

Weisung 32

26. Oktober 2009
04.05.20



Festsetzung Privater Gestaltungsplan Sträuli

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Der Private Gestaltungsplan Sträuli bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften vom 22. Oktober 2009 wird festgesetzt. Die Genehmigung durch den Regierungsrat bleibt vorbehalten.
 2. Vom erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan und dem darin enthaltenen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zustimmend Kenntnis genommen.
 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den Privaten Gestaltungsplan Sträuli zu genehmigen.
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan Sträuli in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Das Areal der ehemaligen Seifenfabrik Sträuli an der Einsiedlerstrasse 4 weist eine schlechte Bausubstanz auf, die nicht mehr zeitgemäss genutzt werden kann. Da keine Nachfrage nach einer industriellen Nachnutzung am Standort besteht, soll das Areal einer gemischten Arbeits- und Wohnnutzung zugeführt werden. Der vorliegende Private Gestaltungsplan Sträuli schafft hierfür die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Das Areal umfasst eine Fläche von 2'951 m², wovon sich 13% in der Wohnzone W3 und 87% in der Industriezone IB befinden. Für die Teilfläche in der Industriezone besteht eine Pflicht zum Gestaltungsplan. Die gestützt auf die rechtskräftigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zulässige Baumasse bildet die bau- und planungsrechtliche sowie städtebauliche Ausgangslage für den Gestaltungsplan.

2. Planinhalte

Das im Gestaltungsplan festgelegte Baufeld ermöglicht einen rund 100 m langen geknickten Baukörper, der durch verschiedene Höhenbeschränkungen und Rücksprünge horizontal und vertikal gegliedert wird. Durch diese vorgeschriebene Gliederung fügt er sich gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild, die topographischen Verhältnisse und den städtebaulichen Kontext ein. Zum Theater Ticino, das sich auf der benachbarten Parzelle an der Seestrasse 57 befindet, wird ein Gebäudeabstand von 10 m vorgeschrieben. Damit entsteht eine beabsichtigte räumliche Zäsur zwischen den kleinmassstäblichen Bauten an der Seestrasse und den grösseren Bauvolumen an der Einsiedlerstrasse. Der Neubau tritt gegenüber der Einsiedlerstrasse viergeschossig und gegenüber der Linie der SOB dreigeschossig mit unterschiedlichen Gebäudetiefen in Erscheinung.

Es sind max. 2'000 m² Nutzfläche für Wohnen und 2'800 m² für Gewerbe, Dienstleistungen und Schulnutzung sowie rund 65 Parkplätze zulässig. Die in der Industriezone IB zulässige Baumassenziffer von 6 m³/m² wird, über das gesamte Areal berechnet, nicht ganz erreicht. Wohnungen sind nur in den obersten beiden Geschosse zulässig.

Die Bauten und die Umgebung haben eine hohe Qualität aufzuweisen. Sie müssen die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Einsiedlerstrasse. Für die gewerbliche Nutzung ist eine weitere Zufahrt aus der Seestrasse und Ausfahrt in die Einsiedlerstrasse zulässig. Die für die realisierte Nutzung erforderlichen Autoabstellplätze sind als Garagenplätze innerhalb des Baufeldes anzuordnen. Entlang der Einsiedlerstrasse ist ein öffentlich zugänglicher Gehweg zu erstellen.

3. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Akten zum Privaten Gestaltungsplan Sträuli sind in der Zeit vom 22. August bis 20. Oktober 2008 in der Stadtverwaltung Wädenswil öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich, in der Zürichsee Zeitung und in der Regionalausgabe des Tages-Anzeigers.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung eingegangen. Sie beinhaltet den Antrag, es sei auf die geplante Umzonung von der Zone IB in die Zone WG3 zu verzichten bzw. es sei eine adäquatere Zonierung vorzunehmen und der vorliegende Gestaltungsplan sei zur Überarbeitung zurückzuweisen. Seitens der über- und nebengeordneten Planungsträger sind keine Einwendungen vorgebracht worden.

Im 1. Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) vom 18. November 2008 wurden einzelne Planinhalte beanstandet. Aufgrund von Gesprächen mit Vertretern des ARV konnte der Gestaltungsplan entsprechend angepasst und ergänzt werden. In Absprache mit dem ARV wird auf die beabsichtigte Umzonung vorerst verzichtet. Sie soll erst im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung vollzogen werden. Der 2. Vorprüfungsbericht vom 22. September 2009 hält nun fest, dass der vorliegende überarbeitete Private Gestaltungsplan Stäuli genehmigungsfähig ist.

4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) ist im erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan unter Kapitel 9 enthalten.

5. Zusammenfassung und Antrag

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine qualitative gute Neuüberbauung eines heute schlecht genutzten Areals und schafft damit die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur inneren Verdichtung und zum haushälterischen Umgang mit dem Boden an diesem Ort. Die gemischte Wohn-, Arbeits- und Schulnutzung korrespondiert mit der Ausrichtung der Stadt Wädenswil als Wohn- und Bildungsstadt von regionaler Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan Sträuli festzusetzen.

26. Oktober 2009

ast

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Christian J. Huber, Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- Privater Gestaltungsplan Sträuli, Situationsplan 1:500
- Privater Gestaltungsplan Sträuli, Vorschriften

In der Aktenaufgabe Gemeinderat:

- Privater Gestaltungsplan Sträuli, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Vorprüfungsbericht ARV vom 22. September 2009
- Einwendungsschreiben vom 20. Oktober 2008

Privater Gestaltungsplan Sträuli

Situationsplan 1 : 500

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

Aufgestellt durch den Grundeigentümer:

Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil vom

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

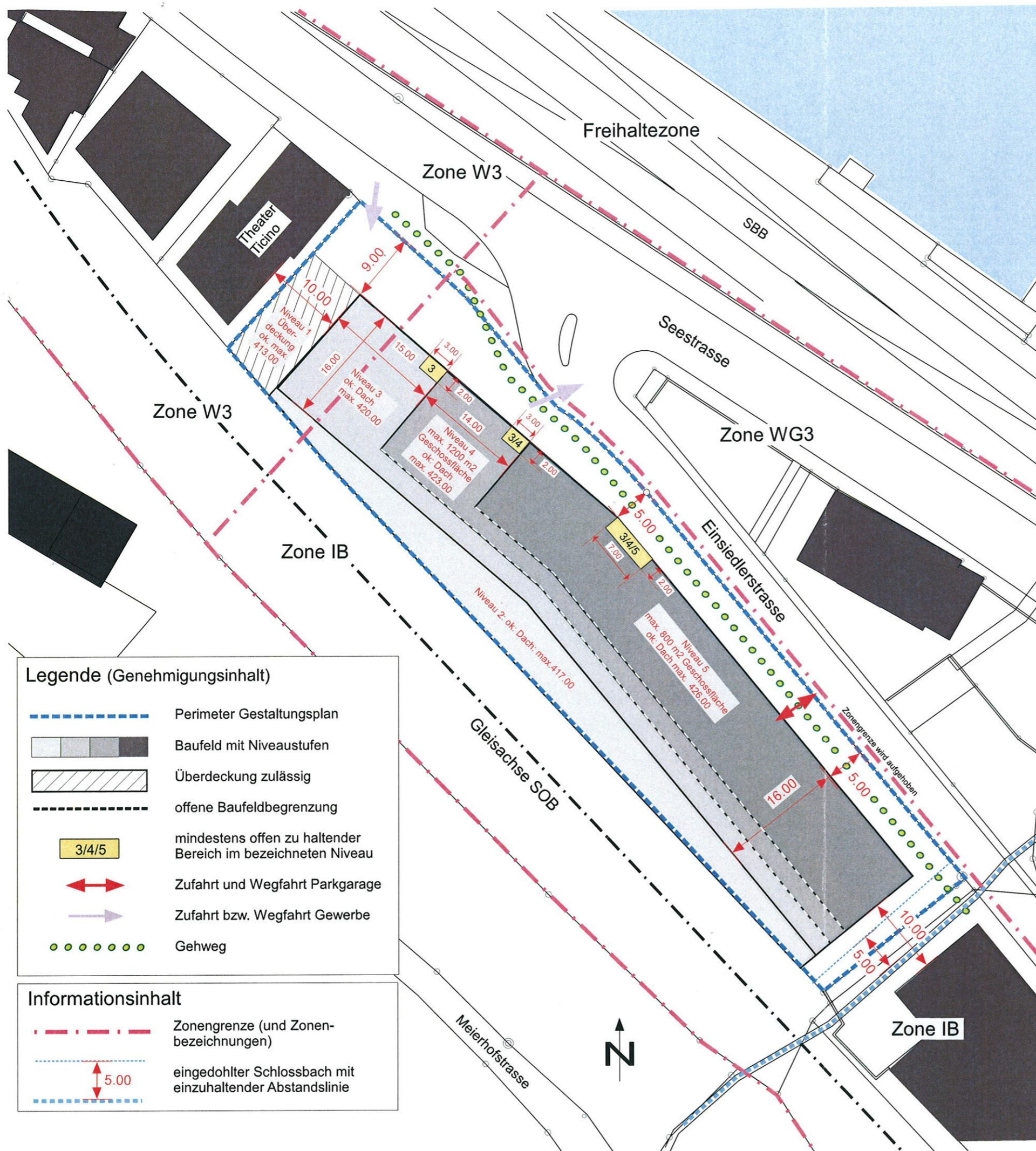
Der Sekretär

BDV Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

1206.10	H. Wandeler dipl. Arch. ETH/SIA Planer FSU
22. 10. 2009	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



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)
- eingedolter Schlossbach mit einzuhaltender Abstandslinie

Privater Gestaltungsplan Sträuli

Vorschriften

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

Aufgestellt durch den Grundeigentümer:

Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil vom:

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

BDV Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

#1206.10/Wa
22. 10. 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

1 Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung

1 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.

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)

2 Bestehende Gebäude, Nutzung, Ausnützung

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

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

3 Bezogen auf das in den Gestaltungsplan einbezogene Areal gilt eine Baumassenziffer von 6 m³/m². Als gewachsenes Terrain gilt der mit dem Bauamt Wädenswil im September 2007 (Pläne Nr. 2671/001 vom 3. 9. 2007) definierte Terrainverlauf.

4 Im Rahmen des durch diese Baumassenziffer definierten Bauvolumens dürfen realisiert werden:

- zur Nutzung für Arbeitsplätze und Dienstleistungen: max. 2800 m² anrechenbare Geschossfläche
- zur Nutzung für Wohnungen: max. 2000 m² anrechenbare Geschossfläche

3 Baufeld mit Höhenstufen

1 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.

2 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.

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

4 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.

³ 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

¹ Der Minergiestandard ist einzuhalten.

² In Bezug auf Lärmschutz gilt die LSV, ES Stufe III.

7 Inkrafttreten, Anpassungen

¹ Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

² 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.