den Vorschriften und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen BZO abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Siedlungsgenossenschaft Quellenstrasse, welchem der Stadtrat Wädenswil am 16. Dezember 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.



- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 556.00 (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 nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen im ÖREB-Kataster freizugeben.
- V. Mitteilung an
 - Stadt Wädenswil (unter Beilage von sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Vermessung Florhofstrasse 3, Postfach, 8820 Wädenswil (Nachführungsstelle)
 - Siedlungsgenossenschaft Quellenstrasse, Paul Näf, Quellenstrasse 33, 8804 Au (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

Legende: Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Zulässige Erweiterungen der Hauptgebäude

Legende: Informationsinhalt

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Grenze der den einzelnen Häusern zugeteilten Bereiche für Pflege und Unterhalt mit Fläche in m2
- Parkplätze
- Zugangswege

Privater Gestaltungsplan
Siedlungsgenossenschaft Quellenstrasse
Situationsplan 1 : 500

Aufgestellt durch die Grund- und Hauseigentümer:

Für die Siedlungsgenossenschaft:

Der Präsident:

P. Nij

Der Aktuar:

R. Henbayer

Die Hauseigentümer:

Haus 17 (Geb. Nr. 2355)

A. Hans m.g.

Haus 19 (Geb. Nr. 2356)

L. B.

Haus 21 (Geb. Nr. 2350)

Stef

Haus 23 (Geb. Nr. 2353)

P. S. G. B. B. B.

Haus 25 (Geb. Nr. 2354)

W. S. B.

Haus 27 (Geb. Nr. 2349)

Hans L. B.

Haus 29 (Geb. Nr. 2351)

R. Henbayer

Haus 31 (Geb. Nr. 2352)

Stef

Haus 33 (Geb. Nr. 2348)

P. Nij

Zustimmung des Stadtrates Wädenswil vom 16. DEZ. 2013

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

L. K. B.

Der Stadtschreiber

L. B.

BDV Nr. 71/14

Von der Baudirektion genehmigt am 23. Juni 2014

Für die Baudirektion

Ch. Fimmeshall



Privater Gestaltungsplan
Siedlungsgenossenschaft Quellenstrasse

Vorschriften

Aufgestellt durch die Grund- und Hauseigentümer:

Für die Siedlungsgenossenschaft, als Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 5475:

Der Präsident: *P. Náj*

Der Aktuar: *R. Heubinger*

Die Hauseigentümer:

Haus Nr. 17 (Geb. Nr. 2355) *A. Hämig w.g.*

Haus Nr. 19 (Geb. Nr. 2356) *L. H.*

Haus Nr. 21 (Geb. Nr. 2350) *And.*

Haus Nr. 23 (Geb. Nr. 2353) *F. H. S. ANDRECHT*

Haus Nr. 25 (Geb. Nr. 2354) *H. Kästli*

Haus Nr. 27 (Geb. Nr. 2349) *Haus Jenn*

Haus Nr. 29 (Geb. Nr. 2351) *R. Heubinger*

Haus Nr. 31 (Geb. Nr. 2352) *Ch. H.*

Haus Nr. 33 (Geb. Nr. 2348) *P. Náj*

Zustimmung des Stadtrates Wädenswil vom: 16. DEZ. 2013

Der Stadtpräsident: *R. Kuster*

Der Stadtschreiber: *L. Amis*

BDV Nr. *71/14*

Von der Baudirektion genehmigt am **23. Juni 2014**

Für die Baudirektion
Ch. Zimmerhald

Inhalt

- Art. 1 Perimeter, Ziel, Verhältnis zur Grundordnung
- Art. 2 Bestehende Hauptgebäude
- Art. 3 Bauliche Erweiterung der Hauptgebäude
- Art. 4 Nebengebäude
- Art. 5 Besondere Gestaltungsanforderungen
- Art. 6 Erschliessung
- Art. 7 Energie
- Art. 8 Umgebungsgestaltung
- Art. 9 Inkrafttreten

#/1206/Wa
14. 10. 2013

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 die Parzelle Nr. 5475 an der Quellenstrasse mit den Häusern Nr. 17 - 33 wird ein privater Gestaltungsplan mit öffentlich rechtlicher Wirkung festgesetzt.

2 Er schafft die planungsrechtliche Grundlage, um die bestehende Siedlung in ihrem Charakter zu erhalten und die einzelnen Häuser massvoll zu erweitern.

3 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die übergeordneten Bestimmungen und Vorschriften, im Besonderen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 2 Bestehende Hauptgebäude

1 Die Stellung, das Volumen und das äussere Erscheinungsbild der bestehenden Hauptgebäude sind grundsätzlich zu erhalten bzw. bei Ersatzbauten wieder zu übernehmen. Bei allen baulichen Massnahmen sind zu respektieren:

- die bestehende Gliederung der Bauten in massive, verputzte Mauerflächen und Leichtbauweise mit Holz- oder Eternitverkleidung.
- das mit Ziegeln gedeckte Satteldach mit der bestehenden Neigung und den bestehenden, schlanken Dachvorsprüngen mit offenen, halbrunden Dachrinnen,
- die Anordnung der Fenster als einzelne Öffnungen in mehrheitlich geschlossenen Fassadenflächen.

2 Innere Nutzungsänderungen und Umbauten sind zulässig, soweit solche das äussere Erscheinungsbild nicht nachteilig verändern.

3 Änderungen von bestehenden sowie das Anbringen von zusätzlichen Fenstern sind zulässig, sofern sich diese harmonisch ins Fassadenbild einordnen.

Art. 3 Bauliche Erweiterung der Hauptgebäude

1 Als bauliche Erweiterung sind pro Hauptgebäude zulässig:

- beim Zugang auf der Nordwestseite ein Windfang
- auf der Südostseite eine Erweiterung im Erdgeschoss und Untergeschoss

Die Lage dieser Erweiterungen ist im Gestaltungsplan festgelegt. Darüber hinausgehende Anbauten sind unter Vorbehalt von Art.4. Abs.1 nicht zulässig.

2 Der Windfang ist auf dem bestehenden Zugang (Treppenpodest) anzuordnen. Er darf nicht über die bestehende Fassadenflucht des Erdgeschosses hinausragen und höchstens 1.60 m Länge aufweisen.

3 Die Erweiterung auf der Südostseite darf max. 4 m über die Fassade des Wirtschaftstraktes hinausragen und max. 5.90 m Länge aufweisen. Das Untergeschoss ist in Massivbauweise, das Erdgeschoss in Leichtbauweise (Holz/Stahl/Glas) zu erstellen. Fenster dürfen als raumhohe Elemente (Balkontüren) ausgebildet werden. Das Dach ist als Flachdach, dessen Oberkante unterhalb der Rinne des bestehenden Daches liegen muss, zu gestalten.

Art. 4 Nebengebäude

1 Pro Hauptgebäude ist ein unbeheiztes Nebengebäude mit max. 10 m² überbauter Fläche und max. 3.00 m Gesamthöhe für die Nutzung als Geräteschopf oder Kleintierstall zulässig.

2 Diese Nebengebäude müssen sich in Bezug auf Lage und Gestaltung möglichst unauffällig ins Gesamtbild der Siedlung einordnen.

3 Details werden im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Verwaltung der Genossenschaft ist vorgängig anzuhören.

Art. 5 Besondere Gestaltungsanforderungen

1 Alle baulichen Massnahmen sind in Bezug auf Materialwahl, Farbe und Detailgestaltung mit besonderer Sorgfalt auf das Erscheinungsbild der Siedlung abzustimmen.

2 Für verputzte Mauerflächen sind helle, warme Farbtöne (gebrochenes Weiss oder helles Gelb) zu wählen.

3 Für die Fassadenverkleidung der Bauteile in Leichtbauweise und für Jalousieläden sind warme Brauntöne zu wählen.

4 Im bestehenden Erdgeschoss sind als Schutz der Fenster Jalousieläden anzuwenden. Im Untergeschoss und in den Erweiterungen gemäss Art. 3 sind Storen zulässig.

Art. 6 Erschliessung

1 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Wege sind als Zugang zu den einzelnen Häusern durch die Genossenschaft zu unterhalten und zu pflegen.

2 Mit Zustimmung der Genossenschafter dürfen entlang der Quellenstrasse weitere offene PW - Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung erstellt werden.

Art. 7 Energie

- 1 Anlagen zur Energiegewinnung sind auf Dächern zulässig, sofern sie sich harmonisch ins Dach einfügen.
- 2 Zur Verbesserung der thermischen Isolation dürfen die bestehenden Fassadenfluchten um max. 15 cm nach aussen verschoben werden. Dabei ist die bestehende Gliederung in Bereiche mit verputzter Wand und Bereiche mit Holz- oder Eternitverkleidung beizubehalten.
- 3 Eine zusätzliche thermische Isolation des Daches ist nur unterhalb der bestehenden Ziegeleindeckung zulässig.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung ist so zu gestalten und zu pflegen, dass die Siedlung als einheitlicher Aussenraum erlebbar bleibt.
- 2 Die im Gestaltungsplan rot eingetragenen Linien bezeichnen jene Landflächen, die den einzelnen Häusern zur Pflege und zum Unterhalt zugeteilt sind. Die für die zugeteilten Flächen eingetragene Masse entsprechen der Baukostenabrechnung vom 1. 8. 1950 und sind verbindlich.
- 3 Die den einzelnen Häusern zugeteilten Bereiche können mit Grünhecken oder einer lockeren Buschbepflanzung markiert werden. Feste Einzäunungen sind nicht zulässig.
- 4 Pflanzen die auf benachbarte Bereiche Schatten werfen, müssen auf Verlangen der Hauseigentümer des beschatteten Bereichs auf max. 1.50 m Höhe zurückgeschnitten oder entfernt werden.
- 5 Im Zusammenhang mit den baulichen Erweiterungen sind Abgrabungen zur Belichtung der Untergeschosse nicht zulässig.

Art. 9 Inkrafttreten

- 1 Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.
- 2 Im Rahmen der Genehmigung sind kleinere Anpassungen und Korrekturen, die das Grundkonzept des Gestaltungsplanes nicht berühren, zulässig.