Gemeinde Richterswil

Umzonung Gartenstrasse (Kat. Nr. 6327)

Bericht zur Mitwirkung

mit den nicht berücksichtigten Einwendungen

Fassung für die Gemeindeversammlung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31052 – 26.11.2014

Inhalt

1. Vorbemerkungen 3
2. Einwendungen zum Zonenplan 4
3. Vorprüfung 7

Auftraggeber Gemeinde Richterswil

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Vorbemerkungen

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 29. August 2014 bis 28. Oktober 2014.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Wädenswil, Hütten, Schönenberg und Wollerau, die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Gemeinde Hütten hat sich nicht vernehmen lassen. Von den übrigen Planungsträgern liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Von zwei Antragstellern sind drei Einwendungen eingegangen.

Die Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliessen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein.

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Die Einwendungen sind thematisch nach Sachbereichen gegliedert.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 6. November 2014 vor.

2. Einwendungen zum Zonenplan

Dr. Peter Wydler
(Vertreter: Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Einwendung 1a:
Auf die Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten sei zu verzichten (Hauptantrag).

Erwägungen:
Der Einwender begründet sein Anliegen damit, dass in der am 31. März 2014 vom Gemeinderat verabschiedeten Teilrevision Nutzungsplanung die Aufhebung der im Kernzonenplan bezeichneten gelben Markierung des Gebäudes Vers. Nr. 1275 vorgesehen sei, womit das Hindernis gegen die Baubewilligung entfalle. Für die Umzonung bestehe kein öffentliches Interesse, zumal das geplante Wohn- und Pflegeheim in der Kernzone durchaus realisierbar sei. Im Übrigen sei es planerisch verfehlt, zwei Teilrevisionen einzuleiten, die sich sachlich ausschliessen.

Die Begründungen des Einwenders sind im Grundsatz nachvollziehbar. Dennoch gehen sie in einem wesentlichen Punkt am Kern der Sache vorbei. Der Gemeinderat hat in seinen Erwägungen zur Ungültigerklärung der Initiative Castillo vom 16. Juni 2014 ausführlich dargetan, dass er an der Realisierung des Wohn- und Pflegeheimes Gartenstrasse festhalten will. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat voranfrageweise keine nennenswerten sachlichen Gründe gegen eine Umzonung vorgebracht und in positiver Weise dazu Stellung genommen. Mit dieser Rückversicherung will der Gemeinderat den grösstmöglichen Spielraum für allfällige Projektanpassungen und betriebliche Optimierungen beim geplanten Wohn- und Pflegeheim wahren. Mit Blick auf die Bedeutung dieses Vorhabens liegt ein solches Vorgehen durchaus im öffentlichen Interesse. Im Übrigen schliessen sich die beiden Teilrevisionen sachlich nicht aus. Während in der Teilrevision vom 31. März 2014 unter anderem die gelbe Bezeichnung des Gebäudes Vers. Nr. 1275 zur Aufhebung vorgesehen ist, erfolgt in der vorliegenden Teilrevision vom 30. Juni 2014 eine zusätzliche Umzonung. Mit dieser Differenzierung wird Transparenz geschaffen und die Stimmberechtigten werden sich für die bevorzugte Lösung entscheiden können. Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wird denn auch kein Vorbehalt gegen eine Aufteilung in zwei Planungsverfahren vorgebracht. Aus dieser Sicht wird an der Umzonung festgehalten.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung 1b:
Eventuell seien die Baumöglichkeiten in der neuen Zone für öffentliche Bauten zum Schutz des Ortsbildes durch konkrete Bauvorschriften näher zu definieren (Eventualantrag).

Erwägungen:
Die in der Zone für öffentliche Bauten herrschende, fast vollständige Baufreiheit stünde im Konflikt mit dem ISOS, welches verlange, den Bereich des Baugrundstückes "mit geeigneten Nutzungsanweisungen vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren". Die Baumöglichkeiten seien deshalb zwingend durch konkrete Massvorschriften zu begrenzen. Die Einordnungsanforderungen von § 238 PBG würden dafür nicht genügen.

Wie bereits erwähnt, hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) keine Vorbehalte gegen eine Umzonung vorgebracht. Die Umzonung ist genehmigungsfähig, ohne dass die Baumöglichkeiten durch konkrete Massvorschriften zu begrenzen sind. Die Gemeinde steht als Grundeigentümerin ohnehin in der Verantwortung, auf die umgebende Kernzone und das Ortsbild von kantonaler Bedeutung Rücksicht zu nehmen. Die Stimmberechtigten werden zu jeglichem Projekt auf dem Grundstück ihre Zustimmung geben müssen. Damit und mit der Rekursmöglichkeit im Baubewilligungsverfahren bestehen genügende demokratische Sicherungen zur Gewährleistung der ortsbaulichen Verträglichkeit.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Ueli Bachmann
Hans Strickler

Einwendung 2:
Auf die geplante Umzonung des Areals "Silberschmidt" in eine Zone für öffentliche Bauten sei zu verzichten.

Erwägungen:
Die Einwender begründen ihr Anliegen damit, dass die in der separat laufenden Teilrevision Nutzungsplanung bereits vorgesehene Aufhebung der im Kernzonenplan bezeichneten gelben Markierung zur Realisierung des geplanten Pflegeheims Gartenstrasse genüge und keine zusätzliche Umzonung voraussetze. Zudem könne die Umzonung eine spätere Nutzung bzw. einen Verkauf des Grundstückes behindern, falls die Gemeinde auf die Realisierung des geplanten Pflegeheimes verzichten müsste. Ausserdem würden mit der Umzonung Erleichterungen der Ausnützungs- und Bauvorschriften ermöglicht und Einsprachemöglichkeiten auf unfaire Weise erschwert.

Die Hinweise der Einwender sind durchaus zutreffend. Theoretisch könnte zwar in der Zone für öffentliche Bauten siebengeschossig gebaut werden, womit sich im Vergleich mit der zulässigen dreigeschossigen Bauweise gemäss den Kernzonenvorschriften entsprechende Ausnützungserhöhungen ergeben.

Zwar werden die Einsprachemöglichkeiten selbst nicht berührt, doch müssten die Nachbarn höhere Gebäude mit entsprechendem Schattenwurf dulden. Diesbezüglich ist der Verweis der Einwender auf eine unfaire Umzonung nachvollziehbar. Praktisch aber ist solches nicht zu erwarten. Die Gemeinde steht als Grundeigentümerin in der Verantwortung, auf die umgebende Kernzone und das Ortsbild von kantonaler Bedeutung Rücksicht zu nehmen. Die Stimmberechtigten werden zu jeglichem Projekt auf dem Grundstück ihre Zustimmung geben müssen. Damit besteht eine genügende demokratische Sicherung der ortsbaulichen Verträglichkeit.

Am 27. Mai 2014 hat Margarita Castillo mit 16 Mitunterzeichnenden die Initiative „Marschhalt und Neuorientierung Neubau Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse“ eingereicht. Diese wurde vom Gemeinderat einer rechtlichen Prüfung unterzogen und an der Sitzung vom 16. Juni 2014 für ungültig erklärt. Die Initiantinnen missachten mit ihrer Initiative den mehrfach an der Urne und an der Gemeindeversammlung bestätigten Volkswillen. In der Ausführungsphase eines Projektes in dieser Grössenordnung kann es immer zu Verzögerungen (Einsprache im Baubewilligungsverfahren) kommen. Dies ist kein Grund, den klar geäusserten Volkswillen in Zweifel zu ziehen. Der Gemeinderat hat aufgrund der von den Stimmberechtigten gefassten politischen Entscheide den Auftrag, den Neubau des Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse zu realisieren. Die angestrebte Umzonung ermöglicht es, das blockierte Bauvorhaben unter neuen planungsrechtlichen Voraussetzungen weiterzuverfolgen. In diesem Sinne ist das Argument der Einwender, die Umzonung könne eine spätere Nutzung bzw. einen Verkauf des Grundstückes behindern, falls die Gemeinde auf die Realisierung des geplanten Pflegeheimes verzichten müsste, hypothetisch. Diese Frage stellt sich erst, wenn die angefochtene Ungültigerklärung der Initiative gerichtlich aufgehoben werden sollte.

Beschluss: nicht berücksichtigen

3. Vorprüfung

ISOS

Vorbehalt ARE:
Im Bericht seien die Aussagen zum ISOS nicht korrekt festgehalten und es sei darzulegen, ob mit der Umzonung die ungeschmälerte Erhaltung des ISOS bzw. die darin formulierten Zielsetzungen erreicht werden.

Erwägungen:
Das ARE gibt keine Hinweise dazu, in welcher Weise die Aussagen zum ISOS im Bericht nicht korrekt sein sollen. Was die Vereinbarkeit der Umzonung mit dem ISOS anbelangt, wird im Bericht darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld der Kernzone ohnehin auf eine angepasste Bebauung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu achten ist. Mit dieser Rücksichtnahme ist die vom ISOS angestrebte Vermeidung einer überdimensionierten Überbauung sichergestellt. Wäre dem nicht so, hätte das ARE in der Vorprüfung zusätzliche begrenzende Grundmasse verlangen müssen (z.B. zu Geschosszahl und Gebäudehöhe).

Beschluss: nicht berücksichtigen

Ortsbildperimeter

Vorbehalt ARE:
Die Vorlage tangiere entgegen den Erläuterungen im Bericht nach Art. 47 RPV den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes nicht.

Erwägungen:
Der Sachverhalt ist im Bericht korrekt dargestellt. Auf Seite 7 ist klar dargelegt, dass das zur Umzonung vorgesehene Grundstück ausserhalb des Ortsbildperimeters liegt.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Hochwasserschutz

Vorbehalt ARE:
Im Bericht sei zu korrigieren, dass es sich nicht um eine geringe, sondern lediglich um eine Restgefährdung durch Hochwasser handelt.

Erwägungen:
Der Sachverhalt wird korrigiert. Im Übrigen wird der Bericht mit den Hinweisen im Vorprüfungsbericht zum Gewässerraum ergänzt.

Beschluss: berücksichtigen

Störfallvorsorge

Vorbehalt ARE:
Im Erläuternden Bericht sei die Lage im Konsultationsbereich einer Bahnanlage (Chemie-Risikokataster) sowie die Konsequenzen daraus festzuhalten.

Erwägungen:
Der Bericht wird mit den Hinweisen im Vorprüfungsbericht zur Störfallvorsorge ergänzt.

Beschluss: berücksichtigen