



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „ALTERSGERECHTES WOHNEN - GATTIKON“

VORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom **TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ**

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Politische Gemeinde Thalwil

Parzellen Kat.-Nrn. 7582, 8165, 8197

Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser:

Der Gemeindeschreiber, P. Lustenberger:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident, M. Fankhauser:

Der Gemeindeschreiber, P. Lustenberger

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Für die Baudirektion:

VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "ALTERSGERECHTES WOHNEN - GATTIKON"

INHALT

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
B	BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN	4
C	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	6
D	LÄRMSCHUTZ.....	8
E	ETAPPIERUNG.....	8
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen - Gattikon“ bezweckt die Erstellung einer bezüglich Gestaltung, Städtebau und Aufenthaltsqualität sehr guten Überbauung zu ermöglichen. Sie soll optimal in die landschaftliche Umgebung und schwierige Topografie eingebunden werden.
- ² Die Überbauung muss qualitativ hochstehendes altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Dazu gehört insbesondere:
 - Eignung der Wohnungen für ältere Personen
 - Arealinterne und -externe Vernetzung
 - Altersgerechte Gestaltung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität
 - Die Schaffung von Rahmenbedingungen, welche es ermöglichen, dass der „gemeinschaftliche Ansatz“ verwirklicht werden kann
- ³ Es soll ein naturnaher Übergang zu Riedgebiet und Weiher sichergestellt werden.

Art. 2

Geltungsbereich/ Bestandteile

- ¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:250.
- ² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Altersgerechtes Wohnen – Gattikon“ ist im Situationsplan 1:250 festgehalten.

Art. 3

Geltendes Recht

- ¹ Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 4

orientierender Charakter

- ¹ Die im Gestaltungsplan unter „Orientierungsinhalt“ dargestellten Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.
- ² Der Planungsbericht nach § 47 RPV hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

- ³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, ist in Ermessensfragen der Baubehörde das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Projekt (Vorprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten BSA, Zürich, vom 5. Juli 2016) richtungsweisend.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Nutzweise

- ¹ Es ist in allen Baubereichen Wohnnutzung und höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.
- ² Die Wohnungen sind von ihrer Grösse, Lage und Ausgestaltung dem Wohnen im Alter dienend zweckmässig anzuordnen und auszurüsten.

Art. 6

Baubereiche

- ¹ Oberirdische in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan 1:250 eingetragenen Baubereiche A und B erstellt werden. Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:250 eingetragenen Baubereichen und der maximalen Höhenkoten gemäss Art. 7. Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- ² Die Baubereiche A und B ersetzen die gemäss Zonenplan in der Bauordnung geltenden Festlegungen betreffend Grenz- und Gebäudeabstände.
- ³ Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 / § 273 PBG und untergeordnete Vordächer, Treppen, Lichtschächte, Fluchttreppen o.Ä., dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Für die Besonderen Gebäude gelten die Abstandsvorschriften gemäss der Bauordnung.
- ⁴ Unterirdische Bauten gemäss § 293 PBG dürfen innerhalb dem Baubereich für „unterirdische Bauten“ angeordnet werden. Topografiebedingt dürfen talseitige Gebäudeteile mehr als 1.50 m in Erscheinung treten.
- ⁵ Die Überstellung der Verkehrsbaulinie durch Teile des Baubereichs B ist erlaubt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beseitigungsrevers zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 7**Grundmasse**

- ¹ In den Baubereichen des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A1	A2	B1	B2
Max. Nettogeschossfläche ^{*)} (exkl. Garage)	3'700 m ²			
Max. Nettogeschossfläche Garage	580 m ²			
Maximale Höhenkote m.ü.M. ^{**)}	533.90	536.70	529.80	532.60
Gebäudelänge und Gebäudebreite	max. gemäss Baubereichslinien			

^{*)} Nettogeschossfläche gemäss SIA Norm 416

^{**)} ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG

- ² Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei.
- ³ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.

Art. 8**Dachform,
Dachaufbauten**

- ¹ Die Gebäude in den Baubereichen A und B sind mit Flachdächern auszuführen.
- ² Die Flachdächer der Hauptgebäude sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

Art. 9**Gestaltung,
Bauweise**

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.
- ² Die Bauten haben sich gut in die steile Hanglage einzuordnen.
- ³ Weiter gehende Abgrabungen können bewilligt werden, wenn diese der guten Gesamtgestaltung dienlich sind.
- ⁴ Die Bauten sind nach Minergie oder analogen Standard zu realisieren.
- ⁵ Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Vorprojekt der Frei & Ehrensperger Architekten BSA, Zürich, vom 5. Juli 2016. Die prägenden städtebaulichen Merkmale des Vorprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen:
- abgestufte Baukörper
 - eingezogene wind- und wettergeschützte Balkone
 - Gemeinschaftsterrassen
 - „steinerne“ Fassadenwirkung
 - Torwirkung gegenüber Gattikonerstrasse durch teilweise Überstellung der Verkehrsbaulinie

- ¹ Im Bereich „Erstellungspflicht Platz“ zwischen den Bauten A und B ist ein halböffentlicher Gemeinschaftsplatz mit hoher Aufenthaltsqualität anzulegen. Dieser kann auch urban gestaltet werden.
- ² Der Bereich „Übergang zu Riedgelände“ ist als naturnahe Verzahnung zum angrenzenden Riedgebiet zu gestalten.
- ³ Die Aussenräume sind, soweit möglich und sinnvoll, altersgerecht zu gestalten und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.
- ⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Platz- und Umgebungsgestaltung nachzuweisen.
- ⁵ Es sind Ruhe- und Erholungsflächen von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche anzustreben. Die Fläche des halböffentlichen Platzes sowie die Übergangsfläche zum Riedgebiet können angerechnet werden.
- ⁶ Für die Begrünung der Freiflächen und der Umgebung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Pflanzen zu verwenden.

C Erschliessung, Ver- und Entsorgung

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr ab der Gattikonerstrasse über den Obstgartenweg zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zu der Tiefgarage hat gemäss Situationsplan 1:250 zu erfolgen.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist im Bereich „Verkehrssichere Fussgängerführung“ die detaillierte Strassenraumgestaltung mit abgesetzter Fusswegverbindung aufzuzeigen.
- ³ Die Fusswegverbindung von der Gattikonerstrasse durch den Gestaltungsplanperimeter ist, soweit möglich und sinnvoll, behindertengerecht zu gestalten.
- ⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Fusswegverbindung Richtung Gattikerweiher aufzuzeigen.
- ⁵ Für den Weg durch den Gestaltungsplanperimeter ist mittels Grundbucheintrag sicherzustellen, dass dieser der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt wird.

Art. 12

Abstellplätze

- ¹ Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen wird wie folgt festgelegt.
 - Bewohner: 0.5 Abstellplatz pro Wohnung
Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch oder überdacht zu erfolgen
 - Besucher: 0.3 Abstellplatz pro Wohnung
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden
- Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- ² Abstellplätze für Besucher sind entlang dem Obstgartenweg anzuordnen.
- ³ Es sind genügend Veloabstellplätze mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge anzuordnen.
- ⁴ Die erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren gemäss der massgebenden kommunalen Bau- und Zonenordnung festgelegt.

Art. 13

Versorgung / Entsorgung

- ¹ Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.
- ² Neue Entwässerungsleitungen sind im Trennsystem anzulegen und bis an die Grundstücksgrenze zu ziehen. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung“ (SN 592 000) massgebend.
- ³ Dachwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser mittels Retention abzuführen.
- ⁴ Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- ⁵ Es ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Gattikon vorzusehen.
- ⁶ Für den Hauskehricht sind wenn möglich Unterflurcontainer zu erstellen. Grüngut, Altpapier etc. sind zentral zu sammeln. Die Lage und Ausgestaltung der Sammelstelle ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

D Lärmschutz

Art. 14

Lärmschutz

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

E Etappierung

Art. 15

Bauabschnitte

- ¹ Die Erstellung der Bauten und Anlagen darf nicht etappiert werden.

F Schlussbestimmungen

Art. 16

Inkrafttreten

- ¹ Der private Gestaltungsplan Altersgerechtes Wohnen - Gattikon wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.