

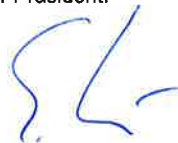
Öffentlicher Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee

Bestimmungen

Vom Gemeinderat festgesetzt am **18. JAN. 2016**

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

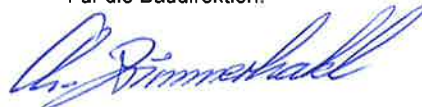


Die Schreiberin:



Von der Baudirektion genehmigt am **-9. Mai 2016**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0485/16

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der öffentliche Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):</p> <ul style="list-style-type: none">• die Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung des lokalen und regionalen Gewerbes,• die Ermöglichung einer dichten, geschlossenen und ortsbaulich verträglichen Bauweise im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung,• die Schaffung eines Gewerbe- und Innovationsparks mit Vorzeigecharakter,• die Schaffung von Freiräumen mit zweckmässiger Ausstattung,• die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und von attraktiven Fussgängerverbindungen,• die Optimierung des Werkverkehrsflusses,• eine Energieversorgung entsprechend den Zielen des Masterplans Energie 2020.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p>¹ Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 inkl. Schnitte sowie den Bestimmungen.</p> <p>² Ergänzende Regelungen über die Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen erfolgen durch öffentlich-rechtliche Verträge oder Detailprojekte.</p> <p>³ Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind für Folgeplanungen und die Beurteilung von Bauprojekten wegleitend.</p>
Geltungsbereich	<p>⁴ Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p>

4. Bebauung

Baubereiche

¹ Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Plan mit Mantel- und Pflichtbaulinien bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Die Mantel- und Pflichtbaulinien dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden. Schlanke Vordächer und betriebsbedingte technische Einrichtungen ab einer Höhe von 4.50 m ab Strassenniveau sind zulässig.

² Die Anzahl Hauptgebäude in allen Baubereichen ist frei.

³ Es gilt eine Überbauungspflicht von minimal 60 % pro Baubereich und Etappierungsschritt.

Pflichtbaulinien

⁴ In den Abschnitten mit Pflichtbaulinien sind die oberirdischen Gebäude auf diese zu stellen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge sind zulässig.

Geschlossenen Bauweise

⁵ Innerhalb der Baubereiche C1 und C2 müssen die Erdgeschosse im Sinne der geschlossenen Bauweise aneinander gebaut werden.

Bauliche Dichte

⁶ Die maximal zulässige Baumasse beträgt im Baubereich A 80'000 m³ und im Baubereich B 80'000 m³.

⁷ Die Baumasse in den Baubereichen C1 und C2 ist innerhalb des durch den Baubereich und die Gesamthöhe definierten Maximalrahmens frei wählbar.

Baumassenverlagerung

⁸ Baumassenverlagerungen zwischen den Baubereichen A und B sind zulässig, sofern die Erhöhung oder Reduktion 10 % der Baumasse des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Gesamthöhe

⁹ Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt:

	Höhenkote
Baubereich A	569.00 m ü. M.
Baubereich B	573.00 m ü. M.
Baubereiche C1/C2	566.00 m ü. M.

Geschosszahl	¹⁰ Die Anzahl Geschosse ist im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe frei.
Gebäudelänge	¹¹ Die Gebäudelänge ist frei.
Unterirdische Gebäude	¹² Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Im Bereich von Werkleitungskorridoren sind keine unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile zulässig. Gegenüber der Steinacherstrasse gilt ein Abstand von 6.0 m.
Besondere Gebäude	¹³ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind in den Baubereichen sowie im Erholungsraum und in der Lagerfläche im Abstand von mindestens 5.0 m ab der Waldgrenze zulässig.
Gewachsener Boden	¹⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.
Terrainveränderung	¹⁵ Im Bereich der neuen Erschliessungsstrasse sind Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Bodens zur Angleichung der Höhe an die künftigen Haus- und Kellerzugänge sowie interne Zu- und Wegfahrten zu Garagen und Anlieferungsstellen für den Güterumschlag zulässig.

5. Nutzung

Nutzweise	¹ Zulässig sind Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen sowie zur Quartiersversorgung notwendige Einrichtungen. Betriebe für die Gütergrossverteilung sind nicht zulässig.
Verkaufsgeschäfte	² Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsgeschäfte von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben dürfen gesamthaft pro Betrieb nicht mehr als einen Drittel der jeweils realisierten oberirdischen Geschossfläche pro Gebäude betragen. Übrige Verkaufsgeschäfte sind bis zu einer maximalen Geschossfläche von 150 m ² zulässig.
Stark verkehrserzeugende Nutzungen	³ Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind stark verkehrserzeugende Nutzungen nicht gestattet.

6. Freiraum

- Waldabstandsbereich ¹ Anlagen sind bis 2.0 m zur Waldgrenze nach Massgabe der kantonalen Amtsstellen zulässig. Für besondere Gebäude gilt der Waldabstand gemäss Ziff. 4 Abs. 13 dieser Bestimmungen.
- Erholungsraum ² Die im Plan schematisch bezeichneten Erholungsräume sind als attraktive und verkehrsfrei öffentlich zugängliche Aussenräume auszugestalten und grosszügig auszustatten. Die Erholungsräume sind so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- Lagerfläche ³ Innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Lagerfläche sind Anlagen für die Güterlagerung sowie für Sport- und Freizeitnutzungen zulässig. Die Flächen sind angemessen zu begrünen. Die Schnittstellen zu den angrenzenden Erholungsräumen und zum Wald sind sorgfältig auszugestalten.
- Vorplatz ⁴ Die im Plan schematisch bezeichneten Vorplätze dürfen nicht überstellt werden. Die Vorplätze dienen als Raum für die Parkierung sowie den Güterumschlag.
- Begrünung ⁵ Für die Umgebungsgestaltung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.
⁶ Der Artikel 12 der Bau- und Zonenordnung über besondere Bestimmungen für Bepflanzungen findet keine Anwendung.
- Freiraumkonzept ⁷ Zusammen mit dem Projekt der Erschliessungsstrasse ist ein Freiraumkonzept vorzulegen, welches Aussagen über die Gestaltung der Strassenräume, der Bepflanzung, der Parkierung, der Erholungsräume und der Fusswege macht.

7. Gestaltung

- Anforderungen ¹ Bauten, Anlagen, Freiräume und Erschliessungsflächen sind gut zu gestalten und haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.
- Dachgestaltung ² Für die Hauptbaukörper sind Flach-, Shed- und flach geneigte Schrägdächer zulässig. Die Flachdächer oder flach geneigten Schrägdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind.

- Behindertengerechtigkeit ³ Die Umgebung ist fussgängerfreundlich zu gestalten. Alle Bauten sowie Freiräume müssen hindernisfrei zugänglich sein.
- Richtkonzept ⁴ Für den Gestaltungsplan und die Beurteilung von Bauten, Anlagen und Umschwung im Baubewilligungsverfahren ist das Richtkonzept der Halter AG, Immobilien vom 8.6.2015 wegleitend. Vom Richtkonzept darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt ab der Zugerstrasse und der Steinacherstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche.
- Erschliessungsstrasse ² Die im Plan als Erschliessungsstrasse bezeichnete Fläche dient als Hauptverkehrsachse innerhalb des Gestaltungsplans. Als massgebender Begegnungsfall gilt die Begegnung zwischen zwei Lastwagen. Entlang der Erschliessungsstrasse ist ein mindestens 2.0 m breites Trottoir anzulegen.
- Servicestrasse / Notzufahrt ³ Die im Plan als Servicestrassen bezeichneten Flächen dienen der Anlieferung und der Erschliessung der oberirdischen Parkplätze. Die Servicestrassen sind im Minimum als Notzufahrten auszugestalten.
- Waldzugang ⁴ Für die Erhaltung, Pflege und Nutzung des angrenzenden Waldes ist der Zugang von der Erschliessungsstrasse über die Servicestrasse und den Erholungsraum sicherzustellen.
- Öffentlicher Fussweg ⁵ Entlang der im Plan schematisch bezeichneten Punktabfolge ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Das öffentliche Fusswegrecht ist im Grundbuch einzutragen.
- Abstellplätze für Zweiräder ⁶ Abstellplätze für Zweiräder sind an gut zugänglicher Lage sowie in der Nähe der Gebäudeeingänge anzuordnen. Sie sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.
⁷ Die Zahl der Abstellplätze für Velos und Mofas berechnet sich nach der jeweils gültigen SN Norm 640 065 Bedarfsermittlung von Veloparkierungsanlagen. Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

Autoabstellplätze ⁸ Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen berechnet sich nach der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich.

⁹ Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Güteklasse C der ÖV-Erschliessung.

Tiefgarage ¹⁰ Soweit die Parkierung nicht oberirdisch angeordnet werden kann, sind Tiefgaragen oder andere gemeinschaftliche Parkierungslösungen zu realisieren. Dabei sind nach Massgabe der örtlichen Verhältnisse grundstücksübergreifende Sammelgaragen zu prüfen. Vorplätze dürfen nicht durch bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit Zu- und Wegfahrten zu Tiefgaragen beansprucht werden.

Oberirdische Parkplätze ¹¹ Die Anordnung von oberirdischen Parkplätzen ist nur in dem im Plan bezeichneten Bereich sowie innerhalb der Baubereiche und Vorplätze zulässig.

¹² Eine angemessene Anzahl der oberirdischen Parkplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

Parkplatzbewirtschaftung ¹³ Öffentlich zugängliche Parkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.

9. Umwelt

Wärmebedarf ¹ Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist ein Wärmeverbundsystem anzustreben. Die Betriebe sind verpflichtet, allfällige Abwärme aus industriellen Prozessen für den Betrieb von Wärmeverbundsystemen zur Verfügung zu stellen. Für die Wärmeerzeugung ist ein angemessener Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen.

Lärm ² Im Gestaltungsplangebiet gelten die Planungswerte. Sämtlichen Baubereichen ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Altlasten ³ Vor Erteilung einer Baubewilligung müssen die erforderlichen Untersuchungen erfolgen sowie für alle belasteten Baubereiche die Sanierungskonzepte ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt sein.

Bodenschutz ⁴ Im Rahmen des Strassenprojekts der Erschliessungsstrasse ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen.

10. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

¹ Die Werkleitungskorridore verlaufen im Bereich der Erschliessungsstrasse und der Servicestrasse und sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Wädenswil unentgeltlich eingeräumt.

Entwässerung

² Im Rahmen des Strassenprojekts der Erschliessungsstrasse ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

³ Das anfallende Meteorwasser ist primär zu versickern. In der im Situationsplan schematisch bezeichneten Retentionsfläche ist eine Retentionsanlage vorzusehen. Die Lage und Grösse der Versickerungs- resp. Retentionsanlage ist u.a. abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe des Spezialisten festgelegt. Die Retentionsanlage bildet einen Bestandteil des Entwässerungskonzepts.

Abfälle

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

11. Etappierung

Bebauung

¹ Bei etappenweiser Realisierung der einzelnen Baubereiche kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

Freiraum

² Die beiden Erholungsräume sind zusammen mit dem Bau der Erschliessungsstrasse vollständig zu erstellen.

12. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.