

Privater Gestaltungsplan „Im Fink“

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke aufgestellt am
Rev. 1. Oktober 2016

Grundstück Kat. Nr. 6624

Grundstück Kat. Nr. 6811

Die Grundeigentümer:

Die Grundeigentümerin:



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

7. Dez. 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am
28. Feb. 2017

Für die Baudirektion

BDV Nr. 0002 / 17



Inhalt	Zweck.....	
	Bestandteile.....	
	Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung.....	
	Bestehende Bauten.....	3
	Ausnützung, Lage und äussere Abmessung von Neubauten.....	
	Ausnützung.....	4
	Nutzweise.....	
	Ausnützungsbonus.....	
	Oberirdische Gebäudemäntel.....	
	Abweichung vom Gebäudemantel.....	5
	Baulinien.....	
	Gestaltung.....	
	Dachform.....	
	Abgrabungen.....	
	Umgebungsgestaltung, Spiel- und Ruheflächen.....	6
	Erschliessung.....	
	Trottoir.....	
	Fussgängerverbindung.....	
	Fahrzeugabstellplätze.....	
	Entsorgung.....	
	Lärmempfindlichkeitsstufe.....	
	Energie.....	7
	Dachbegrünung.....	
	Etappierung.....	
	Inkraftsetzung.....	8

Auftraggeber: Ultravision AG
Churerstrasse 23
CH-8808 Pfäffikon SZ

J. Brändli
Seestrasse 122
CH-8810 Horgen

**Gestaltungs-
plan
Richtprojekt:** WANGERarchitekten
Seestrasse 81
CH-8803 Rüschlikon

Art. 1

Zweck

¹ Mit dem privaten Gestaltungsplan „Im Fink“ werden, unter Beachtung einer quartierverträglichen Dichte, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft konzipierte Siedlungserneuerung zur Förderung von bezahlbarem Alters- und Familienwohnraum sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen.

² Weiter sollen die Grundlagen für eine Überbauung mit qualitativ hoher architektonischer Gestaltung, die mit den eigenen sowie den umliegenden Strukturen ortsbaulich eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen, festgelegt werden.

Art. 2

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan „Im Fink“ besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan M 1-500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan und das entsprechende Richtprojekt, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die im Plan dargestellte Perimeterbegrenzung umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 6624 und 6811 mit einer Fläche von 6'864 m² und ist massgeblich 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 Thalwil (BZO) sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Art. 4

Bestehende Bauten

¹ Alle bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen abgetragen oder nach geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil umgebaut und umgenutzt werden, soweit dass der Zweck des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 5

Ausnützung, Lage und äussere Abmessung von Neubauten

¹ Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Baufeld	A	B	C	D
Min. Ausnützungsziffer	44%			
Min. Ausnützungsziffer aufgeteilt	8%	10%	12%	14%
Ausnützungsbonus gemäss Art. 8	50%	50%	50%	50%
Max. Vollgeschosse	3	3	3	3
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1
Max. anrechenbare Untergeschosse	1 ^{a)}	1 ^{a)}	1 ^{a)}	1 ^{a)}
Max. Gebäudehöhe	Höhenkote 455.95 m.ü.M ^{b)}	Höhenkote 456.65 m.ü.M ^{b)}	Höhenkote 457.15 m.ü.M ^{b)}	Höhenkote 458.45 m.ü.M ^{b)}
Max. Gebäudelänge	35m ^{c)}	35m ^{c)}	35m ^{c)}	35m ^{c)}
Max. Gebäudebreite	12.50m ^{d)}	12.50m ^{d)}	12.50m ^{d)}	12.50m ^{d)}
Min. Gebäudeabstand für Hauptgebäude	14m ^{e)}	14m ^{e)}	14m ^{e)}	14m ^{e)}
Mehrlängenzuschlag	fällt weg	fällt weg	fällt weg	fällt weg

- a) Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt.
- b) Die grösstmögliche Ausdehnung der Gebäude in der Höhe ist beschränkt durch die im Plan definierten Höhenbegrenzungslinien der Baufelder.
- c) Die maximale Gebäudelänge erhöht sich auf 50m, wenn
- in den Baufeldern A und B das oberste Vollgeschoss seeseitig um mindestens die 2fache Geschosshöhe zurückspringt
 - das Dachgeschoss see- und bergseitig um mindestens die 2fache Geschosshöhe zurückspringt
 - die Fassade rechtwinklig zur Länge beidseitig um mindestens 2.5m abgestuft wird und die neu entstandenen Fassadenabschnitte in der Länge 30m nicht überschreiten.
- d) Die maximal zulässige Gebäudebreite von 12.5m wird in diesem Fall um das Mass der jeweiligen Rücksprünge erhöht.
- e) innerhalb des Gestaltungsplanbereiches

² Vorspringende Gebäudeteile

Balkone und Erker dürfen max. 2.50m über die Fassadenflucht hinausragen. An den langen Gebäudeseiten müssen diese vorspringenden Gebäudeteile von den Gebäudeenden seitlich mindestens ein Abstand von 7m einhalten. An Gebäudeseiten, welche mehrheitlich in Sektor Nordost - Nordwest ausgerichtet sind, dürfen keine Balkone und Erker vorgelagert werden.

Art. 6

Ausnützung

¹ Für das Gestaltungsplangebiet (Wohnzone W2) gilt eine min. Ausnützungsziffer von 44%. Die zulässige min. Ausnützung wird auf die Baufelder A- D gemäss Art. 5.1 Tabelle Grundmasse aufgeteilt.

² Ausnützungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit die max. Ausnützung gemäss Art. 5.1 Tabelle Grundmasse in keinem Baufeld um mehr als 10% erhöht wird.

Art. 7

Nutzweise

¹ Als zulässige Nutzweisen gelten Wohnen, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht störendes Gewerbe (insbesondere Hort- und Betreuungseinrichtungen).

² Im Baufeld A ist im anrechenbaren Untergeschoss auf einer Bruttogeschossfläche von 200m² ein Gewerberaum vorzusehen. Der Gewerberaum kann für eine bedarfsgerechte Kinderbetreuungseinrichtung wie Kindergarten mit Hort oder Tageskindergarten genutzt werden. Die Umnutzung des Gewerberaumes zu Wohnzwecken ist möglich.

³ Mindestens 25% der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen sind für den ausnutzungseffizienten Wohnungsbau (gemäss Art. 22 Abs. 4 der BZO) reserviert.

⁴ Dachflächen über Attikageschoss dürfen nicht als Terrassen ausgebaut und zugänglich gemacht werden, ausgenommen sind Servicezugänge für Solaranlagen, technische Einrichtungen etc.

Art. 8

Ausnutzungsbonus

¹ Unter dem Aspekt von zusätzlichem preiswerten Wohnraum wird ein Ausnutzungsbonus von 50% pro Baufeld gewährt, wenn mindestens 75% der zum Wohnen gesamthaft möglichen Bruttogeschossflächen für den ausnutzungseffizienten Wohnungsbau reserviert wird.

² Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht:

Zimmerzahl ohne Küche und Bad/ WC-Räume	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Maximale Hauptnutzungsfläche HNF in m ²	50	61	66	77	88	99	105	110	121	132
(inkl. interne Abstellräume, Korridore, Treppen usw.)										

Art. 9

Oberirdische Gebäudemäntel

¹ Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche A - D erstellt werden.

² Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus dem Situationsplan eingetragene Baubereichen und den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 5.1.

³ Auf die Baubereichslinie darf gebaut werden.

Art. 10

Abweichung vom Gebäudemantel

¹ Der Gebäudemantel gemäss Art. 9 und damit auch die Höhe gemäss Art. 5.1 darf von folgenden Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden:

- Kamine, Liftüberfahrten und ähnliche technisch bedingte Aufbauten in der minimal erforderlichen Höhe und im minimal erforderlichen Durchmesser.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wobei diese Anlage nur die minimal erforderliche Neigung aufweisen darf.

² An den kurzen Gebäudeseiten dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1.50m über den Gebäudemantel hinausragen.

³ Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten der Hauptgebäude wie Garageneinfahrten, Notausgänge, Auf- und Abgänge, Lichtschächte etc. sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁴ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind gemäss Situationsplan in den bestimmten unterirdischen Baubereichen sowie in den Baubereichen A - D zulässig.

Art. 11

Baulinien

¹ Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen gemäss § 100 PBG bis zu 1.50m über die Baulinien hinausragen.

² Unterirdische Bauten dürfen in den unterirdischen Baubereichen bis 1.50m an die Strassengrenze gebaut werden, sofern sie mindestens 1.50m unter dem gewachsenen Terrain liegen.

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 Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Farben und Materialien.

² Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

Art. 13

Dachform

¹ In den vier Baufeldern sind nur Hauptgebäude mit Flachdach zugelassen. Das Dachgeschoss muss an den kurzen Seiten auf der ganzen Gebäudebreite um mindestens die doppelte Dachgeschosshöhe zurückspringen und darf in diesem Bereich keine geschlossenen Brüstungen oder Vordächer aufweisen.

Art. 14

Abgrabungen

¹ Das neu gestaltete Terrain soll möglichst auf den natürlichen Terrainverlauf zurückgeführt werden. Als gewachsenes Terrain ist die Verbindungslinie zwischen Höhenkote des oberen Schnittpunktes der Längsfassadenebene mit der strassenseitigen Parzellengrenze und der Höhenkote des unteren Schnittpunktes mit der seeseitigen Parzellengrenze anzunehmen. Abweichungen von dieser Terrainlinie zum gestalteten Terrain sind zu minimieren (vgl. Planungsbericht Anhang Gestaltungsplanvorschriften Abb 2 und 4)

² Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf maximal 1.50m beschränkt. Grössere Abweichungen, Stützmauern und Böschungen über 15° sind nur zur Befestigung von Hauseingängen, Wegen und allgemeinen Plätzen erlaubt. Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind möglichst zusammenzulegen.

Art. 15

Umgebungsgestaltung, Spiel- und Ruheflächen

¹ Die gesamte Anlage ist mit vielseitig nutzbaren Freiflächen auszustatten. Es sind gut besonnte und verkehrssichere Erholungsflächen zu erstellen.

² Für die Kinderbetreuungseinrichtung ist eine geeignete Aussenfläche zuzuordnen und zweckmässig auszurüsten.

³ Die Gartenanlage ist mit einer strukturreichen und aus einheimischen standortgerechten Arten zusammengesetzten Bepflanzung zu versehen. Die Freiflächen sind möglichst unversiegelt zu versehen.

⁴ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Es ist namentlich die sorgfältige Gestaltung von Terrain und erforderlichen Kunstbauten, die Nutzungsgliederung und Ausstattung von Aussenflächen sowie Art und Anordnung der Bepflanzung und weitere Materialien aufzuzeigen.

- Art. 16 Erschliessung**
¹ Die primäre Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes in eine Tiefgarage für Motorfahrzeuge erfolgt über eine Zufahrt in der dafür bezeichneten Zone im Plan.

² Die Zufahrten sind gemäss den verkehrstechnischen Anforderungen gemäss Verkehrsicherheitsverordnung Typ B (VSIV) auszubilden.
- Art. 17 Trottoir**
¹ Entlang der Posilipostrasse ist ein 2.00m breites Trottoir zu erstellen. Es ist sicherzustellen, dass die Einfahrt zur Tiefgarage als Trottoirüberfahrt ausgebildet wird und die Fussgänger Vortritt haben.
- Art. 18 Fussgängerverbindungen**
¹ Der im Kommunalen Richtplan eingetragene Fussweg im Richtplan soll entlang der Schipferstrasse als alternative Route arealintern als öffentliche sichere Längsverbindung erstellt werden.

² Die siedlungsinternen Fussgängerverbindungen von der Schipferstrasse zum Schipferweg sind für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

³ Die Erschliessungen zu den Hauszugängen sind gemäss VSS Norm SN 640 075 behindertengerecht auszubilden.
- Art. 19 Fahrzeugabstellplätze**
¹ Die Zahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Thalwil. Die Abstellplätze sind, ausgenommen die Besucherparkplätze, geschlossen und überdeckt in den dafür bezeichneten Baubereichen zu errichten.

² Besucherabstellplätze sind entlang der Schipferstrasse und im südlichen Teil des Schipferweges in den bezeichneten Bereichen zu erstellen.

³ Gedeckte und diebstahlsichere Fahrradabstellplätze sind an einfach zugänglichen Stellen zu erstellen. Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der VSS Norm SN 640065-2011. Velounterstände dürfen mit entsprechender Rücksicht auf Gestaltung und Standort in den Baubereichen A -D erstellt werden.
- Art. 20 Entsorgung**
¹ Die Abfallentsorgung hat an geeigneter Stelle entlang der Posilipostrasse und im Bereich des teilausgebauten Schipferweges mit einem Unterflurcontainer-System nach Absprache mit der Gemeinde Thalwil zu erfolgen.
- Art. 21 Lärmempfindlichkeitsstufe**
¹ Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung LSV.
- Art. 22 Energie**
¹ Die Gebäude haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen des Minergie-Standards oder gleichwertigen Standards zu genügen.

Art. 23

Dachbegrünung

¹ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten und Solaranlagen.

Art. 24

Etappierung

¹Eine Etappierung ist zulässig. Für jede Bauetappe sind die geforderten Pflichtparkplätze zu erstellen.

Art. 25

Inkraftsetzung

¹ Der private Gestaltungsplan Im Fink wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.