

Weisung 25

6. April 2009
04.05.10

Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Erlass einer Erholungszone Halbinsel Au Öffentlicher Gestaltungsplan Landgasthof Au

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Der Nahbereich des Landgasthofs Halbinsel Au wird der Erholungszone zugeteilt.
 2. Der öffentliche Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au wird festgesetzt.
 3. Dem Bericht zur Einwendung wird zugestimmt. (Punkt 5.)
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungsverfahren zwingend notwendige Änderungen vorzunehmen.
-

Bericht

1. Ausgangslage, Ausbaukonzept für den Landgasthof Halbinsel Au

Auf der Halbinsel Au besteht als markanter baulicher Akzent auf dem höchsten Punkt des Hügels der Landgasthof Au mit Restaurant, Sälen verschiedener Grösse und elf Hotelzimmern. Für Verpflegung im Freien stehen eine bediente Terrasse und ein Bereich mit Selbstbedienung zur Verfügung. Ein Kinderspielfeld und ein Parkplatz für rund 150 Autos ergänzen das Angebot. Neben dem Hotel besteht ein ehemaliger Bauernhof, der baulich ebenfalls in gutem Zustand ist. Die bestehende Wohnung ist vermietet, die Scheune wird als Lager genutzt.



Der Landgasthof Halbinsel Au



Der ehemalige Bauernhof

Der Landgasthof steht im Eigentum des Au-Konsortiums, einer Genossenschaft, die im Jahre 1911 von Wädenswiler Industriellen gegründet wurde, mit dem Ziel, eine Überbauung der Halbinsel Au zu verhindern. Dieses Ziel ist erreicht und heute besteht der Zweck der Genossenschaft darin, den Betrieb des Gasthofes Halbinsel Au zu sichern und für die Bewirtschaftung und Verwaltung des dazugehörigen Landes zu sorgen.

Die Bausubstanz des Gasthofs ist gut, die Infrastruktur und die Ausstattung müssen jedoch in vielen Bereichen erneuert werden. Die Generalversammlung des Au-Konsortiums vom 13. Juni 2008 hat im Grundsatz beschlossen, den Landgasthof im Innern zu erneuern und soweit auszubauen, wie dies innerhalb des bestehenden Gebäudes möglich ist. Diese Arbeiten werden zurzeit im Detail geplant und sollen, sofern die nötigen Kredite gesprochen werden, im Laufe der kommenden Jahre etappenweise realisiert werden.

Damit der Landgasthof langfristig weiter bestehen kann, werden, ergänzend zum nun in Planung begriffenen Um - und Ausbau, weitere grössere Investitionen erforderlich sein, insbesondere einen Ersatz für den "Landisaal" und weitere Hotelzimmer. Diese Vorhaben sind nicht mehr innerhalb des bestehenden Bauvolumens realisierbar.

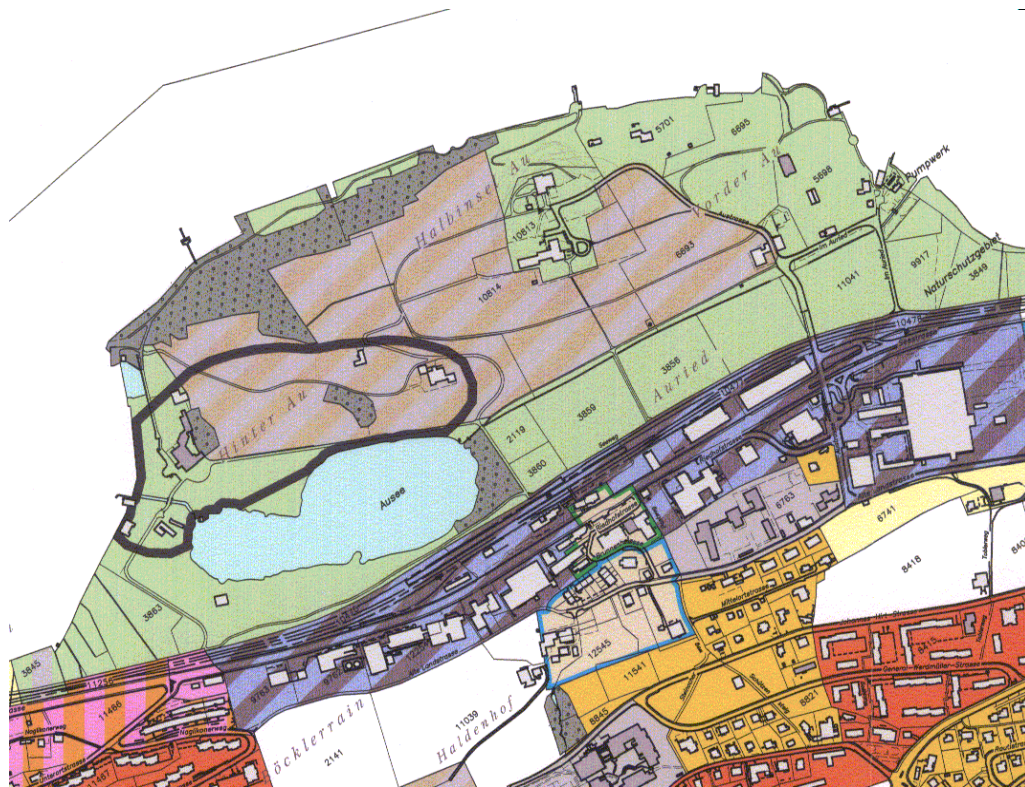
Weil der Landgasthof heute in der Freihaltezone liegt, in welcher bauliche Erweiterungen, die über das bestehende Bauvolumen hinausgehen, nicht zulässig sind, müssen für diese weitergehenden baulichen Erneuerungen neue planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden.

In Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons wurden deshalb für den Bereich des Landgasthofes eine **Erholungszone** ausgeschieden, sowie ein **Gestaltungsplan** erarbeitet. Details zu diesen beiden Vorlagen sind aus den erläuternden Berichten zu entnehmen. Da die beiden Vorlagen - wie die folgenden Erläuterungen der wesentlichen Inhalte zeigen - materiell eine Einheit bilden, werden sie zusammen dem Gemeinderat vorgelegt.

2. Erholungszone

2.1 Allgemeines

Die heute im Nahbereich des Landgasthofes Au bestehende Freihaltezone wurde festgesetzt, als das Instrument der Erholungszone noch nicht bestand und lässt heute lediglich eine zeitgemässe Erneuerung des bestehenden Bauvolumens zu, jedoch nicht eine bauliche Erweiterung, wie sie für die Erneuerung des Landisaales und die zusätzlichen Hotelzimmer erforderlich ist. Auch ein Umbau der Scheune für vermehrte Hotelnutzung wäre als grundlegende Nutzungsänderung in der Freihaltezone planungsrechtlich nicht zulässig.



Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan von 1994, Nachführungsstand 2003, mit dem Gebiet der Halbinsel Au, die z. T. der Freihaltezone, z. T. der Landwirtschaftszone zugeteilt ist.

Deshalb muss für den Teilbereich des Landgasthofes und des ehemaligen Bauernhofes eine neue planungsrechtliche Regelung geschaffen werden, welche die langfristige Weiterexistenz des Gasthofes ermöglicht und gleichzeitig die öffentlichen Interessen der Freihaltung und des Landschaftsschutzes sicherstellt. Dazu ist eine **Erholungszone**, welche in genau definierten Gebieten eine auf Erholung ausgerichtete bauliche Nutzung ermöglicht, die richtige Festlegung. Im Zonenplan der Stadt Wädenswil sind bereits mehrere Erholungszone ausgeschieden und in Art. 23 der Bau- und Zonenordnung sind die dafür geltenden Vorschriften im Einzelnen formuliert (vgl. Anhang). Eine solche Zone wird nun auch für den Bereich des Landgasthofes Halbinsel Au ausgeschieden.

2.2 Abgrenzung und Bestimmungen (vgl. Beilage 1)

Die neue Erholungszone umfasst das Hotel, den Bauernhof, den Parkplatz und jenen Bereich, der für Aussenanlagen zum Gasthof und Hotel zweckentsprechend gestaltet werden soll. Für den Hauptteil der Halbinsel Au bleibt das bisherige Zonenregime, bestehend aus Freihaltezone, Landwirtschaftszone und Wald erhalten.

Die in den übrigen Erholungszone der Stadt Wädenswil geltenden allgemeinen Bestimmungen von Art. 23 der Bau- und Zonenordnung (vgl. Anhang) haben auch für die neugeschaffene Erholungszone Halbinsel Au Geltung. Wichtig ist der Absatz 1, welcher verlangt, dass sich alle Bauten und Anlagen "besonders gut" ins Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen. Damit werden im Vergleich zu den Bauzonen, in welchen lediglich eine "befriedigende" Gesamtwirkung erreicht werden muss, die Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und an die Einordnung in die landschaftliche Umgebung massgeblich erhöht.

Die Tabelle im § 23 BZO, in welcher die für jedes Teilgebiet geltenden speziellen Bestimmungen erwähnt sind, wird wie folgt ergänzt:

Teilgebiet	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften
Halbinsel Au	<ul style="list-style-type: none">- Landgasthof mit ergänzenden Räumen und Anlagen und Hotelzimmern sowie Unterkünften für das Personal.- Aussenanlagen- Bauernhof- Parkplatz	<ol style="list-style-type: none">1 Die bestehenden Bauten und Anlagen (inkl. Bauernhof) dürfen vollumfänglich für die zulässige Nutzung verwendet, bzw. umgebaut werden. Im Bauernhof ist Wohnnutzung im bestehenden Umfang zulässig.2 Erweiterungen, welche das Ausmass von besonderen Gebäuden übersteigen, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.3 Neubauten gemäss Art. 4 Gestaltungsplan

Die Bestimmung über die **zulässige Nutzung** verwendet mit Absicht den traditionellen Begriff "Landgasthof" und bringt damit zum Ausdruck, dass der heutige Charakter des Betriebes auch in Zukunft beibehalten werden soll.

Die **besonderen Bauvorschriften** umschreiben das zulässige Bauvolumen:

Der **Abs. 1** enthält eine Bestandesgarantie für die bestehenden Bauten und schafft die Möglichkeit, dass auch der Bauernhof bei Bedarf für den Hotelbetrieb aus- und umgebaut werden darf.

Der **Abs. 2** enthält, analog zu andern Erholungszone in Wädenswil, die Bestimmung, dass für Erweiterungsbauten, die mehr Volumen und eine intensivere Nutzung als sog. besondere Bauten (gemäss § 273 PBG) aufweisen, ein Gestaltungsplan erforderlich ist. Das ist sinnvoll, weil die Randbedingungen für solche Bauten (Nutzungsumfang, Stellung, Volumen, Gestaltung etc.) nicht wie in Bauzonen bereits auf der Stufe des

Zonenplanes mit konkreten Bauvorschriften (Nutzungsziffern, Gebäudelänge, Gebäude- oder Firsthöhe, Dachgestaltung etc.) festgelegt werden können, sondern von Fall zu Fall, bezogen auf das konkrete Objekt entwickelt werden müssen.

Ein solcher Gestaltungsplan liegt bereits vor und wurde parallel mit der Vorlage für die Erholungszone öffentlich aufgelegt. Der Erläuterungsbericht zu diesem Gestaltungsplan enthält weitere Angaben zum Vorhaben und gibt damit eine umfassende Information über das geplante Vorhaben.

2.3 Planerische Ziele und Konsequenzen der Erholungszone

Die Erholungszone Halbinsel Au schafft die planerische Grundlage, damit der bestehende Landgasthof, der für den Erholungswert der Halbinsel Au ein entscheidender Standortfaktor ist, angemessen erweitert werden kann. Damit wird auch die Voraussetzung geschaffen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb möglich und damit die langfristige Weiterexistenz gesichert ist. In diesem Sinn entspricht die Erholungszone den Zielen der kantonalen und regionalen Richtplanfestlegungen, welche die Halbinsel Au dem Erholungsgebiet zugewiesen haben.

Die Erholungszone ist auch mit der Festlegung "Freihaltegebiet" gemäss kantonalem Landschaftsplan vereinbar, weil das zulässige Bauvolumen mit den Vorschriften klar definiert ist und auf eine insgesamt bescheidene Erweiterung der bereits bestehenden Bauten beschränkt wird. Das heutige, durch Rebberge, Wald, freie Flur und einzelne Bauten geprägte Landschaftsbild der Halbinsel Au wird durch diese Erweiterung nicht beeinträchtigt. Somit bleibt auch das im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar eingetragene Landschaftsobjekt von regionaler Bedeutung bewahrt.

Auf die kommunale Planung der Stadt Wädenswil hat diese Erholungszone keine Auswirkungen. Das Fassungsvermögen des Zonenplanes wird nicht verändert und für die Öffentlichkeit sind keine Folgekosten im Bereich Infrastruktur absehbar.

Planungen und Konzepte des Bundes werden nicht berührt.

3. Der öffentliche Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au

3.1 Allgemeines

In allen im Gebiet der Stadt Wädenswil ausgeschiedenen Erholungszonen müssen für grössere Bauvorhaben Gestaltungspläne erlassen werden. Das ist sinnvoll, weil die Randbedingungen für solche Bauten (Nutzungsumfang, Stellung, Volumen, Gestaltung etc.) nicht wie in Bauzonen bereits auf der Stufe des Zonenplanes mit konkreten Bauvorschriften (Nutzungsziffern, Gebäudelänge, Gebäude- oder Firsthöhe, Dachgestaltung etc.) festgelegt werden können, sondern von Fall zu Fall, bezogen auf das konkrete Objekt entwickelt werden müssen.

Mit einem Gestaltungsplan wird die Nutzung, das Volumen, die kubische Erscheinung sowie die Erschliessung einer künftigen Überbauung generell festgelegt, wobei für die Projektierung der Bauten ein angemessener Spielraum zu belassen ist. Ein Gestaltungsplan umschreibt somit genauer als Bauordnungs- und Zonenbestimmungen, was in einem bestimmten Gebiet baulich möglich ist, hat jedoch noch nicht den Detaillierungsgrad eines Projektes. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sind in den § 83 - 87 PBG definiert.

Damit bereits beim Erlass der Erholungszone der generelle Umfang einer möglichen Erweiterung des Landgasthofes bekannt ist, wird gleichzeitig mit der Erholungszone auch der Gestaltungsplan festgesetzt. Ein eigentliches Projekt für eine solche Erweiterung besteht allerdings noch nicht. Ein Solches kann sinnvollerweise erst erarbeitet werden, wenn die Planung für den inneren Ausbau abgeschlossen und realisiert ist, was noch einige Zeit in Anspruch nimmt.

Der Landgasthof ist zwar im Eigentum des privatrechtlich organisierten Au-Konsortiums. Er ist jedoch ein wichtiger Bestandteil der Erholungsfunktion der Halbinsel Au. Dessen Erhaltung und Gestaltung liegt somit auch im öffentlichen Interesse, weshalb es richtig ist, dass nicht ein privater, sondern ein **öffentlicher Gestaltungsplan** erlassen wird.

3.2 Abgrenzung (vgl. Beilage 2)

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist identisch mit dem Perimeter der Erholungszone. Er umfasst den ganzen, zum Landgasthof gehörenden Bereich, also das Hotel-Restaurant mit Spielplatz und Aussenbereich, den Bauernhof und den Parkplatz.

3.3 Vorschriften (vgl. Beilage 3)

Die Vorschriften umschreiben die innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes mögliche Überbauung:

Der **Art. 1** umschreibt das planerische Ziel des Gestaltungsplanes, welches darin besteht, den **Bestand des Landgasthofes** planerisch zu sichern. Um dieses Ziel langfristig sicherzustellen, muss eine massvolle Erweiterung möglich sein.

Im **Art. 2** wird das planerische Ziel mit **Nutzungsvorschriften** präzisiert. Zulässig ist ausdrücklich nur der **Betrieb eines Landgasthofes** mit ergänzenden Unterkünften für Gäste und Personal. Damit wird deutlich gemacht, dass der heute bestehende Charakter des Gasthofes weitergeführt werden soll. Weil jedoch ein wirtschaftlicher erfolgreicher Betrieb eine entscheidende Voraussetzung zur langfristigen Sicherung des Landgasthofes ist und weil dafür eine gewisse Erweiterung erforderlich ist, wird diese definiert: Insgesamt dürfen max. 35 Hotelzimmer realisiert werden. Die Zimmer sollen einen gehobenen Komfortstandard aufweisen, die Säle und Nebenräume zeitgemäss erneuert werden.

Der Bauernhof soll für die Bedürfnisse des Hotels genutzt werden können. Wenn dafür, wie das heute der Fall ist, kein unmittelbarer Bedarf besteht, ist Wohnen im heutigen Umfang zulässig

Der **Art. 3** enthält als wesentliche Aussage die Bestimmung, dass das heute bestehende Bauvolumen grundsätzlich das Mass der baulichen Nutzung umschreibt. Im Rahmen von baulichen Erneuerungen sollen jedoch Veränderungen möglich sein. Das Ausmass solcher Veränderungen wird jedoch nicht mit Masszahlen (Länge, Breite, Höhe, oder Nutzungsziffern) definiert, sondern mit gestalterischen Anforderungen: Entscheidende Kriterien für die Beurteilung von Erneuerungen und Erweiterungen sind die gute Einordnung ins Landschaftsbild und die Erhaltung des Grundcharakters der bestehenden Anlage. Diese Kriterien können nicht mit Masszahlen definiert werden, sondern erfordern eine umfassende Abklärung und Beurteilung von Fall zu Fall.

Im **Art. 4** wird die planungsrechtliche Grundlage für den aus heutiger Sicht erforderlichen Neubau des Landisaales mit ergänzenden Hotelzimmern geschaffen. Damit sich dieser Neubau in Bezug auf das Volumen gut in die Gesamtanlage einfügt, werden die max. überbaubare Fläche, die zulässige Geschosshöhe und die grösste Höhe definiert. Um sicherzustellen, dass in Bezug auf architektonische Gestaltung und Einordnung in die Umgebung überdurchschnittliche Qualität erreicht, muss ein qualifizierter Studienauftrag oder Wettbewerb unter ausgewiesenen Fachleuten durchgeführt werden. Mit der Vorschrift, dass die Stadt Wädenswil und der Kanton im Beurteilungsgremium vertreten sein müssen, wird sichergestellt, dass die öffentlichen Interessen gebührend wahrgenommen werden.

Die **Art. 5, 6 und 7** regeln die Bestimmungen über Besondere Gebäude und Umgebungsgestaltung, wobei der Kinderspielplatz und das Gartenrestaurant als wichtige Bestandteile des Gesamtcharakters der Anlage ausdrücklich erwähnt sind. Entscheidend für eine gute Gesamtwirkung ist die Bestimmung, dass für die Umgebungsgestaltung ein Gesamtkonzept zu erstellen ist. Der bestehende Parkplatz ist in dieses Gesamtkonzept einzubeziehen.

Im **Art. 8** sind neben den Bestimmungen für den Lärmschutz zusätzliche Bestimmungen über den Bodenschutz aufgenommen.

4. Anhörung und Vorprüfung

Im Rahmen der Anhörung haben die Nachbargemeinden und die ZPZ die vorliegenden Planung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Weil die Vorlage in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton erarbeitet worden ist, hat die abschliessende Vorprüfung durch die Baudirektion nur noch wenige Hinweise und Anregungen ergeben. Diese sind in der nun bereinigten Vorlage berücksichtigt.

5. Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Erholungszone und des Gestaltungsplanes hat die "pro natura" eine Einwendung eingereicht mit den Begehren, einzelne Flächen aus dem Bereich der Erholungszone bzw. des Gestaltungsplanes zu entlassen und der Freihaltezone bzw. der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Es wird befürchtet, dass in den so bezeichneten Gebieten unerwünschte Bauten oder Anlagen möglich werden könnten.

Dazu ist Folgendes zu bedenken:

In der Landwirtschaftszone ist gemäss den gesetzlichen Vorschriften ausschliesslich landwirtschaftliche Nutzung zulässig und in der Freihaltezone gilt seit der Einführung der Erholungszone praktisch ein absolutes Bauverbot. Für den Erholungswert der Gesamtanlage ist es jedoch wichtig, dass die unmittelbare Umgebung des Landgasthofes als **Erholungs- und Parkanlage** gestaltet werden kann, in welcher nicht zwingend und ausschliesslich nur landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Deshalb wurde der Perimeter der Erholungszone und des Gestaltungsplanes so definiert, dass ein gewisser Anordnungsspielraum für eine entsprechende Umgebungsgestaltung besteht.

Mit der ergänzenden Schraffur im Gestaltungsplan ist gemäss Art. 5 der Vorschriften jedoch ausdrücklich festgelegt, dass in den landschaftlich heiklen Bereichen keine Gebäude, auch keine kleinen oder besonderen Gebäude, zulässig sind.

In den übrigen, nicht schraffierten Flächen sollen jedoch im Rahmen einer Erneuerung der Umgebungsgestaltung auch gewisse Erholungseinrichtungen und kleine Zweckbauten und Anlagen, z.B. für den Kinderspielplatz oder für das Aussenrestaurant möglich sein. Diese beiden Einrichtungen müssen im Rahmen einer Erneuerung des Landschaftsaales erneuert, möglicherweise verlegt und jedenfalls besser gestaltet werden. Gemäss Art. 6 der Vorschriften ist dafür ein Gesamtkonzept erforderlich und ein solches kann nur sinnvoll entwickelt werden, wenn dafür ein ausreichender Planungsspielraum zur Verfügung steht.

In teilweiser Berücksichtigung dieser Einwendung wird deshalb im Gestaltungsplan der heute in der Landwirtschaftszone liegende Bereich westlich des Hotels ebenfalls dem Gebiet, in welchem auch besondere Gebäude nicht zulässig sind, zugeteilt. Damit besteht auch für diese Fläche praktisch ein Bauverbot, die Nutzung als Parkanlage bleibt jedoch möglich.

Mit diesen Ergänzungen bieten die Bestimmungen der Erholungszone und des Gestaltungsplanes ausreichend Handhabe, um Fehlentwicklungen zu verhindern. Sie sind auf eine Erhaltung des Grundcharakters der heutigen Anlage ausgerichtet, müssen jedoch als Planungsvorgabe ausreichend Spielraum bieten, um nötige Verbesserungen zweckentsprechend und mit bestmöglicher Rücksicht auf die landschaftlichen Gegebenheiten vornehmen zu können.

6. Zusammenfassung und Antrag

Mit der Erholungszone und dem Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, damit diese für die Stadt und die weitere Region bedeutsame Erholungseinrichtung weiter bestehen und angemessen erneuert werden kann. Die beiden Vorlagen sind sorgfältig erarbeitet, ergänzen sich und stellen sicher, dass die Halbinsel Au in ihrem Charakter erhalten bleibt. Der Stadtrat ersucht den Gemeinderat beiden Vorlagen zuzustimmen.

6. April 2009

kba/ela

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Christian J. Huber, Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen

Anhang 1: Übersichtsplan und Vorschriften Erholungszone

Anhang 2: Übersichtsplan Oeffentlicher Gestaltungsplan

Anhang 3: Vorschriften Gestaltungsplan

Teilrevision Zonenplan: Erholungszone Halbinsel Au

Übersichtsplan 1 : 2500 und besondere Vorschriften

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

Festgesetzt durch den Gemeinderat am:

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

BDV Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:



Legende

Informativer Inhalt:	Festsetzungsinhalt
 Landwirtschaftszone	 Erholungszone: ersetzt die bestehenden Freihalte- und Landwirtschaftszone
 Freihaltezone	
 Wald	
 Bestehende Hauptbauten	
 Bestehende Terrasse	

Vorschriften für die Erholungszone (Ergänzung von Art. 23 Abs. 6 BZO):

Teilgebiet	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften
Halbinsel Au	Landgasthof mit Hotelzimmern, ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterkünften für das Personal	1 Die bestehenden Bauten und Anlagen (incl. Bauernhof) dürfen vollständig für die zulässige Nutzung verwendet, bzw. umgebaut werden. Im Bauernhof ist Wohnnutzung im bestehenden Umfang zulässig. 2 Erweiterungen, welche das Ausmass von besonderen Gebäuden übersteigen, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

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
	7. 3. 2009	

Oeffentlicher Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au

Übersichtsplan 1 : 2500

Öffentliche Auflage vom bis

Festgesetzt durch den Gemeinderat Wädenswil
am

Namens des Gemeinderates

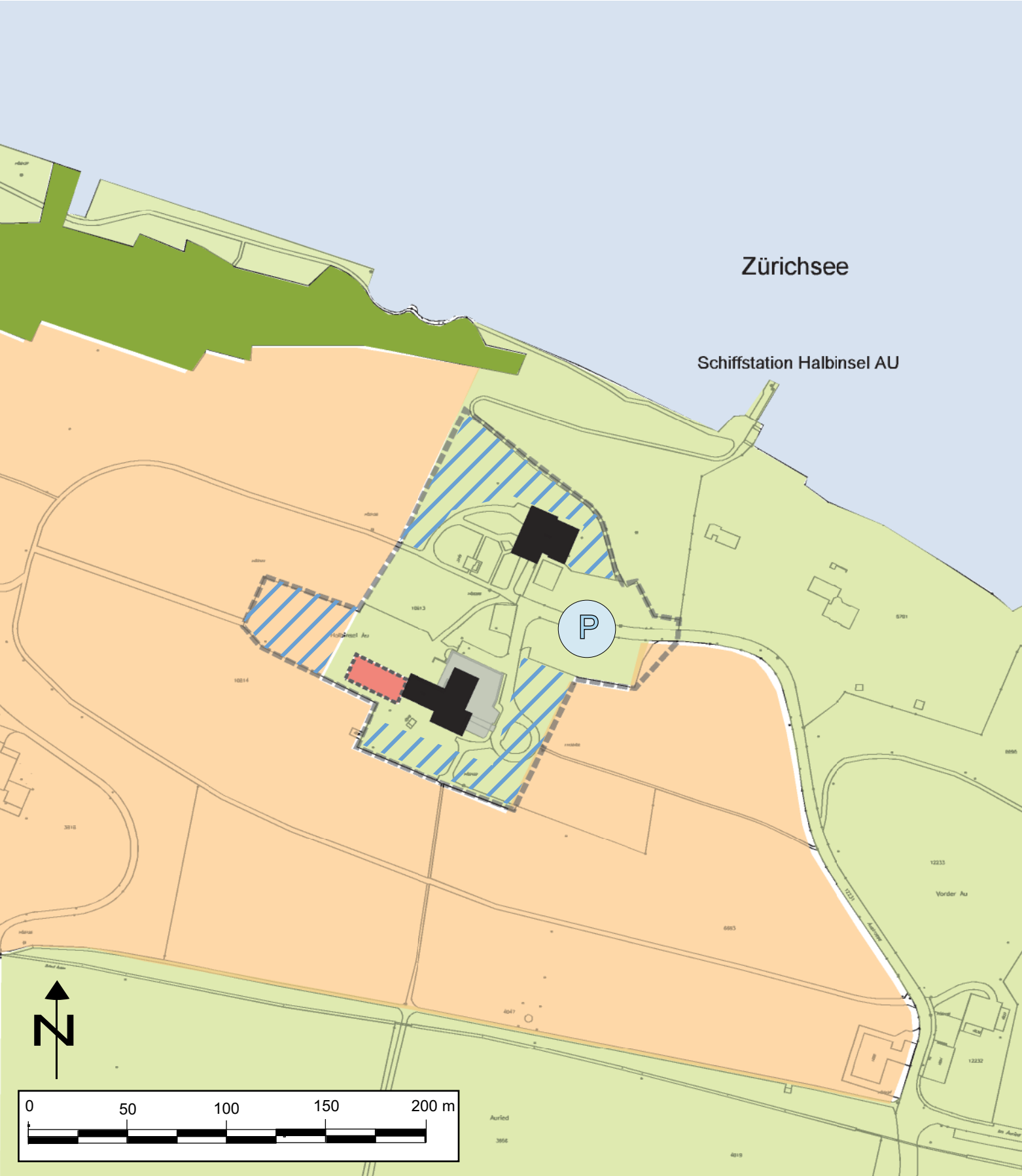
Der Präsident

Der Sekretär

BDV Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am

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
- P 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
	17. 10. 2008	

Öffentlicher Gestaltungsplan Landgasthof AU, Vorschriften

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

Festgesetzt durch den Gemeinderat am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

BDV Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

#1206.4/Wa
2. 4. 2009

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 Säle und Nebenräume.

³ Wohnnutzung ohne Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb 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 Neubaues 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 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 Kinderspielfeld.

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.“

Art. 9 Inkrafttreten

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