



Kanton Zürich



Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz Vorschriften

Vom Stadtrat verabschiedet am:

Wädenswil, den.....

SRB.-Nr.

Namens des Stadtrates

Der Präsident:

Die Stadtschreiberin:

.....

.....

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Wädenswil, den

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am:

BDV NR.

Für die Baudirektion:

.....

Gestützt auf § 84 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹ wird der öffentliche Gestaltungsplan Gerbeplatz festgesetzt.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Gerbeplatz schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebaulich besonders gute sowie nachhaltige Überbauung.

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für die dauernde öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes geschaffen;
- b. wird die Voraussetzung für dem öffentlichen Charakter des Gebietes entsprechende Nutzweisen geschaffen;
- c. wird die Voraussetzung für einen zentral gelegenen Stadtplatz (Gerbeplatz), der den lokalklimatischen Anforderungen Rechnung trägt, geschaffen;
- d. wird die Voraussetzung für eine gute Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden geschaffen;
- e. wird auf das Denkmalschutzobjekt «Haus zum Friedberg» Rücksicht genommen.

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan mit Schnitten im Massstab 1:500.

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

³ Das Freiraumkonzept (Beilage 2) mit Satzungen im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gilt als richtungweisend bezüglich der Verteilung, Zuordnung, Dimensionierung und grundsätzlichen Gestaltung der Umgebung. Werden im Rahmen des Bauprojekts wesentliche Änderungen gegenüber dem Freiraumkonzept vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden. Der entsprechende Nachweis ist mittels eines Fachgutachtens zu erbringen.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (BZO)² im Geltungsbereich keine Anwendung.

² Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wädenswil (Abstellplatzverordnung)³.

¹ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

² Vom 17. Januar 1994

³ Vom 10. Juli 2017

³ Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen gemäss PBG⁴ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 4 Nutzweise

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe, Wohnnutzweisen sowie publikumsorientierte Nutzweisen zulässig.

² Wohnnutzweisen sind an folgenden Lagen nicht zulässig:

- a. im Baufeld 1: im Untergeschoss und ersten Vollgeschoss;
- b. im Baufeld 2: im Untergeschoss und ersten Vollgeschoss.

³ In beiden Baufeldern ist ein Mindestanteil an Arbeitsnutzung von 20% der Gesamtnutzflächen vorzusehen.

⁴ Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetriebe, Kleingewerbe, Banken u.ä. anzuordnen.

Art. 5 Abstände

Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden.

Art. 6 Baufelder

¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder 1 und 2 anzuordnen, wobei Gebäude an die Baubegrenzungslinien gestellt werden dürfen.

² Das oberste Vollgeschoss in den Baufeldern 1 und 2 ist jeweils mindestens 0,5 m gegenüber der Fassadenaussenkante zurückzusetzen.

³ Balkone dürfen die ganze Fassadenlänge einnehmen, dürfen jedoch in keinem Punkt die jeweilige Baubegrenzungslinie resp. Pflichtbaulinie überstellen.

⁴ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen über die Baufelder hinausragen, diese überstellen oder ausserhalb der Baufelder errichtet werden, sofern diese sich im Geltungsbereich befinden:

- a. Einzelne Vordächer sind erlaubt und dürfen maximal 1,5 m über die Baubegrenzungslinie und Pflichtbaulinie hinausragen;
- b. Anlagen zur Retention von Regenwasser, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;

⁴ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

- c. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- d. maximal drei besondere Bauten wie beispielsweise Kiosk, Pavillon oder dergleichen sind bei unauffälliger Einfügung ins Ortsbild und gem. § 273 PBG zulässig.

Art. 7 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

¹ Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind innerhalb des im Situationsplan dargestellten «Unterirdischen Baufelds» zulässig.

² Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile haben besondere Rücksicht auf das Geschäfts- und Wohnhaus «Zum Friedberg» Vers.-Nr. 311 samt Freitreppe und Balkon zu nehmen. Der Fortbestand des Schutzobjekts muss jederzeit sichergestellt werden.

³ Frischluftfassungen und Fortluftauslässe für die Lüftungsanlage der Tiefgarage sind innerhalb der Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 vorzusehen.

⁴ Ein Notaufgang aus der unterirdischen Einstellhalle ist im Rosenmattpark Nord zulässig.

⁵ Im Bereich des Rosenmattparks Nord hat das Untergeschoss Rücksicht auf den Wurzelbereich des Baumbestands im Rosenmattpark zu nehmen. Die Sicherung des Fortbestands der Bäume steht über dem Anspruch das unterirdische Baufeld voll auszunützen.

Art. 8 Pflichtbaulinie

¹ An der im Situationsplan mit «Pflichtbaulinie» bezeichneten Lage ist das Gebäude auf diese zu stellen.

² Rückspringende Fassadenteile sowie durchgehende Öffnungen sind zulässig.

Art. 9 Gewachsener Boden

¹ Der gewachsene Boden wird durch das heutige Terrain definiert.

² Im Baufeld 1 gilt an der Fassade zum Gerbeplatz ein gewachsener Boden von 409,22 m ü. M.

Art. 10 Abgrabungen, Aufschüttungen

¹ Abgrabungen auf das Niveau Gerbeplatz und Seestrasse sind erlaubt.

² Darüber hinaus sind untergeordnete Abgrabungen insbesondere im Zusammenhang mit einem an die Stelle eines Vollgeschoss tretenden Untergeschosses sowie Abgrabungen für Zu- und Ausgänge zum Untergeschoss sowie für Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.

³ Bei Abgrabungen ist nachzuweisen, dass die Hochwassersicherheit gewährleistet ist. Ein entsprechender Nachweis (Objektschutzkonzept) ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art.11 Masse

¹ Es gelten folgende Masse:

Baufeld	1	2
Maximale Gebäudekote (m. ü. M.)	427,70	426,60
Maximale Anzahl Vollgeschosse	5	4
Maximale Anzahl Untergeschosse	2	1
Maximale Anzahl Dachgeschosse	0	0
Maximale Anzahl Galerie	1	0

² Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie publikumsorientierte Nutzweisen sind in den ersten Untergeschossen zulässig.

³ Im zweiten Untergeschoss sind nur Nebennutzflächen, Lager und dergleichen zulässig. Der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume sind im zweiten Untergeschoss bis zu 5 Prozent der Geschossfläche zulässig.

⁴ Im Baufeld 1 beträgt die lichte Höhe des ersten Vollgeschosses bzw. ein solches ersetzendes Untergeschoss mindestens 5,2 m. Eine Galerie ist dort zulässig, sie darf maximal 50 Prozent der Geschossfläche aufweisen.

⁵ Im fünften Vollgeschoss des Baufeldes 1 beträgt die maximale Geschossfläche 75 Prozent der maximal möglichen Geschossfläche des Baufeldes 1. Im vierten Vollgeschoss des Baufeldes 2 beträgt die maximale Geschossfläche 75 Prozent der maximal möglichen Geschossfläche des Baufeldes 2.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Neubauten sind mit Flachdächern zu erstellen.

² Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.

Art. 13 Dachaufbauten

Folgende Gebäudeteile dürfen über die maximalen Gebäudekoten hinausragen:

- a. Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine und Abluftrohre im technisch notwendigen Minimum bis 1,5 m sowie Dachaufgänge bis maximal 2,5 m Höhe;
- b. Liftüberfahrten im technisch möglichen Minimum;
- c. Für die Gewinnung von erneuerbaren Energien dienende Anlagen;
- d. Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherungen bis 1 m, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden. Diese Absturzsicherungen sind um das Ausmass ihrer Höhen gegenüber den jeweiligen Fassadenaussenkanten zurückzusetzen.

C. Freiraum

Art. 14 Gerbeplatz

¹ Die im Situationsplan mit «Gerbeplatz» bezeichnete Fläche ist öffentlich zugänglich.

² Es sind Wochenmärkte, Jahrmärkte, Aussengastronomie und dergleichen sowie Erschliessung und Parkierung zulässig.

³ Es ist ein urbaner Ort mit hoher Aufenthaltsqualität sowie klimaförderlicher und offener Gestaltung für eine vielfältige Nutzung des Freiraums zu schaffen.

Art. 15 Pufferbereich Gebäude Vers.-Nr. 311 «Haus zum Friedberg»

¹ Die im Situationsplan mit «Pufferbereich» bezeichnete Fläche ist öffentlich zugänglich.

² Die Umgebungs- und Platzgestaltung ist auf das Schutzobjekt auszurichten.

Art. 16 Vorbereich

¹ Die im Situationsplan mit «Vorbereich» bezeichneten Flächen sind öffentlich zugänglich.

² Diese Flächen dienen der Erschliessung und der Parkierung.

³ Im südlichen Vorbereich ist eine befahrbare Chaussierung vorzusehen und die Abstellplätze für Personenwagen sind am Boden diskret zu kennzeichnen.

Art. 17 Vorzone

¹ Die im Situationsplan mit «Vorzone» bezeichnete Fläche ist öffentlich zugänglich.

² Diese Flächen dienen dem Aufenthalt und der Erschliessung für Fussgänger.

Art.18 Rosenmattpark Nord

¹ Die im Situationsplan mit «Rosenmattpark Nord» bezeichnete Fläche ist öffentlich zugänglich.

² Die Gestaltung des Rosenmattparks Nord ist in die Gestaltung des angrenzenden Rosenmattparks einzubinden.

³ Bei konkreter Planungsabsicht im Baufeld 2 hat eine Untersuchung des Zustands der zu erhaltenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs durch einen Baumpfleger zu erfolgen. Für abgegangene und abgehende Bäume ist ein Ersatz vorzusehen. In der Planung und Ausführung ist der Schutz des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume sicherzustellen.

⁴ Die fussläufige Erschliessung ist zulässig.

⁵ Es ist eine ausreichende Überdeckung von mindestens 1 m einzuhalten.

Art.19 Bepflanzung

¹ An den im Situationsplan als «Baum zu erhalten» bezeichneten Lagen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

² An den im Situationsplan als «Grosskroniger Baum, zu pflanzen» und «klein- bis mittelkroniger Baum, zu pflanzen» bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen. Die Lage der Bäume ist schematisch und kann bei einer mindestens gleichwertigen Lösung angepasst werden.

³ In unterbauten Bereichen sind für grosskronige Bäume mindestens 1,5 m Überdeckung und 15 m³ Wurzelraum vorzusehen.

³ Es sind standortgerechte, einheimische Bäume zu pflanzen.

D. Gestaltung

Art. 20 Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung.

² Die etappierte Realisierung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich und verkehrstechnisch gute Lösung ergeben muss.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 21 Fuss- und Veloverkehr

Der Geltungsbereich ist so zu gestalten und zu bebauen, dass für den Fuss- und Veloverkehr eine angemessene Durchlässigkeit für die Allgemeinheit gewährleistet ist.

Art. 22 Anschlusspunkt Öffentliche Fussgängerunterführung

Das Untergeschoss in Baufeld 1 darf an die Fussgängerunterführung angeschlossen werden.

Art. 23 Erschliessung motorisierter Verkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Eine zusätzliche Erschliessung für die Anlieferung erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

³ Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

⁴ Die Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze im südlichen Vorbereich erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

Art. 24 Abstellplätze für Personenwagen, Anzahl

¹ Die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze wird auf das berechnete Minimum nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze⁵ begrenzt (Abstellplatzverordnung).

² Allfällige Ersatzabgaben für Abstellplätze richten sich nach der jeweils gültigen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze⁶ (Abstellplatzverordnung).

Art. 25 Abstellplätze für Personenwagen, Anordnung

¹ Im Geltungsbereich soll mittelfristig für die Zentrumsnutzungen eine Parkierungsanlage entstehen. Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der in Abs. 2 aufgeführten Abstellplätze unterirdisch anzuordnen.

² An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind im südlichen Vorbereich maximal sieben Abstellplätze sowie im nördlichen Vorbereich maximal neun Abstellplätze zulässig.

³ Bei Realisierung des Gerbeplatzes sind mindestens 15 öffentliche Abstellplätze und mindestens vier private Abstellplätze auf dem Gerbeplatz und in den Vorbereichen aufzuheben.

⁴ Bei Realisierung des Gebäudes in Baufeld 2 sind im südlichen Vorbereich mindestens 13 private Abstellplätze aufzuheben.

Art. 26 Abstellplätze für Velo

¹ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der VSS Norm SN 40 065⁷.

² Die Abstellplätze fürs Langzeitparkieren sind in die Gebäude der beiden Baufelder zu integrieren.

F. Umwelt

Art. 27 Energie

¹ Neubauten müssen den Anforderungen an die Energienutzung der kommunalen Energieplanung⁸ entsprechen.

² Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen⁹.

Art. 28 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

⁵ vom 10. Juli 2017

⁶ vom 10. Juli 2017

⁷ Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen vom März 2019

⁸ Aktueller Energieplan Stadt Wädenswil

⁹ Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen vom 26. September 2019

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV)¹⁰.

² Jede Wohnung muss über mindestens einen Raum verfügen, bei dem der IGW der ES II von 60 dBA am Tag und 50 dBA in der Nacht beim Lüftungsfenster nicht überschritten wird. Zudem muss jede Wohnung über einen Aussenraum mit einer Mindestdiefe von 2.0 m und einer Mindestfläche von 6.0 m² verfügen, bei dem der IGW der ES II am Tag von 60 dBA innerhalb des Aussenraums nicht überschritten wird.

G. Schlussbestimmungen

Art. 29 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich verbindlich. Der Stadtrat Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

¹⁰ Vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.