



VERFÜGUNG

vom 18. April 2007

Richterswil. Privater Gestaltungsplan Zinggeler Areal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 30. November 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Richterswil dem privaten Gestaltungsplan Zinggeler Areal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Januar 2007 und des Bezirksrates Horgen vom 9. Januar 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Januar 2007 ersucht der Gemeinderat Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 432/2007 sind die von der Gemeindeversammlung Richterswil am 8. März 2006 festgesetzten Änderungen der Nutzungsplanung betreffend die Festsetzung von Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone GB genehmigt worden. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen betreffend die Zulassung der Nutzweise Wohnen in der Gewerbezone GB, betreffend die Berücksichtigung der schutzfähigen Bausubstanz des Fabrikgebäudes und für die entsprechende Gestaltung der Umgebung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Zinggeler Areal, dem die Gemeindeversammlung Richterswil am 30. November 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: ARWA Immobilien AG, Seestrasse 81, 8803 Rüschlikon

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


Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 620.00 8000 001266 / 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. Der Gemeinderat Richterswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Richterswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 18. April 2007
070114/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Inhalt Gestaltungsplan

	innerhalb	Geltungsbereich	Art. 2
	ausserhalb		
	Schutzfähiges Objekt Vers. Nr. 32	Art. 4	
	Baubereich mit Mantellinie für Neubauten	Art. 6	
	Bezeichnung Baubereich	Art. 6	
	Hofbereich	Art. 13	
	Gewässerbereich	Art. 13	
	Zufahrt Glarnerstrasse	Art. 16	
	Zufahrt Seestrasse	Art. 16	
	Öffentlich zugänglicher Fussweg	Art. 17	

Informelle Angaben

	Öffentliche Gewässer, offen / in Dole
	Gebäude gemäss Überbauungskonzept
	Projektierte Gebäude Migros Pensionskasse und ARWA Immobilien AG
	Übrige Gebäude

Privater Gestaltungsplan Zinggeler Areal

Plan Mst. 1:1000

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 7548 und 7576
aufgestellt am 11. September 2006

Die Grundeigentümerin:



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 30. NOV. 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

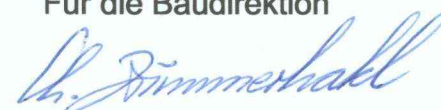


Der Gemeindegemeinschafter:



Von der Baudirektion genehmigt am 18. April 2007

Für die Baudirektion



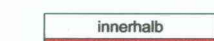



BDV Nr. 601 07

Bearbeitungsstand:
Fünfter Entwurf zuhanden der Verabschiedung im Gemeinderat an die Gemeindeversammlung
vom 30. November 2006.



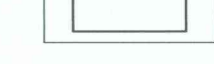

Gattikon, 11. September 2006
21'285 al-hs



Inhalt Gestaltungsplan

	innerhalb	Geltungsbereich	Art. 2
	ausserhalb		
	Schutzfähiges Objekt Vers. Nr. 32	Art. 4	
	Baubereich mit Mantellinie für Neubauten	Art. 6	
	Bezeichnung Baubereich	Art. 6	
	Hofbereich	Art. 13	
	Gewässerbereich	Art. 13	
	Zufahrt Glamerstrasse	Art. 16	
	Zufahrt Seestrasse	Art. 16	
	Öffentlich zugänglicher Fussweg	Art. 17	

Informelle Angaben

	Öffentliche Gewässer, offen / in Dole
	Gebäude gemäss Überbauungskonzept
	Projektierte Gebäude Migros Pensionskasse und ARWA Immobilien AG
	Übrige Gebäude

Kanton Zürich
Gemeinde Richterswil

Privater Gestaltungsplan Zinggeler Areal

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke aufgestellt am
11. September 2006

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 7548 und 7576

Die Grundeigentümerin:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

30. NOV. 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeinbeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 18. April 2007

Für die Baudirektion

BDV Nr. 601 07

Bearbeitungsstand:

Fünfter Entwurf zuhanden der Verabschiedung im Gemeinderat an die Gemeindeversammlung vom 30. November 2006.

Gattikon, 11. September 2006
21'285 DCH-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

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Zinggeler Areal werden, unter Beachtung der schutzfähigen Bausubstanz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Umnutzung des Fabrikgebäudes Vers. Nr. 32 einerseits sowie für eine qualitätsvolle Überbauung der dazugehörigen Grundstücksteile im Bereich zwischen Glarnerstrasse und Seestrasse andererseits festgelegt. Sowohl für das Fabrikgebäude Vers. Nr. 32 als auch die Neubauten wird eine gemischte Nutzweise, eingeschlossen die Nutzweise Wohnen, vorgesehen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan Zinggeler Areal 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 im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil – insbesondere die Bestimmungen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 – sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Um- und Ersatzbau Gebäude Vers. Nr. 32

¹ Das im Plan grau dargestellte Gebäude (Teil von Vers. Nr. 32) stellt ein schutzfähiges Objekt dar. Das Gebäude darf nur umgebaut werden.

² Umbauten sowie Anpassungen an eine geänderte Nutzweise sind im Rahmen der nachstehenden Voraussetzungen und Bestimmungen zulässig:

- Das Gebäudeprofil und das wesentliche Erscheinungsbild sind beizubehalten.

- Entlang der beiden Gebäudelängsseiten sind in allen Vollgeschossen, gegen das Gebäudeinnere gerichtete Loggien bis zu einer Tiefe von 3.5 m gestattet.
- Die Öffnungen in den Hauptfassaden sind, unbesehen der dahinter vorgesehenen Nutzungen, zu verglasen. Soweit es sich um Fassadenöffnungen vor den Loggien handelt, sind Verglasungen vorzusehen die eine ausreichend direkte Belüftung der dahinter liegenden Wohnräume sicherstellen.
- Die Belichtung des Dachgeschosses über die Dachflächen ist an der gleichen Lage und im Umfang der vorhandenen Dachflächenfenster gestattet.
- Der Einbau von Liftanlagen ist in dem aufgrund der Nutzweise erforderlichen Umfang gestattet. Die Anlagen dürfen in keinem Punkt die bestehende Gebäudehülle, eingeschlossen die Dachflächen, durchstossen.

³ Geringfügige Abweichungen 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.

Art. 5 Übrige bestehende Gebäude und Gebäudeteile; Rückbau

Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut oder abgetragen werden. Abgetragen werden darf namentlich auch der vorhandene Hochkamin.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 6 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden.

² Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche		A	B
Vollgeschosse VG	max.	3	3
anrechenbares Dachgeschoss DG	max.	–	1
anrechenbares Untergeschoss aUG	max.	1	1
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max.	20.0 m	30.0 m
Gebäudehöhe	max.	10.5 m	10.5 m

³ Gegenüber nachbarlichen Grundstücken dürfen einzelne Vorsprünge im Ausmass von § 260 Abs. 3 PBG die Mantellinien überstellen oder überkragen. Für Erker, Balkone und dergleichen gelten sinngemäss die gleichen Einschränkungen wie sie in § 260 Abs. 3 PBG niedergelegt sind.

⁴ Die minimalen Strassen- und Grenzabstände ergeben sich aus der Lage der Baubereiche. Der minimale Gewässerabstand richtet sich, unbezogen auf die Lage der Baubereiche, nach den Bestimmungen gemäss § 21 WWG.

⁵ Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes haben Hauptgebäude über dem gestalteten Boden einen minimalen Gebäudeabstand von 8.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

⁶ Von der Regelung gemäss Abs. 5 ausgenommen ist der Abstand zwischen Hauptgebäuden im Baubereich A und dem schutzfähigen Gebäude Vers. Nr. 32. In diesem Bereich sind, vorbehältlich einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse, das Näherbauen oder das Zusammenbauen gestattet.

⁷ Gegenüber Hauptgebäuden ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt ein Gebäudeabstand von 10.0 m. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Für alle Gebäude und Gebäudeteile ist die Flachdachform vorgeschrieben. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

² Bei Hauptgebäuden dürfen Dächer über dem obersten Geschoss nicht als begehbare Dachgärten ausgestaltet werden.

Art. 8 Energiestandard

Neue Hauptgebäude in den Baubereichen A und B haben die Anforderungen gemäss "Minergie-Standard" zu erfüllen.

Art. 9 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

IV Gemeinsame Bestimmungen

Art. 10 Ausnützung

¹ Es gilt eine Ausnützungsziffer von 60%. Unter der Voraussetzung einer besonders guten Gestaltungsqualität, ist eine Ausnützungsziffer von 65% anwendbar.

² An die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle Räume und Flächen gemäss § 255 PBG. Nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar sind die Loggien im Sinne von Art. 4 Abs. 2 im Gebäude Vers. Nr. 32.

Art. 11 Nutzweise

Als zulässige Nutzweisen gelten Wohnen, Dienstleistungsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen. Ausgeschlossen sind publikumsintensive Nutzweisen.

Art. 12 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung 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 gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

² Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

¹ Die gesamte Anlage ist mit vielseitig nutzbaren Freiflächen auszustatten.

² Der im Plan bezeichnete Hofbereich dient als Aufenthaltsbereich sowie zur Anordnung offener Abstellplätze.

³ Für die Freiraumgestaltung ist das im Anhang des Berichtes zum Gestaltungsplan wiedergegebene Konzept wegleitend.

⁴ Der im Gestaltungsplan bezeichnete Gewässerbereich entlang des Hafengebaches (öffentliches Gewässer Nr. 7.0) ist im Wesentlichen naturnah zu gestalten. Dabei ist die Anordnung von Zugangswegen i.S. des Umgebungskonzeptes gestattet. Die Zugänglichkeit zum Hafengebäch über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist zu gewährleisten. Die diesbezüglichen Massnahmen sind mit dem ersten Baugesuch auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes nachzuweisen.

Art. 14 Lärmempfindlichkeitsstufe

¹ Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

² Die Einhaltung der Planungswerte ist anzustreben. Zur Erreichung dieser Zielsetzung stehen gestalterische Massnahmen sowie zielführende Raumanordnungen im Vordergrund.

Art. 15 Abfalllagerung

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

Art. 16 Erschliessung

¹ Die primäre verkehrsmässige Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes erfolgt über die im Plan bezeichnete Zufahrt (1) an der Glarnerstrasse. Diese Zufahrt dient auch der Erschliessung des nördlich angrenzenden, jedoch in Teilen nicht vom Gestaltungsplan erfassten Grundstückes Kat. Nr. 7576.

² Zudem ist über die im Plan bezeichnete Zufahrt (2) an der Seestrasse die Erschliessung von maximal 12 Besucherabstellplätzen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie die Warenanlieferung bzw. der Warenumschlag für die gewerblichen Nutzweisen im Haus Vers. Nr. 32 gestattet. Die nämliche Zufahrt dient auch der Erschliessung des nicht vom Gestaltungsplan erfassten Grundstückes Kat. Nr. 5664.

³ Die Zufahrten haben den verkehrstechnischen Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) zu genügen. Im Rahmen des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist zu verlangen, dass die Zufahrt ab der Seestrasse (2) an die verkehrstechnischen Anforderungen gemäss Typ B der Verkehrssicherheitsverordnung angepasst wird.

Art. 17 Öffentlicher Fussweg

¹ Zwischen den beiden im Plan eingetragenen Anschlusspunkten ist ein öffentlicher Fussweg vorzusehen.

² Die genaue Linienführung und Ausgestaltung des öffentlichen Fussweges i.S. von Abs. 1 über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet sind in Absprache mit der Gemeinde Richterswil festzulegen.

Art. 18 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Richterswil.

² Die Fahrzeugabstellplätze sind in geschlossenen und überdeckten Einstellhallen vorzusehen. Davon ausgenommen sind maximal 12 Besucherabstellplätze für die Nutzweisen in den Baubereichen A und B sowie für die Nutzweisen Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe im Haus Vers. Nr. 32. Diese Stellplätze sind offen im Hofbereich vorzusehen.

Art. 19 Inkraftsetzung

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