Gemeinde Richterswil

Privater Gestaltungsplan Mülenen

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziel 5

2. Ausgangslage 6

2.1 Heimatschutz 6

2.1.1 Inventarisierung 6

2.1.1.1 Bundesinventar 6

2.1.1.2 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung 6

2.1.1.3 Kommunales Natur- und Heimatschutzinventar 7

2.1.2 Begutachtungen 7

2.1.2.1 Begutachtungen vorangegangener Planungen oder Bauvorhaben 7

2.1.2.1.1 Gutachten der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) vom 23.12.1971 betreffend ein Altersheimprojekt auf dem Stapfergut 7

2.1.2.1.2 Beurteilung der Änderung der planungsrechtlichen Festlegungen für den Weiler Mülenen durch die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) vom 16.12.1999 7

2.1.2.1.3 Sitzung der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) vom 07.11.2000 betreffend Projektvarianten Weber und Hofer 8

2.1.2.1.4 Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) vom 12.01.2001 betreffend Projektvarianten Weber und Hofer im Einvernehmen mit der KDK (gemäss Protokoll vom 05.12.2000) 8

2.1.2.2 Begutachtungen im Vorfeld der privaten Gestaltungsplanung Mülenen 8

2.1.2.2.1 Begutachtung der städtebaulichen Betrachtung zur Mülenen vom Mai 2012 8

2.1.2.2.2 Begutachtung der Bebauung des Baufelds „Süd“ 8

2.2 Richtplanerische Festlegungen 11

2.2.1 Kantonaler Richtplan 11

2.2.2 Regionaler Richtplan 12

2.2.3 Kommunale Richtplanung 12

2.3 Nutzungsplanerische Festlegungen 13

2.3.1 Allgemeine Bau- und Zonenordnung 13

2.3.2 Gestaltungsplanpflicht 13

3. Planbearbeitung 14

3.1 Koordination mit Bund, Kanton und Gemeinde 14

3.1.1 Ablösung Bauverbotsdienstbarkeit Bund 14

3.1.2 Planungszusammenarbeit mit Kanton 14

3.1.3 Koordination mit Gemeinde 15

3.2 Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage) 16

3.2.1 Stellungnahme der über- und nebengeordneten Planungsträger 16
3.2.1.1 Kanton 16
3.2.1.2 Region 16
3.2.2.3 Nachbargemeinden 16
3.2.2 Einwendungen aus der Öffentlichkeit 16
4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan 17
4.1 Allgemeiner Überblick 17
4.2 Planfestlegungen 17
4.3 Lärmschutz 17
4.4 Die Gestaltungsplanvorschriften 18
4.4.1 Die Gliederung der Vorschriften 18
4.4.2 Abschnitt A: Allgemeine Bestimmungen 18
4.4.2.1 Titel I: Grundregeln 18
4.4.2.1.1 Zweck des Gestaltungsplans 18
4.4.2.1.2 Art, Aufbau und Geltungsbereich des Gestaltungsplans 18
4.4.2.1.3 Verhältnis zur Bau und Zonenordnung 19
4.4.2.1.4 Verhältnis zu weiteren Anordnungen des Natur- und Heimatschutzes 19
4.4.2.2 Titel II: Nutzweise und Empfindlichkeitsstufen 19
4.4.2.3 Titel III u. IV: Einordnung und Abstellplätze 20
4.4.3 Abschnitt B: Besondere Bestimmungen über die Bau- und Nutzweise sowie Erschliessung 20
4.4.3.1 Titel I: Schutz des Ziergartens 20
4.4.3.2 Titel II: Baulich begrenzte Erweiterung der historischen Gebäudegruppe Mülenen 20
4.4.3.2.1 Untertitel 1: Grundsatz 20
4.4.3.2.2 Untertitel 2: Neues aufgeständertes Wohngebäude 21
4.4.3.2.2 Untertitel 3: Baubereich mit Schopf an der Südostgrenze von Kat.-Nr. 3542 22
4.4.3.2.3 Untertitel 3, Besondere Gebäude 23
4.4.3.3 Titel III: Erschliessung 23
4.4.4 Abschnitt C: Gestaltung der Freiflächen 23
4.4.5 Abschnitt D, Schlussbestimmung 24
5. Ergänzende Hinweise 24
5.1 ARA 24
5.2 Störfallverordnung und Nutzung der ARA-Abwärme 24
5.3 Grundwasser, Siedlungsentwässerung und Wald 24
6. Würdigung des Gestaltungsplans 25

6.1 Erfüllung der Planungsgrundsätze von Bund und Kanton und der festgelegten Richtplanvorgaben 25
6.2 Erfüllung der Heimatschutzinteressen im Besonderen 26
6.3 Angemessene Rücksicht auf die Nachbarschaft 27
7. Weiteres Vorgehen (Stand vor der öffentlichen Auflage) 27
7.1 Vorprüfung durch das ARE 27
7.2 Öffentliche Auflage 27
7.3 Allfällige Anpassungen aufgrund der Ergebnisse der Auflage 27
7.4 Vorlage an die Gemeindeversammlung und Genehmigung 28
7.5 Rechtsmittelverfahren 28
8. Anhang 29
8.1 Heimatschutzgutachten 29
8.1.1 Gutachten vom 23. Dezember 1971 der KDK 29
8.1.2 Gutachten vom 16. Dezember 1999 der NHK 34
8.1.3 Gutachten/Protokoll vom 7. November 2000 der KDK 40
8.1.4 Gutachten vom 12. Januar 2001 der NHK 43
8.1.5 Gutachten vom 3. September 2012 der NHK 48
8.1.6 Gutachten vom 4. September 2012 der KDK 56
8.17 Gutachten vom 19. August bzw. 1. September 2015 der NHK bzw. KDK 60
8.2 Lärmschutzgutachten vom 22. August der Kopitsis Bauphysik AG 69

1. Planungsziel

Das Gebiet Mülenen liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Richterswil zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie. Es umfasst die Grundstücke mit dem bauhistorisch bedeutsamen Ensemble „Mülenen“ und das Grundstück mit der „Villa Stapfer“. Das gesamte Gebiet ist der Kernzone zugewiesen und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Ziel des Privaten Gestaltungsplans Mülenen, der die Parzellen Kat.-Nrn. 1822, 1885 und 3542 umfasst, ist die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben von Art. 29 BZO. Im Vordergrund stehen insbesondere die Erhaltung und der Schutz des bestehenden Gebäudeensembles und dessen Freiräume sowie die Landsicherung für eine Ausdolung des Mühlebachs. Gleichzeitig soll ein Baufeld geschaffen werden für ein Gebäude mit guter Einordnung in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft. Insbesondere soll das seeseitige Vorgelände der Villa Stapfer, eines Denkmalschutzobjektes im Eigentum der Gemeinde, ungeschmälert erhalten bleiben.

Nicht in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen wird das Grundstück Kat.-Nr. 1833 mit der „Villa Stapfer“. Die Liegenschaft im Eigentum der Gemeinde Richterswil beherbergt das Asylzentrum, auf der Aussenfläche sind der Kinderspielplatz Robinson und Familiengärten eingerichtet. Da diese Nutzungen in absehbarer Zeit keine Änderungen erfahren sollen, hat sich der Gemeinderat gegen die Beteiligung am Gestaltungsplan ausgesprochen.

2. Ausgangslage

2.1 Heimatschutz

2.1.1 Inventarisierung

2.1.1.1 Bundesinventar

Das Ensemble Mülenen ist im Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) verzeichnet und gilt daher als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Die Bundesinventare haben in Übereinstimmung mit der verfassungsrechtlichen Kompetenzausscheidung (Art. 78 BV) nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben unmittelbare Rechtswirkung. Gleichwohl haben nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Kantone und Gemeinden bei ihren Planungen die Schutzanliegen des Inventars zu berücksichtigen.

Der Bund hat die Gebietsaufnahme von Mülenen 2010 aktualisiert. Der im Entwurf vorliegende Gestaltungsplan trägt den Schutzzielen der Inventarisierung Rechnung. Die für das Ortsbild bedeutenden Altbauten, der Ziergarten und der historische Erschliessungsweg werden in ihrem Bestand geschützt. Die Uferlandschaft wird bis auf den eng begrenzten Neubaubereich mit einem weitgehenden Bauverbot belegt. Mit zusätzlichen Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften wird sichergestellt, dass das historische Ensemble mit seiner Umgebung als einheitliche Landschaftskammer in Erscheinung tritt. Die Situation sowie Grösse des Neubaubereichs und die wesentlichen architektonischen Eckpfeiler beruhen auf einer Bebauungsstudie vom April 2013 (rev. März 2015) des renommierten Architekturbüros Diener & Diener Architekten, Basel, das vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) eingeholt worden ist.

2.1.1.2 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Die Gebäudegruppe samt Barockgarten ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung enthalten. Darin werden die bestehenden Bauten als prägend und strukturbildend bezeichnet. Die Aussenräume gelten als wichtige Freiräume, mit Ausnahme der südlichen Ecke der Parzelle Kat.-Nr. 3542 im Bereich des bestehenden Kiesparkplatzes.

Die historische Gebäudegruppe ist mit Dienstbarkeiten geschützt, die im Grundbuch zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 3542 u. 1822 und zu Gunsten des Kantons Zürich sowie der politischen Gemeinde Richterswil eingetragen sind. Zulasten der beiden Parzellen besteht auch ein servitutarisches Veränderungsverbot zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (siehe dazu auch Ziff. 3.1.1 des Berichts).

2.1.1.3 Kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Die Häusergruppe Mülenen (Vers.-Nrn. 523, 524, 529, 530, 531, 533 und 534) ist im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgeführt (Nummern 1.31, 1.32 bis 1.310). Das Schutzziel umfasst jeweils einen Verweis auf das kantonale Inventar.

2.1.2 Begutachtungen

2.1.2.1 Begutachtungen vorangegangener Planungen oder Bauvorhaben

Im Zusammenhang mit früheren Planungen oder Bauvorhaben sind verschiedene Begutachtungen des Gebiets und der Altbaugruppe Mülenen vorgenommen worden Nachfolgend wird versucht, die Kernaussagen der Gutachten wiederzugeben. Im Anhang finden sich diese jedoch mit ihrem vollen Wortlaut. Eine Gesamtwürdigung zeigt, dass der nunmehr beantragte Gestaltungsplan die im Laufe der Jahre verfestigten heimatschützerischen Erkenntnisse umsetzt.

2.1.2.1.1 Gutachten der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) vom 23.12.1971 betreffend ein Altersheimprojekt auf dem Stapfergut

Im Gutachten wird ein Neubau im Mülenengebiet als Ersatz für die Villa Stapfer als grundsätzlich denkbar bezeichnet, wenn die Altbauten nicht nur erhalten werden, sondern auch ihre nähere und weitere Umgebung in diesen Schutz einbezogen wird.

2.1.2.1.2 Beurteilung der Änderung der planungsrechtlichen Festlegungen für den Weiler Mülenen durch die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) vom 16.12.1999

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung sah folgende Ergänzung von Art. 13 BZO vor: "Im Gebiet der Kernzone Mülenen sind neue Bauten und Anlagen nur aufgrund eines die ganze Zone umfassenden Gestaltungsplanes zulässig. Dieser muss insbesondere eine besonders gute Gesamtgestaltung mit Rücksicht auf die bestehenden schutzwürdigen Bauten und Anlagen sicherstellen." Die Ergänzung hätte im Gegensatz zur gültigen Ordnung zur Folge gehabt, dass innerhalb der gesamten Kernzone Hauptgebäude erstellt werden dürften. Nach bisheriger Ordnung waren nur zwei kleinere Kernzonen für Hauptgebäude ausgeschieden, die eine nördlich, die andere östlich der unteren, seeseitigen Gebäudegruppe. Die übrige Grundstücksfläche war als "speziell bezeichneter Aussenraum" definiert, in welchem lediglich untergeordnete Nebengebäude zulässig sind. Die NHK erachtete bei klar ausgewiesenem zusätzlichem Nutzflächenbedarf zwei mögliche Situationen für Neubauten: Das Gebiet entlang der Hauptverbindungsstrasse (zwischen Kläranlage und oberer Mühlau) oder der Geländestreifen entlang der Kläranlage im Süden des Geländes. Jede Veränderung sollte darauf hinzielen, die historische Erschliessungsstrasse in ihrer Bedeutung für die Mühlegruppe zu stärken. Die anliegenden Freiflächen sollten die bestehenden Bauten hervorheben, zur Wirkung bringen und zwar von allen Seiten, so

auch vom See her. Die zusammenhängende Parklandschaft sollte nicht zerschnitten und zersiedelt werden dürfen.

In seinem Vorprüfungsbericht vom 23. Dezember 1999 empfahl das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) dem Gemeinderat Richterswil aus Gründen der Planbeständigkeit vorläufig auf die Änderung von Art. 13 BZO zu verzichten. Der Gemeinderat folgte dieser Empfehlung.

2.1.2.1.3 Sitzung der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) vom 07.11.2000 betreffend Projektvarianten Weber und Hofer

Die in der Studie vorgesehene Überbauung im Nordwesten des Mülenen-Areals im Bereich der dortigen Geländekante nimmt nach Ansicht der Kommission zu wenig Rücksicht auf die ortsbauliche Situation. Der langgezogene Baukörper im Südosten wird als denkbare Lösung bezeichnet, wenn die Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt Mülenen gewährleistet ist.

2.1.2.1.4 Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) vom 12.01.2001 betreffend Projektvarianten Weber und Hofer im Einvernehmen mit der KDK (gemäss Protokoll vom 05.12.2000)

Die Projektstudien zeigen nach Ansicht der Kommission auf, dass eine bauliche Entwicklung auf dem südlich der "Mülenen"-Bauten gelegenen Gebiet möglich ist. Das Neubauvolumen muss möglichst nahe an der Zufahrtsstrasse erstellt werden, um das südliche Umfeld des „Mülenen“-Ensembles möglichst weit offen zu halten. Im weiteren sollte ein Bezug zu dem gegenüber der Seestrasse liegenden grösseren Bauvolumen hergestellt werden. Auf ein Neubauvolumen nordwestlich der "Mülenen-Bauten" sollte nach Ansicht der Kommission verzichten werden.

2.1.2.2 Begutachtungen im Vorfeld der privaten Gestaltungsplanung Mülenen

2.1.2.2.1 Begutachtung der städtebaulichen Betrachtung zur Mülenen vom Mai 2012

Zur Vorabklärung der Überstellung des Mülenen-Gebiets mit Neubauten haben die Grundeigentümer bei einem Architekturbüro eine städtebauliche Betrachtung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse vom Mai 2012 sind der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) und der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) zur Beurteilung vorgelegt worden. In ihren Berichten vom 3. bzw. 4. September 2012 kommen die Kommissionen zum Schluss, dass im Bereich des heutigen Kiesparkplatzes grundsätzlich ein Neubau denkbar ist (Baufeld „Süd“). Das in der Studie vorgeschlagene „hohe Haus“ müsse indes wegen seiner Stellung zur Seestrasse und wegen seiner Höhe als nicht ortsbildverträglich bewertet werden. Auf der nördlichen Seite der Altbauten (Baufeld „Nord“) erachten die Kommissionen kein Baufeld als denkbar.

2.1.2.2.2 Begutachtung der Bebauung des Baufelds „Süd“

Um die Beeinträchtigung der Altbauten durch einen Neubau auf dem Baufeld Süd“ und dessen Verträglichkeit mit der übrigen ortsbaulichen Umgebung schon auf der Stufe des Gestaltungsplans beurteilen zu können, haben die Grundeigentümer in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) beim Büro

Diener & Diener Architekten, Basel eine Bebauungsstudie in Auftrag gegeben. In der Studie vom April 2013 (rev. März 2015) präsentieren die Architekten ein viergeschossiges Volumen über einem freien Erdgeschoss als bevorzugte Variante. Das viergeschossige Volumen besitze eine Gestalt, die den Bauten entlang der Seestrasse entspreche und es ordne sich in die in der Umgebung herrschende Körnung ein. Das neue Gebäude wird der Strasse zugeordnet. Mit seinem offenen Erdgeschoss entsteht jedoch keine Barriere zum See. Die Landschaft und Topografie bleibt von privaten Gartennutzungen unberührt und weiterhin als offene Wiesenfläche wahrnehmbar. Es wird ein neues Gebäude mit einer eigenen hochwertigen und authentischen Architektur vorgeschlagen, die sich wie das Ensemble Mülenen vom Üblichen abhebt und neben diesem zu bestehen vermag. Die nachstehende Visualisierung der Stelzenbauweise zeigt diesen Effekt eindrücklich. Die dargestellte Fassaden- und Umgebungsgestaltung mit fortbestehender Hecke an der Seestrasse zeigt dagegen nur eine Möglichkeit der Planumsetzung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren und ist für diese weder verbindlich noch richtungsweisend.

2.1.2.2.3 Gutachten Nr. 05-2015 der Denkmalpflegekommission und der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich über den Entwurf des Gestaltungsplans Mülenen

Das Gutachten stellt fest, dass die Überbauungsstudie Diener & Diener durch den einfach und klar geschnittenen Baukörper grundsätzlich zu überzeugen vermöge. Die Aufständerung sei ein gutes Mittel, um das Ensemble Mülenen auf ungewohnte Weise "sichtbar" zu machen. Die vorliegenden Unterlagen der Gestaltungsplanstudie genügten jedoch nur knapp als Richtprojekt für einen Gestaltungsplan, da zu viele Punkte noch nicht definiert seien. Im Einzelnen wurden insbesondere folgende Empfehlungen abgegeben:

- Die Aufständerung des Gebäudes mit Durchsicht auf die Mülenen und den See soll auf jeden Fall beibehalten und mit entsprechenden Bauvorschriften gesichert werden.

  Der überarbeitete Art. 12 Abs. 3 und Art. 16 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) trägt diesem Anliegen Rechnung.

- Eine oberirdische Parkierung an der südöstlichen Grenze (Geviert mit Schopf) wird für das ganze Gebiet abgelehnt. Mit dem Neubau sei vielmehr eine Einstellhalle so zu planen, dass die Parkierung für alle Liegenschaften gewährleistet sei. Der aufgeständerte Holzschopf gehöre zur Geschichte der einmal hier ansässigen Heimatwerkschule Mülenen. Ein Ersatz sei denkbar. Wichtig sei, dass Leichtigkeit und Filigranität der Konstruktion erhalten bleibe.

  Der überarbeitete Entwurf trägt diesem Anliegen derart Rechnung, dass im fraglichen Geviert offene Parkierungen untersagt und lediglich im bestehenden Schopf oder in einem Ersatzbau mit vergleichbarer Leichtigkeit und Filigranität erlaubt

werden (Art. 19 GPV). Damit wird der von den Kommissionen beanstandete Widerspruch zwischen der dortigen (offenen) Parkierung einerseits und dem Schutzziel, das Ensemble Mülenen von allen Seiten seinem denkmalpflegerischen Wert entsprechend zur Wirkung zu bringen, andererseits aufgelöst. Nicht möglich oder mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden wäre eine Konzentration der Parkierung für den Neubau und die bestehenden Gebäude in der neu vorgesehenen Tiefgarage. Zur Schonung der Landschaft müsste diese zweigeschossig ausgeführt werden. Allein schon die Rampen zur Erschliessung wären dennoch mit unerwünschten Eingriffen in die bestehende Geländestruktur verbunden. Es kommt hinzu, dass der vergleichsweise bescheidene Neubau und die eingeschränkte Nutzung der als Denkmäler geschützten Gebäude die Kosten einer solchen Parkierungsanlage nicht tragen könnten.

- Es werden sodann diverse Ergänzungen, Präzisierungen und Konkretisierungen der Bauvorschriften verlangt. Diesen opponiert die private Planungsträgerschaft nicht grundsätzlich. Zum Teil handelt es sich jedoch um Anliegen, die nicht zur Planung im Planfestsetzungsverfahren, sondern zum Planungsvollzug im Baubewilgungsverfahren gehören. Auch im letzteren sind die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes zu beachten. Im Ensemble Mülenen, das überkommunale Bedeutung hat, sorgen dafür als zuständige Bewilligungsbehörden nicht nur der örtliche Gemeinderat, sondern auch das kantonale Amt für Raumentwicklung mit seinen Fachabteilungen für die Denkmalpflege und für den Landschaftsschutz. Hinzuweisen ist insbesondere auf folgende Punkte:
  - -- Im Gestaltungsplan hat die Überbauungsstudie bewusst wegleitende Verbindlichkeit (Art. 2 Abs. 2 u. Art. 16 GPV). Sie leitet damit insbesondere bei der Beurteilung der Einordnung, wie zum Beispiel der Volumetrie, der kubischen Abwicklung mit Aufständerung, der Fensterteilung und der Umgebungsgestaltung, das Ermessen der kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden. Die Aufständerung des Gebäudes, welche die in der Überbauungsstudie vorgegebene architektonische Funktion erfüllt, ist damit gesichert. Die genaue Höhe der Aufständerung kann jedoch erst bestimmt werden, wenn auch die Gebäudehöhe endgültig definiert ist. Die Verbindlicherklärung eines Richt- oder Vorprojektes im Massstab 1:200 oder eine genaue höhenmässige Festlegung der Aufständerung wären verfrüht und würden den Rahmen einer Planung sprengen. Die Erteilung von Baubewilligungen fällt gesetzlich zwingend in die Zuständigkeit der kommunalen und/oder kantonalen Baubehörden. Sie ist auch in Teilbereichen eine Aufgabe der Exekutive und kann nicht auf den Planungsgesetzgeber übertragen werden. So schreibt das Gesetz auch für Gestaltungsplanungen eine angemessene Projektierungsfreiheit vor (§ 83 Abs. 2 PBG).
  - -- Auf ein Parkpflegewerk wird verzichtet. Die das Ensemble umgrenzende Seeuferlandschaft wird seit jeher landwirtschaftlich bewirtschaftet. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Art. 22 Abs. 1 GPV verlangt eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen. Ferner soll die Seeuferlandschaft als zusammenhängende Landschaftskammer in Erscheinung treten und den denkmalpflegerischen Wert der historischen Gebäudegruppe Mülenen und der im Gemeindebesitz stehenden Villa Stapfer von allen Seiten zur Wirkung bringt. Die Aufstellung detaillierter Pflege- und Unterhaltsvorschriften wäre dagegen für diese weiträumige, vorab bäuerliche Kulturlandbewirtschaftung unzweckmässig. Insoweit besteht ein grundsätzlicher Unterschied zum Erhaltungsgebot des historischen Ziergartens und einiger inventarisierter Bäume (Art. 9 u. 22 Abs. 2 GPV).

-- Die historische Gebäudegruppe ist bereits mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde und des Kantons geschützt. Zusätzliche Schutzanordnungen drängen sich zur Zeit nicht auf.

-- Für das aufgeständerte Wohngebäude wird ein ober- und ein unterirdischer Baubereich ausgeschieden (Art. 10 GPV u. Situationsplan).

-- Beibehalten wird die Möglichkeit eines Fassadenschutzes durch Dachvorsprünge, mit denen ästhetisch nachteilige Fassadenschneuze vermieden werden können (Art. 15 Abs. 1 GPV). Werden Balkone und Terrassen nur inneliegend gestattet, dürfen definitionsgemäss die Gebäudefluchten nicht durchstossen werden (Art. 15 Abs. 2 GPV).

-- Besondere Gebäude sind ausserhalb des Baubereichs nur für eingeschränkte Zwecke gestattet. Es gilt nicht nur der Ausschluss von Wohn- und Arbeitsräumen; erlaubt sind lediglich Ausrüstungen des Neubaus oder - wie in Freihaltezonen allgemein zulässig - Gebäude für die Bewerbung oder Bewirtschaftung der Freifläche (vgl. § 40 Abs. 1 PBG). Ferner wird ihre Zahl und Kubatur auf die erlaubte Zweckerfüllung beschränkt. Maximal dürfen fünf solche Gebäude erstellt werden (Art 20 GPV).

-- Über die Erschliessungsstrasse besteht seit jeher eine Zufahrt zur historischen Gebäudegruppe und zum Baubereich mit Schopf. Die geplante Neuüberbauung ändert daran nichts. Die Garageneinfahrt, der Warteraum zur Tiefgarage und die Besucherparkplätze sind unmittelbar im Anschluss an die Seestrasse situiert. Der Gestaltungsplan sichert auch die heutigen öffentlichen Fussgängerverbindungen (zum Ganzen siehe Art. 21 GPV und Situationsplan).

2.2 Richtplanerische Festlegungen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 wurde der revidierte kantonale Richtplan festgesetzt. Der Bundesrat hat diesen mit Beschluss vom 29. April 2015 genehmigt.

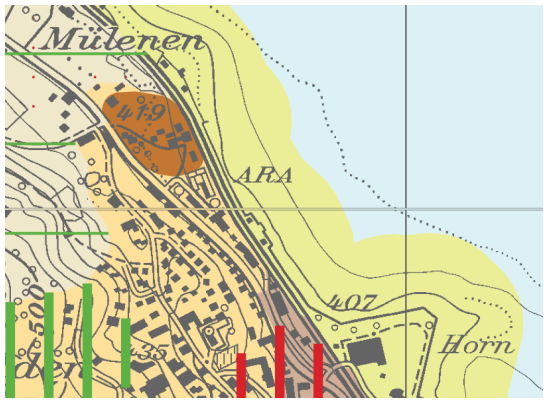
In der Richtplankarte Süd ist im Nahbereich von Mülenen seeseits der Bahnlinie ein kantonales Erholungsgebiet (Seeufer) ausgeschieden. In Richtung Wädenswil ist ein grossflächiges Freihaltegebiet bezeichnet. Mülenen selber liegt im Siedlungsgebiet. Im Richtplantext findet sich dieses Freihaltegebiet als Objekt Nr. 16: "Richterswil, Mülenen" mit der Funktion: "Landschaftsbild Zürichsee, Siedlungstrennung, ökologische und erholungsbezogene Vernetzung". Die Freihaltung und die Freihaltefunktion solcher Gebiete ist gemäss Ziffer 3.10.3 im Rahmen von Bewilligungsverfahren und bei Planungen aller Stufen zu gewährleisten.

Auszug aus Richtplankarte Süd

2.2.2 Regionaler Richtplan

Im Siedlungsplan wird die Mülenen mit den bestehenden Altbauten als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet. Diese Ortsbilder sind nach dem Bericht zum regionalen Siedlungs- und Landschaftsplan grundsätzlich als Gesamtheit vor Zerstörung oder Beeinträchtigung zu wahren. Der Schutz hat in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechtes, vor allem durch Ausscheiden von Kernzonen oder durch den Erlass von Gestaltungsplänen, zu erfolgen.

Im Plan Verkehr (Fuss- und Wanderwege) ist der Seeuferweg noch als geplanter Fuss-/Wanderweg eingezeichnet. Zwischenzeitlich ist dieser realisiert worden.

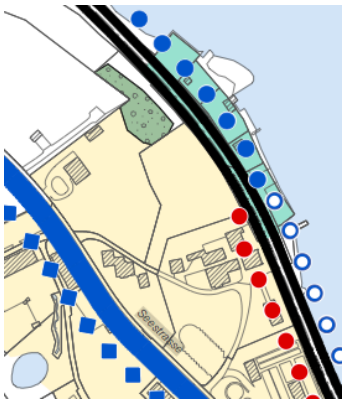


Landschaftsplan

Verkehrsplan

2.2.3 Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung ist am 12. März 2014 revidiert worden. Diese umfasst neu Teilbereiche Verkehr/Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen. Inhaltlich treffen die neuen Pläne für Mülenen keine Änderungen. Der Gestaltungsplan steht mit diesen in Einklang. Der Spielplatz Mülenen Sp 1 und die beiden Erholungsgebiete am See liegen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.



Richtplan Teilbereich Verkehr/Landschaft

Richtplan Teilbereich Öffentliche Bauten

2.3 Nutzungsplanerische Festlegungen

2.3.1 Allgemeine Bau- und Zonenordnung

Die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Grundstücke sind gleich wie das benachbarte Grundstück mit der Villa Stapfer der Kernzone (Art. 15 ff. BZO) zugewiesen. Im Kernzonenplan sind die bestehenden Altbauten als speziell bezeichnete Gebäude im Sinne von Art. 16 Abs. 3 BZO markiert. Bei solchen Gebäuden sind in den für die Wirkung im Ortsbild massgeblichen Fassaden und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig. Der nicht überbaute Bereich gilt als speziell bezeichneter Aussenraum im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BZO. Auf diesen Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

Gemäss Art. 17 lit. d BZO ist in der Kernzone Mülenen bei Normalüberbauung eine Ausnützungsziffer von 50 % und bei Arealüberbauung eine solche von 60 % erlaubt. Zufolge der bereits erläuterten landschaftsschützerischen und denkmalpflegerischen Randbedingungen ist diese Ausnützungsbegrenzung von vornherein nicht erreichbar. Das von der Kernzone Mülenen erfasste Gebiet bleibt auch nach Realisierung des Gestaltungsplans weit unternutzt.

Über die gesamte Kernzone Mülenen mit Einschluss des ausgeschiedenen speziellen Aussenraums stülpt der selbe Zonenplan in Verbindung mit Art. 29 BZO eine Gestaltungsplanpflicht. Diese soll für Neuüberbauungen eine gute Qualität sicherstellen. Werden die damit verbundenen Voraussetzungen erfüllt - diese werden im folgenden Abschnitt noch näher erläutert - sind auch die speziell bezeichneten Aussenräume überbaubar. In Mülenen ist das allerdings nur mit starken örtlichen Einschränkungen und besonderen architektonischen Anstrengungen möglich, wie sich noch zeigen wird.

2.3.2 Gestaltungsplanpflicht

Die Parzellen Kat.-Nrn. 1822, 1885 und 3542 gehören zu den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten, für die im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes gilt (Art. 29 Abs. 1 BZO). Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mülenen sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln (Art. 29 Abs. 3 BZO):

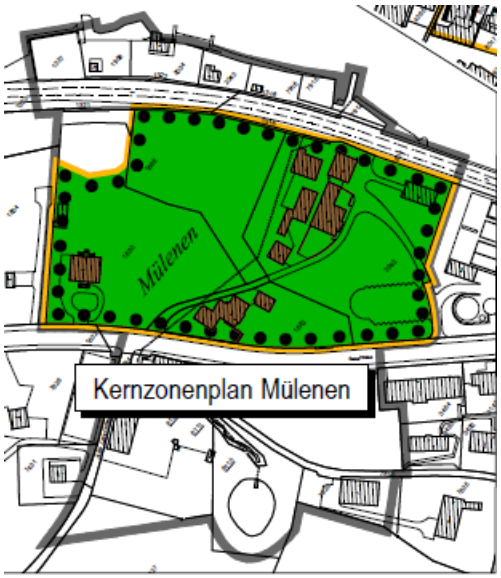
a) gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft

b) schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkierungsanlagen

c) Ausdolung des Mühlebaches und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung

d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA.

In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen (Art. 29 Abs. 4 BZO).



Kernzonenplan

Am 11. März 2015 hat die Gemeindeversammlung eine Revision der Bau- und Zonenordnung verabschiedet. Inhaltlich werden für das Gebiet keine Änderungen vorgeschlagen. Immerhin soll die Formulierung von Art. 19 Abs. 4 im Sinne der Gestaltungsplanregelung von Art. 29 präzisiert werden. Die letztere wird nun in Art. 19 Abs. 4 ausdrücklich vorbehalten. Die Genehmigung der Revision steht noch aus.

3. Planbearbeitung

3.1 Koordination mit Bund, Kanton und Gemeinde

3.1.1 Ablösung Bauverbotsdienstbarkeit Bund

Zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 1822 und 3542 ist ein Veränderungsverbot zu Gunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft eingetragen. Danach dürfen am Objekt keine Veränderungen ohne Zustimmung des Bundes vorgenommen werden. Mit Schreiben vom 7. November 2011 ans Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) hat das Bundesamt für Kultur (BAK) für eine „behutsame, in Gestalt und Massstäblichkeit auf die Mülenen Rücksicht nehmende Bebauung am Rand der Seestrasse“ die Genehmigung in Aussicht gestellt.

3.1.2 Planungszusammenarbeit mit Kanton

Die Planungsziele und die Massnahmen zu deren Umsetzung sind in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) festgelegt worden. Die Bebauungsstudie, die das ARE beim Architekturbüro Diener & Diener

Architekten, Basel als Richtprojekt in Auftrag gegeben hatte (vgl. Ziff. 2.1.2.2.2), sollte aufzeigen, wie sich mit einer Neubaute auf dem Mülenen-Areal ein angemessener Ertragswert erzielen lässt, ohne das Ortsbild durch die Veränderung zu beeinträchtigen. Am 30. April 2013 wurde die Studie von den verfassenden Architekten den Grundeigentümern und Vertretern des ARE präsentiert. In der nachfolgenden Überarbeitung erfuhr die Studie noch einige Anpassungen. Die Endfassung, welche dem Gestaltungsplan als Grundlage dient, hat die Zustimmung des ARE.

3.1.3 Koordination mit Gemeinde

Die Gemeinde Richterswil wurde von Anfang an in die Planung einbezogen. Am 12. März 2014 wurde den Gemeindevertretern die Studie der Diener & Diener Architekten vorgestellt. Am 8. Oktober 2014 wurde die Gemeinde mit dem Entwurf des Gestaltungsplans und der Gestaltungsplanvorschriften bedient. Mit Bericht vom 15. Oktober 2014 hat der Ortsplaner eine Stellungnahme über den Gestaltungsplanentwurf abgegeben, diesen für zweckmässig beurteilt und für die weitere Bearbeitung diverse Empfehlungen abgegeben. An der Gemeinderatssitzung vom 12. Januar 2015 haben auf Einladung des Gemeinderates der Amtschef des kantonalen Amtes für Raumentwicklung, Wilhelm Natrup, und der Stellvertreter des Kantonalen Denkmalpflegers, Peter Baumgartner, sowie eine Delegation der privaten Planungsträger die grundsätzlichen Ziele und gewählten Mittel zu deren Erfüllung vorgestellt.

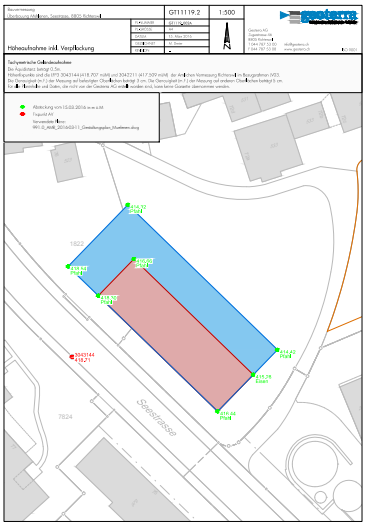
Am 26. Januar 2015 hat der Gemeinderat vom Gestaltungsplanentwurf im Sinne der Erwägungen zustimmend Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat er darauf hingewiesen, dass

- zur Zeit kein Projekt für eine Ausdolung des Mülenenbachs bestehe;
- und dass die laufende ARA-Sanierung im Rahmen des bestehenden ARA-Grundstücks abgewickelt werde und mittelfristig kein Ausbau derselben zu erwarten sei.

Ergänzend zum Bericht des Ortsplaners hat auch der Gemeinderat diverse Vorschläge formeller und inhaltlicher Natur abgegeben und die privaten Planungsträger eingeladen, diesen nach Möglichkeit stattzugeben.

Zusammenfassend hat der Gemeinderat erwogen, dass nach jahrlangem planerischen Stillstand der Gestaltungsplanentwurf 14'500 m^2 von 20'000 m^2 des Gebiets Mülenen einer nachhaltigen Entwicklung zuführe (der Rest gehört der Gemeinde). Ein Grossteil des erfassten Areals, insbesondere auch die nordwestliche Wiese, werde im Sinne eines Schutzes des Ensembles Mülenen vor Überbauungen freigehalten. Der für einen Neubau geplante Baubereich komme auf den heutigen ungepflegten Kiesplatz (Autoabstellplatz) zu liegen, der in einem grossen Kontrast zum schmucken Ensemble Mülenen und zum gepflegten Ziergarten stehe. In diesem werde dem geschützten Ensemble ein eigenständiger Bau mit einem aufgeständerten Erdgeschoss entgegengesetzt. Damit werde der durch den Neubau benötigte Aussenbereich auf ein absolutes Minimum reduziert und die sensible Umgebung des Schutzobjektes Mülenen geschont. Trotz Bedenken zur ortsuntypischen Bauweise überwiegten die Vorteile die Nachteile. Mit einem sensiblen Neubauprojekt werde im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen sein, dass sich der Neubau harmonisch in die bestehende Situation einfüge.

In der Folge ist der Gestaltungsplan im Sinne der gemeinderätlichen Überlegungen nochmals überarbeitet worden. Insbesondere ist für den aufgeständerten Neubau ein spezieller Baubereich für unterirdische Bauteile und an den Eckpunkten des oberirdischen Baubereichs die Höhenlage des gewachsenen Erdbodens verbindlich definiert worden.



Grundlage der vermassten Eckpunkte des oberirdischen Baubereichs für Wohngebäude im Situationsplan

3.2 Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage)

3.2.1 Stellungnahme der über- und nebengeordneten Planungsträger

3.2.1.1 Kanton

Kann erst nach der öffentlichen Auflage mit Vorprüfung verfasst werden.

3.2.1.2 Region

Kann erst nach der öffentlichen Auflage mit Anhörung der Region verfasst werden.

3.2.2.3 Nachbargemeinden

Kann erst nach der öffentlichen Auflage mit Anhörung der Nachbargemeinden verfasst werden.

3.2.2 Einwendungen aus der Öffentlichkeit

Kann erst nach der öffentlichen Auflage verfasst werden.

4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 Allgemeiner Überblick

Gestützt auf das Richtprojekt der Diener & Diener Architekten legt der Gestaltungsplan die Lage und die Höhe der Neubaute, die gestalterischen Rahmenbedingungen, die Nutzweise, die Erschliessung und Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung verbindlich fest. Soweit relevant, werden die verschiedenen Umweltbelange mit einbezogen. Der Gestaltungsplan gewährleistet, dass die nötigen Qualitäten gemäss Art. 29 BZO und § 71 PBG erreicht werden können.

4.2 Planfestlegungen

Der Gestaltungsplan „Mülenen“ besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan vom 24. März 2016
- Ziergartenplan vom 31. März 2016
- Bebauungsstudie vom April 2013 (rev. März 20159
- Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Der Situationsplan 1:1000 ist massgenau für das Beizugsgebiet des Gestaltungsplans, den Baubereich für ober- und unterirdische Bauten und die vermerkten Höhenkoten verbindlich. Gleiches gilt für die Vermassungen im Ziergartenplan. Die übrigen örtlichen Anordnungen sind Gebietsbezeichnungen mit einem durch die Zwecksetzung des Gestaltungplans begrenzten Anordnungsspielraum.

Die Bebauungsstudie Areal "Mülenen", Richterswil ZH, von Diener & Diener Architekten vom April 2013 (rev. März 2015) hat keine unmittelbare Verbindlichkeit. Ihr kommt wegleitende Bedeutung zu; sie ist insbesondere bei der Beurteilung der Einordnung im Baubewilligungsverfahren ermessensleitend zu berücksichtigen (Art. 16 GPV).

4.3 Lärmschutz

Das Gestaltungsplanareal wird im Westen durch die Kantonsstrasse und im Osten durch die Bahnlinie begrenzt. Es ist sowohl von Strassen- als auch von Eisenbahnlärm betroffen. Es gilt als lärmbelastet im Sinne von Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV). Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wurde für das Projekt in der Bebauungsstudie der Diener & Diener Architekten ein Lärmgutachten erstellt. Im Prüfungsbericht vom 22. August 2014 kommt die Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen zum Schluss, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III an den Lüf-

tungsfenstern sämtlicher lärmempfindlicher Räume eingehalten werden können (vgl. dazu Ziff. 4.4.2.2).

4.4 Die Gestaltungsplanvorschriften

4.4.1 Die Gliederung der Vorschriften

Die Gestaltungsplanvorschriften sind in vier Hauptabschnitte gegliedert:

Der Abschnitt A statuiert Regeln, die im ganzen Gestaltungsplangebiet gelten und nachfolgend nicht wiederholt werden.

Der Abschnitt B enthält die besonderen Bestimmungen über die Bau- und Nutzweise sowie über die Erschliessung. Er ist in drei Unterabschnitte aufgeteilt, welche je besondere Bestimmungen enthalten für

- den Schutz des Ziergartens;
- eine begrenzte bauliche Erweiterung der historischen Gebäudegruppe (Ziffer II);
- und die Erschliessung (Ziffer III).

Der Abschnitt C regelt die Gestaltung der Freiflächen, die den grössten Teil des Gestaltungsplangebiets umfassen.

Der Abschnitt D sodann ordnet das Inkrafttreten des Gestaltungsplans.

4.4.2 Abschnitt A: Allgemeine Bestimmungen

4.4.2.1 Titel I: Grundregeln

4.4.2.1.1 Zweck des Gestaltungsplans

Die Zweckumschreibung in Art. 1 GPV konkretisiert die Zielsetzungen von Art. 29 Abs. 3 BZO. Die Zweckbestimmung hat in gleicher Weise wie die Bebauungsstudie im Baubewilligungsverfahren ermessensleitende Funktion. Ein Ausbau der ARA steht nicht an.

4.4.2.1.2 Art, Aufbau und Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Speziell ist in diesem Zusammenhang auf die unterschiedliche Verbindlichkeit der örtlichen planerischen Festlegungen in Art. 2 Abs. 3 GPV hinzuweisen. Für diverse Anordnungen sind vor der Detailprojektierung keine vermassten Anordnungen möglich. Die rechtliche Bedeutung der Bebauungsstudie ist bereits in Ziff. 4.2 des Berichts erläutert.

4.4.2.1.3 Verhältnis zur Bau und Zonenordnung

Während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplans trifft dieser an die Stelle der allgemeinen Bau- und Zonenordnung. Damit wird eine möglichst klare, in sich geschlossene Ordnung geschaffen. Dessen ungeachtet übernimmt der Gestaltungsplan vollumfänglich die von der Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Mülenen statuierten Planungsziele. So erfüllt der Gestaltungsplan die neu für Kernzonen vorgesehenen Einordnungsanforderungen von Art. 14a; als Sondernutzungsplan konkretisiert er jedoch diese allgemein gehaltene Festlegung der allgemeinen Bau- und Zonenordnung. Im grossen Beizugsgebiet von 14'500 m^2 wird für ein einziges zusätzliches neues Wohngebäude ein Baubereich von lediglich 637 m^2 ausgeschieden; das restliche Gebiet ist mit geschützten Gebäuden des bestehenden Weilers überbaut oder als Seeuferlandschaft grundsätzlich freizuhalten. Die nach der Bau- und Zonenordnung erlaubte Ausnützung von 50 % bzw. 60 % wird bei weitem nicht erreicht. Für das neue Wohngebäude statuiert das Bebauungskonzept klare architektonische Richtlinien, die das Ermessen der Baubehörden einschränken.

4.4.2.1.4 Verhältnis zu weiteren Anordnungen des Natur- und Heimatschutzes

Das Beizugsgebiet des Gestaltungsplans umfasst Heimatschutzobjekte unterschiedlicher Art und Stufe. Es ist Gegenstand des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, des kantonalen Inventars der Ortsbilder von regionaler Bedeutung und des kommunalen Natur- und Heimatschutzinventars. Ziel dieser Festlegungen ist nicht nur die Erhaltung des Erscheinungsbildes der historischen Gebäudegruppe Mülenen und der nordöstlich davon gelegenen Villa Stapfer, sondern auch die noch weitgehend unverbaute Seeuferlandschaft. Mit Planungsvorschriften kann der Heimatschutz nur zum Teil sichergestellt werden (siehe Ziff. 4.4.3.1 des Berichts). So ist die historische Gebäudegruppe bereits mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde und des Kantons geschützt; heute würde anstelle der privatrechtlichen Dienstbarkeiten eine Schutzverfügung festgesetzt.

4.4.2.2 Titel II: Nutzweise und Empfindlichkeitsstufen

Die Vorschriften über die Nutzweise und über die Empfindlichkeitsstufe (Art. 5 und 6 GPV) stimmen mit den entsprechenden Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung überein (Art. 1 und 18 Abs. 2 BZO). Insbesondere wird für das aufgeständerte Wohnhaus keine separate Regelung getroffen. Die Empfindlichkeitsstufen (ES) werden für Gebiete, nicht für einzelne Bauten festgesetzt. Würde abweichend von diesem Grundsatz für das neue Wohngebäude eine ES II ausgeschieden, würde die für das ganze Gebiet festgesetzte ES III weitgehend aus den Angeln gehoben. Für die historische Gebäudegruppe und die benachbarte ARA gälte zwar weiterhin die ES III. Die Emissionen aus diesen Gebieten dürften jedoch auf dem Gelände des Wohnhauses die Belastungsgrenzen der ES II nicht überschreiten. Traditionelle Handwerksbetriebe in der historischen Gebäudegruppe und die benachbarte ARA würden dadurch erheblichen Einschränkungen unterworfen, die mit der gebietsbezogenen Festlegung der ES III unvereinbar wären. Es kommt hinzu, dass die kommunale Zo-

nenordnung für Kernzonen und Gebiete, die an die Seestrasse und die Eisenbahnlinie angrenzen, in der Regel die ES III festsetzt. Gleichwohl bleibt es sinnvoll, im Wohngebäude nur nicht störende Gewerbe zuzulassen. Damit wird gebäudeintern ein ungestörtes Wohnen gewährleistet.

4.4.2.3 Titel III u. IV: Einordnung und Abstellplätze

Die allgemeinen Anforderungen an die Einordnung übernehmen die Regelung von Art. 29 Abs. 4 BZO (Art. 7 GPV). Danach sind in Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung die erhöhten Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. So wird sichergestellt, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein werden. Bei der Beurteilung dieser Anforderungen haben die örtliche und kantonale Baubehörde ein verhältnismässig grosses Ermessen. Dieses wird für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet durch den Zweckartikel (Art. 1 GPV) und zusätzlich für den Neubaubereich durch die wegleitende Bebauungsstudie von Diener & Diener eingeengt (Art. 16 GPV). Diese wegleitenden Festlegungen und die reichhaltige Gerichtspraxis zu § 71 PBG erlauben der kommunalen und kantonalen Baubehörde eine den Schutzzielen entsprechende Nutzung des Gestaltungsplangebiets durchzusetzen. Ergänzend erhält der Gestaltungsplan weitere, bereichsbezogene Einordnungsvorschriften (vgl. Art. 9, 11 Abs. 1, 12 Abs. 3, 13, 15, 18, 19, 20, 21 Abs. 3 u. 22 GPV).

Für die Zahl der Pflichtparkplätze ist die kommunale Parkplatzverordnung massgeblich (Art. 8 GPV).

4.4.3 Abschnitt B: Besondere Bestimmungen über die Bau- und Nutzweise sowie Erschliessung

4.4.3.1 Titel I: Schutz des Ziergartens

Eine spezielle Schutzbestimmung wird für den bestehenden Ziergarten südlich des historischen Gebäudeensembles festgesetzt. Er ist in seiner Ausgestaltung und mit seiner Bepflanzung zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Vom Ziergartenplan abweichende Ersatz- oder Neubepflanzungen sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege (Art. 9 GPV). Die historische Gebäudegruppe ist bereits durch privatrechtliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde und des Kantons geschützt, worauf bereits mehrfach hingewiesen worden ist.

4.4.3.2 Titel II: Baulich begrenzte Erweiterung der historischen Gebäudegruppe Mülenen

4.4.3.2.1 Untertitel 1: Grundsatz

Als Bauplätze für Neubauten sind ein Baubereich beim bestehenden Kiesparkplatz (Art. 11 GPV) und mit erlaubter Ersatzbauweise im Geviert ausgeschieden worden,

das durch die ARA mit ihren Betriebsanlagen, die Erschliessungsstrasse und die Eisenbahnlinie bzw. den Seeuferweg begrenzt wird. Im gesamten übrigen Gestaltungsplangebiet sind keine Gebäude erlaubt (Art. 10 GPV). Abweichungen von diesem Grundsatz sind nur in engsten Grenzen für eine begrenzte Zahl besonderer Gebäude zulässig, die für die Ausrüstung der Neubauten unumgänglich sind oder der Bewerbung bzw. Bewirtschaftung der Freiflächen dienen (Art. 20 GPV).

4.4.3.2.2 Untertitel 2: Neues aufgeständertes Wohngebäude

Der Baubereich für das aufgeständerte Wohngebäude ist nach langer Evaluation als einziger möglicher Standort für ein neues Wohngebäude ausgeschieden worden. Die privaten Grundeigentümer mussten sich insbesondere mit der Unüberbaubarkeit des gesamten nördlich von der historischen Gebäudegruppe gelegenen Teils ihrs Grundbesitzes abfinden.

Der Baubereich stellt für oberirdische und unterirdische Baukörper unterschiedliche Begrenzungen auf. Unterirdische Bauteile dürfen einen grösseren Bereich in Anspruch nehmen. Als solche gelten abstandsfreie Gebäude im Sinne von § 269 PBG, die keine Öffnungen aufweisen. Damit wird eine zweckmässige Situierung der unterirdischen Parkierung mit Zufahrtsrampe und die Einrichtung von wohnungszugehörigen Einstellräumen erleichtert.

Für den Betrieb des Wohngebäudes unabdingbare Ausstattungen und Ausrüstungen die innerhalb des Baubereichs ihre Funktion nicht erfüllen können (so möglicherweise Notausgänge aus der Unterniveaugarage) sind auch ausserhalb des Baubereichs gestattet; sie müssen auf das unbedingt Notwendige beschränkt werden (Art. 11 Abs. 3 GPV).

Für die kubische Abwicklung und die sonstige architektonische Gestaltung setzt der Gestaltungsplan enge Grenzen. Auch dafür waren die Untersuchungen der Diener & Diener Architekten massgeblich, deren Ergebnisse in der Bebauungsstudie vom April 2013, rev. März 2015, festgehalten sind. Generell hat diese für alle Aspekte der Einordnung des Neubaus wegleitende Bedeutung (Art. 2 Abs. 2 und 16 GPV). Markantestes Merkmal der Neubaute ist die Aufständerung mit dem offenen Erdgeschoss (Art. 12 Abs. 1 u. 3 GPV). Es sichert, wie bereits ausgeführt, dass die überkommene Landschaft und Topografie trotz des Neubaus erhalten bleibt und dass keine Barriere zum See gebildet wird. Der Wegfall eines ebenerdigen Gartengeschosses verhindert von vornherein Gartennutzungen der Bewohner mit entsprechenden unerwünschten Eingriffen in die Seeuferlandschaft.

Die Bebauungsstudie hat aber auch unmittelbar die Ausnützungs- und Nutzungsvorschriften des Gestaltungsplans beeinflusst. Die Gebäudelänge und -breite sind im Unterschied zu den Kernzonenvorschriften auf 45 m bzw. 13.50 m beschränkt. Für die Gebäudehöhe wird ein Maximalmass von 17.80 m festgesetzt (Art. 12 GPV). Die Höhe über Meer des gewachsenen Erdbodens an den Eckpunkten des Baubereichs für oberirdische Bauten wird im Situationsplan verbindlich definiert. Auf die zusätzliche Festlegung einer Ausnützungsziffer wird verzichtet, da der äusserst kleine Baubereich und die Mass- sowie Nutzungsvorschriften die erlaubte Baudichte nicht nur ausreichend begrenzen, sondern auf ein Mass reduzieren, das offensichtlich weit

unter der gemäss Bau- und Zonenordnung für die Kernzone Mülenen gestatteten maximalen Ausnützung von 50 % bzw. 60 % liegt.

Ein Kernelement der wegleitenden Bebauungsstudie ist auch die vorgesehene ruhige Dach- und Fassadengestaltung. Als Dachaufbauten, zu denen nach der Gerichtspraxis alle das Flachdach überragenden Bauteile zählen, sind einerseits nur kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt, für welche Art. 13 Abs. 1 GPV in nicht abschliessender Form Beispiele aufzählt, und andererseits eine Brüstung zum Schutz der Fassaden gestattet, sofern letztere die zulässige maximale Gebäudehöhe nicht überschreitet (Art. 13 Abs. 2 GPV).

Die Begrenzungslinien des Baubereichs bestimmen auch die vom Neubau einzuhaltenden Abstände (Art. 14 GPV). Als Gebäudevorsprünge sind abweichend zur kantonalrechtlichen Grundordnung (vgl. § 260 Abs. 3 PBG) nur Dachvorsprünge zum Fassadenschutz erlaubt. Balkone und Terrassen sind nur innenliegend gestattet und dürfen demgemäss die Gebäudefluchten nicht überragen (Art. 15 GPV).

Trotz der Zuweisung des Gebiets zur ES III werden im Neubau selber keine störenden Betriebe erlaubt (Art. 17 GPV). Damit wird innerhalb des Gebäudes dem ruhigen Wohnen Vorrang gewährt. traditionelle Betriebe in der historischen Gebäudegruppe und die benachbarte ARA werden gleichwohl keinen übermässigen immissionsmässigen Schranken unterworfen (vgl. Ziff. 4.4.2.2).

Die Pflichtabstellplätze für die Wohnungen im geplanten Neubau werden in der Tiefgarage platziert. Oberirdisch dürfen nur Besucherparkplätze an dem im Situationsplan ausgeschiedenen Ort angelegt werden (Art. 18 GPV).

Die neue Tiefgarage wird über die bestehende, südlich gelegene Erschliessungsstrasse erschlossen (Art. 21 Abs. 3 GPV).

4.4.3.2.2 Untertitel 3: Baubereich mit Schopf an der Südostgrenze von Kat.-Nr. 3542

Dieser Baubereich darf als Fahrzeugabstellplatz für die bestehende historische Gebäudegruppe verwendet werden. Dafür ist entweder der bestehende Schopf oder eine Ersatzbaute zu verwenden. Offene Parkierungen sind nicht erlaubt (Art. 19 Abs. 1 GPV).

Der heute bestehende Schopf ist nicht inventarisiert. Gleichwohl darf dieser nur unter der Bedingung erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden, dass die Leichtigkeit und Filigranität dieses Baus gewahrt oder übernommen wird. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes über besondere Gebäude zu beachten.

Der Baubereich ist so angelegt, dass er den Abstand von 20 m gemäss der geltenden eidgenössischen Übergangsregelung für Gewässerräume vor stehenden Gewässern und einen Abstand von 3,5 m zum ARA-Grundstück beachtet (Übergangsbestimmung zur Änderung der eidgenössischen GewässerschutzV).

4.4.3.2.3 Untertitel 3, Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind ausserhalb des Baubereichs nur für eingeschränkte Zwecke gestattet. Es gilt nicht nur der Ausschluss von Wohn- und Arbeitsräumen; erlaubt sind lediglich Ausrüstungen des Neubaus oder wie in Freihaltezonen Gebäude für die Bewerbung oder Bewirtschaftung der Freifläche (vgl. § 40 Abs. 1 PBG). Ferner wird ihre Zahl und Kubatur auf die erlaubte Zweckerfüllung beschränkt; maximal sind fünf solche Gebäude erlaubt (Art. 20 GPV). Die Beschränkung der Besonderen Gebäude auf 3 % der Grundfläche (Art. 19 Abs. 4 der allgemeinen Bau- und Zonenordnung), die in Anbetracht der grossen Grundfläche des der Bauzone zugewiesenen Gestaltungsplanareals praktisch unwirksam bliebe, wird durch diese in ihren Auswirkungen einschränkendere Regelung ersetzt.

4.4.3.3 Titel III: Erschliessung

Neue Erschliessungsanlagen für die Zufahrt und Zugänge sind nicht notwendig. Zur Sicherung der Verbindung zwischen dem neuen Seeuferweg und der Seestrasse ist im Grundbuch zu Gunsten des Kantons Zürich ein Fusswegrecht über das historische Gässchen auf der Gestaltungsplanparzelle Kat.-Nr. 3542 und die anschliessende Wegparzelle Kat.-Nr. 1821 eingetragen. Dieses Wegnetz ist zu erhalten und der Öffentlichkeit als Fussweg offen zu halten. Gleiches gilt für den Seeuferweg (Art. 21 Abs. 1 GPV).

Die Zufahrt zu den Parkplätzen auf dem Baubereich mit Schopf sowie zu den Besucherparkplätzen und zur Unterniveaugarage des neuen Wohngebäudes erfolgt von der Erschliessungsstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Zur Sicherung eines ungestörten Betriebs der ARA ist nötigenfalls ein Stauraum vorzusehen (zum Ganzen vgl. Art. 21 Abs. 2 und 3 GPV).

4.4.4 Abschnitt C: Gestaltung der Freiflächen

Zur Erfüllung des mit dem Gestaltungsplan bezweckten Schutzes der Freiräume sind die Freiflächen so zu gestalten und zu bewirtschaften, dass sie als zusammenhängende Landschaftskammer in Erscheinung treten und die Villa Stapfer sowie den Weiler von allen Seiten ihrem denkmalpflegerischen Wert entsprechend zur Wirkung bringen (Art. 22 GPV). Ausserhalb des Ziergartens und der engsten Umgebung der geschützten oder neu erlaubten Bauten wird auch in Zukunft die landwirtschaftlich Bewirtschaftung im Vordergrund stehen. Dabei gilt für die im Situationsplan bezeichneten, inventarisierten Bäume ein Erhaltungsgebot (Art. 22 Abs. 2 GPV).

Die in Art. 29 Abs. 3 lit. c) BZO vorgeschriebene Ausdolung des Mülenenbachs und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung wird mit Art. 23 GPV gewährleistet. Die privaten Planungsträger sind bereit, der Öffentlichkeit das hierfür erforderliche Land kostenlos abzutreten. Dieses Entgegenkommen muss ausserhalb des Gestaltungsplans geregelt werden. Weitergehende Festlegungen sind zur Zeit nicht möglich, da eine Bachfreilegung noch nicht beabsichtigt ist (vgl. Ziff. 3.1.3 des Berichts).

4.4.5 Abschnitt D, Schlussbestimmung

Die Genehmigung der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan durch die kantonale Aufsichtsbehörde hat rechsbegründende Wirkung (§ 5 Abs. 2 PBG). Neu wird der Genehmigungsentscheid zusammen mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt (§ 5 Abs. 3 PBG). Nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren publiziert der Gemeinderat das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

5. Ergänzende Hinweise

5.1 ARA

Nach Art. 29 Abs. 3 lit. d) BZO sind mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mülenen Massnahmen in Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA festzusetzen. Für das Sanierungs- und Ersatzprojekt „ARA Richterswil“, welches am 30. Mai 2014 publiziert worden ist und zur Zeit ausgeführt wird, bedarf es keiner Berücksichtigung durch Gestaltungsplanmassnahmen. In immissionmässiger Hinsicht wird auf den Betrieb der ARA Rücksicht genommen (vgl. Ziff. 4.4.2.1.1, 4.4.2.2 und 4.4.3.2.1 drittletzter Absatz des Berichts).

5.2 Störfallverordnung und Nutzung der ARA-Abwärme

Gemäss GIS des Kantons Zürich liegt der Gestaltungsplan im Konsultationsbereich Eisenbahnen des Chemie-Risikokatasters (störfallrelevante Anlage). Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wird das AWEL eine Risikobeurteilung im Sinne von Art. 11a Abs. 3 der eidgenössischen Störfallverordnung abgeben.

Die Zweckmässigkeit einer gemäss Energieplan des Kantons Zürich möglichen Wärmeversorgung des Neubaus mit ARA-Abwärme wird sinnvollerweise im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt.

Ebenso werden die Parzellengrenzen zwischen Kat.-Nrn. 3542 und 1822, welche den Baubereich überstellen und eine Brandschutzmauerpflicht auslösen würden (§ 290 Abs. 1 PBG), vor Baubeginn aufgehoben oder bereinigt werden müssen.

5.3 Grundwasser, Siedlungsentwässerung und Wald

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt innerhalb der "Gefahrenzone gespanntes Grundwasser" (Zone G) um das Pumpwerk Mülenen (Grundwasserrecht d 9-4). Die Grundwasserschutzzonen wurden mit Verfügung der Baudirektion, Nr. 317/2004, genehmigt. Absenkungen des Grundwasserspiegels im Bereich der Grundwasserfassung Mülenen sind nicht erlaubt. Für Aushübe, Schächte und Bohrungen, welche

tiefer als 2 m unter OK Terrain reichen, ist deshalb eine Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) nötig. Hierbei handelt es sich um eine Massnahme im Baubewilligungsverfahren.

Für die Siedlungsentwässerung gelten die Festlegungen des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Richterswil.

Wald wird vom Gestaltungsplanperimeter nicht berührt. Das Wäldchen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 1833 bleibt ohne Einfluss auf die Nutzung des Gestaltungsplangebiets, weil zwischen dem Wald und der historischen Gebäudegruppe Mülenen keine baulichen Nutzungen vorgesehen sind.

6. Würdigung des Gestaltungsplans

6.1 Erfüllung der Planungsgrundsätze von Bund und Kanton und der festgelegten Richtplanvorgaben

Der Gestaltungsplan steht im Einklang mit den wegleitenden Grundsätzen des eidgenössischen Rauplanungsgesetzes und seiner ausführenden Erlasse (vgl. Art. 3 RPG u. Art. 2 f. RPV). Er ist ferner in Berücksichtigung zahlreicher Abklärungen von Bund und Kanton über die planerischen und heimatschützerischen Eckwerte entwickelt worden. Hinzuweisen ist auf die richtplanerischen Vorgaben, die Inventarisierungen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene sowie die zahlreichen Begutachtungen durch die kantonale Fachkommissionen des Natur- und Heimatschutzes und des Denkmalschutzes. Er erfüllt alle diese in langjährigen Abklärungen entwickelten Eckwerte in optimaler Weise:

- Im Bereiche des Landschaftsschutzes mit
  - -- dem vorgesehenen vorrangigen Schutz der Freiräume;
  - -- der entschädigungslos gewährten Abtretung des für eine Freilegung des Mühlbachs erforderlichen Landes;
  - -- der Sicherung von Verkehrsinfrastrukturen, die sich auf das unbedingt Erforderliche beschränken und optimal in ihr Umfeld einordnen;
- Im Bereiche des Denkmalschutzes mit
  - -- der planerischen Sicherung der historischen Erschliessungsstrasse, auch als Zugang für die Öffentlichkeit zum See;
  - -- dem Schutz des Ziergartens südlich der historischen Gebäudegruppe;
  - -- der Beschränkung von neuen Wohnbauten auf den Neubaubereich beim bestehenden Kiesplatz an der Seestrasse, wo überdies strenge architektonische Leitlinien gelten sollen.

Damit werden die in Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und § 18 des Planungs- und Baugesetzes statuierten Planungsgrundsätze in optimaler Weise erfüllt. Die Siedlungs- und Landschaftsgestaltung werden aufeinander abgestimmt, die Seeuferlandschaft wird erhalten und der Zugang zum See wird gesichert (Art. 3

Abs. 2 RPG sowie § 18 Abs. 2 lit. c, u. i PBG). Auf das geschützte Ortsbild und die Uferlandschaft wird uneingeschränkt Rücksicht genommen. Die schützenswerten Bauten bleiben in ihrem Bestand gesichert (§ 18 Abs. 2 lit. l PBG). Das historisch wertvolle Gebiet Mülenen wird so in seiner Eigenart nicht nur im Interesse der künftigen Bewohner, sondern auch der Bevölkerung in der näheren und weiteren Umgebung erhalten (Art. 3 Abs. 3 RPG). Die Eigentümerschaft erleidet starke Einschränkungen in ihrer Eigentumsfreiheit und in der Privatnützigkeit ihres Grundbesitzes. Der zugestandene Neubau sollte es ihnen aber knapp ermöglichen, die Gesamtanlage Mülenen auf eine gerade noch vertretbare wirtschaftliche Basis zu stellen.

6.2 Erfüllung der Heimatschutzinteressen im Besonderen

Das Gestaltungsplangebiet mit den bestehenden Altbauten und deren Freiräume besitzt eine hohe Schutzwürdigkeit. Davon zeugen - wie bereits mehrfach dargelegt - die Aufnahme des Ensembles ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und ins Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Die Heimatschutzinteressen konzentrieren sich auf die Erhaltung des ursprünglichen Charakters der bestehenden Bauten und auf den Schutz der für die Altbaugruppe substanziell notwendigen Nahumgebung. Diese Interessen werden in erster Linie durch den Verzicht auf ein Baufeld nördlich der Altbauten erfüllt. Damit wird dem Hauptbedenken Rechnung getragen, welches die Denkmalpflegekommission und die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich schon in ihren früheren Beurteilungen geäussert und in ihren Berichten vom 3. bzw. 4. September 2012 bestätigt haben. Die Freihaltung des nördlichen Landschaftsraums verhindert die Fortsetzung der Entwicklung des Siedlungsgebiets in Richtung Wädenswil und bewahrt den Bezug der Altbauten zum intakten landschaftlichen Umfeld.

Durch die Platzierung des einzigen Baufelds im südlichen Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 3542 kann die gebotene räumliche Distanz zu den Altbauten und zum Ziergarten hergestellt werden. Durch die Erhaltung des heckengefassten Bauerngartens und der Wiese mit den verbliebenen Obstbäumen wird dem Mülenen-Ensemble der notwendige Freiraum sichergestellt. Durch die Ausrichtung des Baukörpers parallel zur Seestrasse wird ein Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsstruktur hangseits der Seestrasse geschaffen und die Eigenständigkeit der historischen Häusergruppe betont. Diese Zielsetzung verfolgt auch die vorgeschriebene Flachdachbauweise. Sonst wird in der Regel für Bauten in Kernzonen die Satteldachform verlangt. In seiner Massstäblichkeit passt sich der Baukörper der Bebauung entlang der Seestrasse sowie den Mülenen-Bauten an und wahrt dadurch die Ortsbildverträglichkeit. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Erläuterungen unter Ziffer 4.4.3.2.2.

6.3 Angemessene Rücksicht auf die Nachbarschaft

Die Liegenschaften auf der gegenüberliegenden Seite der Seestrasse werden durch den Baukörper unmittelbar betroffen. Nachstehende Gegenüberstellung zeigt, dass die Seesicht durch ein Neubauvorhaben nach Gestaltungsplanvorschriften aber nicht mehr betroffen wird als sie durch ein Bauvorhaben nach der für die Kernzone massgebenden Regelbauweise von Art. 17 ff. BZO betroffen würde.

Gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung weicht der private Gestaltungsplan wie folgt ab:

	BZO (für Arealüberbauung)	Privater Gestaltungsplan
Erdgeschosse	-	1 (aufgeständert und offen)
Vollgeschosse	3	4
Dachgeschosse	2	-
Anrechenbare Untergeschosse	-	1
Gebäudelänge	unbeschränkt	45 m
Gebäudebreite	unbeschränkt	13.50 m
Summe Gebäude- und Firsthöhe (max.)	18.40 m	17.80 m
Dachform	Satteldach; Flachdach nur für untergeordnete Bauten	Flachdach

7. Weiteres Vorgehen (Stand vor der öffentlichen Auflage)

7.1 Vorprüfung durch das ARE

Der private Gestaltungsplan bestehend aus dem Situationsplan, dem Ziergartenplan, den Vorschriften, der Bebauungsstudie von Diener & Diener vom April 2013 (rev. März 2015) und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wird dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

7.2 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom …… bis ……., öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Während der Auflagefrist gingen xxx Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein.

7.3 Allfällige Anpassungen aufgrund der Ergebnisse der Auflage

Aufgrund der Ergebnisse der Auflage wird der Gestaltungsplan allenfalls Anpassungen erfahren.

7.4 Vorlage an die Gemeindeversammlung und Genehmigung

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung (§ 86 PBG). Anschliessend ist er der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

7.5 Rechtsmittelverfahren

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung und den Genehmigungsentscheid der Baudirektion kann Rekurs erhoben werden.

8. Anhang

8.1 Heimatschutzgutachten

8.1.1 Gutachten vom 23. Dezember 1971 der KDK

Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich

8400 Winterthur, 23. Dezember 1971
Rychenbergstrasse 104

An die Direktion
der öffentlichen Bauten
des Kantons Zürich
8090 Zürich

Richterswil. Mülenen. Projekt für den Bau eines Altersheimes.
Kunst- und kulturhistorisch wichtige
Bauten in der nächsten Nachbarschaft.

An der Sitzung vom 29. Oktober 1971 ersuchte uns unser Mitglied Prof. Dr. A. Hauser aufgrund eines Schreibens des Bauamtes der Gemeinde Richterswil vom 8. Oktober 1971 um Stellungnahme zum projektierten Bau eines Altersheimes auf dem Gelände des Stapfergutes in der Mülenen.

Unsere Kommission erklärte sich bereit, sich **nur** zum Problem der kunst- und kulturhistorisch wichtigen Bauten, die durch den geplanten Neubau zerstört oder in ihrer Wirkung bedeutungsvoll geschmälert werden, zu äussern, da die Gemeinde

Richterswil schon vorher ein umfassendes Gutachten von der Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich angefordert hatte.

1. **Villa Stapfer (heute Waisenhaus), (Vers.-Nr. 537), erbaut 1859.** Nach dem in Frage stehenden Projekt müsste dem Neubau des Altersheimes diese ehemalige Villa weichen. Das Gebäude wurde 1859 für den Textilindustriellen Gotthard Stapfer-Kunz von einem noch unbekannten Baumeister errichtet.

   Das einfache Villengebäude beherrschte ursprünglich einen weiten, heute vernachlässigten Park. Es ist ein zurückhaltend gegliederter, zweigeschossiger Baublock unter Walmdach. Gurten, Fenster und Vertikalgliederung von sehr flachem Relief sind in der charakteristischen Art des ausgehenden Klassizismus ausgebildet.

   Dieser Gebäudetypus ist in Fabrikantenvillen, wie sie im Zuge des Ausbaues der Seestrasse im mittleren 19. Jh. errichtet wurden, häufig 'anzutreffen. Der Bau ist daher ein wichtiges Dokument der Industrialisierungsepoche in den Zürichseegemeinden.

   Das Villengebäude liesse sich ohne grosse Aufwendungen für die Verwaltung des geplanten Altersheimes einrichten.

2. **Die Baugruppe des Schweizer Heimatwerkes Mülenen**

   würde bei Ausführung des in Frage stehenden Neubauprojektes in ihrer Wirkung schwer beeinträchtigt.

   Diese Baugruppe (vgl. Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, Landschaft, Bd. II, Basel 1943, S. 279 f.) steht wegen ihrer einmaligen Lage und des hervorragenden Zusammenspiels der Einzelbauten untereinander mitsamt dem Umgelände durch Verträge von 1948 und 1956 unter kantonalem Schutz.

Die Mülenen umfasst vor allem acht kunst- und kulturhistorisch wichtige Objekte:

a) **Die ehem. Untermühle von 1578 (Vers.-Nr. 533),**
ein dreigeschossiger Bau unter Satteldach mit zwei Treppengiebeln und spätgotischer Fensterteilung. Es ist dies der dominierende Bau, der die ganze Gruppe zusammenbindet. Das Haus wurde mit Hilfe des Kantons 1949/51 durchgreifend renoviert. Im Innern sind Räume mit Kassetten- bzw. bemalter Decke erhalten, ferner Fenstersäulen und Öfen.

b) **Die ehem. Obermühle von 1666 bzw. 1761 (Vers.-Nrn. 524/525),**
ein einfacher Bau mit Schopfanbau. Interessantes Kellerportal mit Wappen und Initialen «16 HVN 66». Der Bau ist heute der Webschule des Schweiz. Heimatwerkes dienstbar gemacht. Es wurde 1957/58 mit kantonaler Beihilfe renoviert.

c) **Der ehem. Speicher von 1560 (Vers.-Nr. 523)**
formt in engem Kontakt mit der Obermühle und mit dieser eine lockere Gruppe. Das Portal zeigt einen spätgotischen Kielbogen und die Jahrzahl 1560. Das Obergeschoss wurde im 19. Jh. umgebaut.

d) **Das ehem. Kornhaus von 1825 (Vers.-Nr. 534)**
wurde 1948/50 zum Wohnhaus um-und ausgebaut.

e) **Die ehem. Mühle von 1819 (Vers.-Nr. 531)**
Im Sinne des Klassizismus zurückhaltend, ist dieses Gebäude beinahe karg gehalten. Es wirkt aber von der Seeseite her durch sein Mansarddach und durch das schöne Giebeldreieck in Fachwerk besonders überzeugend.

f) **Das ehem. Mühlegebäude mit Speicherräume von 1796 (Vers.-Nr. 530)**
hat man 1948/50 zur Schreinerei ausgebaut.

g) **Die ehem. Stallungen von 1615 (Vers.-Nr. 529)**
nehmen den Zug quer zum Hang des Hauptgebäudes auf. Es handelt sich um einen interessanten Oekonomiebau, der heute im Innern als Magazin benutzt wird.

Der Wert der einzelnen Gebäude wird durch ihren hohen Stellenwert in der Landschaft und in ihrem Zusammenklangerheblich erhöht. Die Unterschutzstellung verpflichtet die heutigen Behörden zudem, im Gebiet der Mülenen zum rechten zu sehen. Die vorgesehenen Neubauten würden den Wert der Baugruppe entscheidend vermindern: Sie tangieren die Obere Mühle von der Strasse aus, dominieren die Mülenen einschneidend von Richterswil her und bedrängen sie auch optisch auf der Seeseite.

Durch den geplanten Altersheim-Neubau würden noch weitere Bauten von kulturhistorischer Bedeutung am Rande berührt:

3. **Spinnereigebäude** an der Zürich- und Erlenstrasse **(Vers.-Nrn. 526/527)**
Die im Winkel zueinandergesetzten Fabrikbauten zählen - vor allem Nr. 526 - zu frühen Beispielen des Fabrikbaues am See (dat. 1813). Der steile, schmucklose Bau mit aufgesetztem Fachwerkgeschoss-und sein erst 1.887 beigefügter Ergänzungsbau sind charakteristische Beispiele der Industrialisierungsepoche und sollten erhalten werden.

4. **Gebäudegruppe «Hintere Mülenen» (Vers.-Nrn. 539-541)**
Die mächtige und den «Dorfeingang» Richterswil von Wädenswil her bestimmende Baugruppe quer zum Hang umfasst die folgenden zwei Gebäude:
a) **das Wohnhaus,** einen grossvolumigen, zweigeschossigen Bau mit Mansarddach und mächtigen Lukarnen, der wohl um 1800 erstellt wurde;

b) **das Oekonomiegebäude,** in der gleichen Bauart wie das Wohnhaus, aber von geringeren Abmessungen, das noch die alte Windeneinrichtung aufweist, die der rekonstruierten Anlage im Greifensee als Vorbild diente.

Die geplante Überbauung schmälert nicht so sehr den Eigenwert der hier aufgeführten Bauten als vielmehr das jeweilige Gesamtbild bzw. den Kontakt mit der Landschaft. Alle Gebäulichkeiten liegen heute in einem Grüngürtel aus Wiesland, Gärten und einem Park. Sie stellen - auch im ländlichen Rahmen - eine kleine, in Bauten zu fassende Kunst- und Kulturgeschichte dar; sind hier doch bauliche Zeugen der Spätgotik, des beginnenden und ausgehenden Barocks und des Klassizismus auf engem Raum vertreten.

Der geplante Neubau zerstört diese langsam gewachsene Einheit und bringt einen fremden Akzent in dieses Gefüge. Eine grosszügige Planung sollte versuchen, die oben gewürdigten Altbauten nicht nur zu erhalten, sondern auch ihre nähere und weitere Umgebung in diesen Schutz einzubeziehen. Raubt man ihnen ihren natürlichen Lebensraum, so werden die kantonalen Schutzbestimmungen von 1948 und 1956 in Frage gestellt.

Subkommission für kunst-
und kulturhistorische
Denkmalpflege

Prof. Dr. W. Ganz, Präsident

8.1.2 Gutachten vom 16. Dezember 1999 der NHK

NATUR- UND HEIMATSCHUTZ-KOMMISSION DES KANTONS ZÜRICH

Gutachten Nr. 22-1999
Richterswil, Mülenen

Mit Schreiben vorn 10. September 1999 ersucht die Baudirektion die Kommission, die vorgesehene Änderung der planungsrechtlichen Festlegungen betreffend den Weiler Mülenen zu begutachten.

Gemäss der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vorn 9. September 1981 zählt Mülenen als Spezialfall zu den schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Der Regierungsrat hat den Ortsteil Mülenen mit RRB Nr. 125/1980 ins Inventar der Ortsbilder von regionaler Bedeutung aufgenommen. Im regionalen Richtplan (RRB Nr. 2258/1998) ist der Ortsteil Mülenen mit der Festlegung schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung bezeichnet. Ziel dieser Festlegungen ist die Erhaltung des Erscheinungsbildes des Weilers Mülenen und der nordöstlich davon gelegenen Villa Stapfer in der noch weitgehend unverbauten Seeuferlandschaft. Die meisten Bauten des Weilers Mülenen und die Villa Stapfer Vers.-Nr. 537 sind im Inventar der kunst-und kulturhistorischen Schutzobjekte von kantonaler oder regionaler Bedeutung aufgeführt (RRB Nrn. 5113/1979 und RRB Nr. 3331/1985).

Im Kernzonenplan Mülenen (RRB Nr. 3044/1993, vgl. Beilage) sind die baulich bedeutenden Gebäude braun bezeichnet. Diese dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden (Art. 14.1. Bau0). Der Kernzonenplan beinhaltet ferner die Festlegung "Speziell bezeichneter Aussenraum". Auf diesen Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden (Art. 17.4. Bau0). Entlang der Bahnlinie sind im nördlichen Teil des Kernzonengebiets, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1885, und an der östli-

chen Ecke des Kernzonengebiets, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3542, je ein grösseres Baugebiet für Neubauten ausgeschieden.

Gemäss dem zur Vorprüfung eingereichten BZO-Entwurf, dat. 23. Juli 1999, soll Art. 13, Kernzonenplan, der Bauordnung wie folgt ergänzt werden:

> "Im Gebiet der Kernzone Mülenen sind neue Bauten und Anlagen nur aufgrund eines die ganze Zone umfassenden Gestaltungsplanes zulässig. Dieser muss insbesondere eine besonders gute Gesamtgestaltung mit Rücksicht auf die bestehenden schutzwürdigen Bauten und Anlagen sicherstellen."

Begründet wird diese Änderung wie folgt: "Die Gebäude der ehem. Heimatwerkschule in der Kernzone Mülenen sind im Besitz des Kantons, stehen aber seit längerer Zeit leer und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Erste Studien haben ergeben, dass dazu gewisse bauliche Massnahmen an den Gebäuden selber und auch gewisse Ergänzungsbauten notwendig sind. ..."

Für die Beurteilung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung: Bau- und Zonenordnung vom 17. Juni 1993 inkl. Kernzonenplan Mst. 1:2500, Waldabstandslinie / Mülenen Mst. 1:500 vom 21. August 1995, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung "Ortsteil Mülenen" vom 4. Januar 1980 inkl. Bewertung und Fotodokumentation der Einzelbauten wie auch Gesamtansichten, das ISOS Mülenen (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Aufnahme von Oktober 1977), Schweizerischer Kunstführer "Mühlenen Richterswil" von Peter Ziegler.

Nach einem Augenschein am 23. September 1999 und zusätzlichen Detailabklärungen hat die Kommission die kantonale Denkmalpflegekommission zu den geplanten Änderungen der Bauordnung angehört. Das Ergebnis der Anhörung ist in das Gutachten eingeflossen. Die vorgesehenen Änderung der Bauordnung werden wie folgt beurteilt:

Zur Situation

Der nördlich von Richterswil gelegene Weiler besteht aus zwei nahe zusammengebauten Gebäudekomplexen, der unteren und der oberen Mühle, sowie einer etwas abseits und leicht erhöht stehenden "Fabrikantenvilla". Am Hangfuss gegen Nordosten wird das Gelände durch den See und die nur wenig störende Bahnlinie sowie im Norden durch ein Wäldchen begrenzt. Den Abschluss gegen Südwesten bildet ein Grünzaun entlang der stark frequentierten

Kantonsstrasse Richterswil-Wädenswil. Oberhalb dieser Verbindungsstrasse befindet sich ein ziemlich heterogener, im üblichen Stilmischmasch überbauter Siedlungshang. Über dem eigentlichen Mühlenbezirk ist er allerdings noch wenig verbaut. Ein hohes und schmales Mehrfamilienhaus — Ersatzbaute für eine Fabrik — zeigt, welch grossen Einfluss die Bebauung oberhalb der Kantonsstrasse auf die wertvolle Baugruppe haben wird und wie sorgfältig jeder Neubau in der näheren Umgebung im Hinblick auf diese Gruppe konzipiert, respektive seitens der Behörden geprüft werden muss. Südöstlich liegt die Kläranlage, die durch Buschwerk weitgehend abgedeckt ist. Die westliche Grenze der Kernzone führt ins offene Wiesland.

3

Das Erscheinungsbild des Mühlebezirks wird durch die volumetrisch unterschiedlichen, giebelständig zum See stehenden Bauten bestimmt, die vom Ufer zur Zürichstrasse ansteigen. Die charakteristische Prägung erhält der Weiler durch die verschiedenen Riegelbauten und den markanten, dreigeschossigen Massivbau mit Treppengiebel. Die Bauten werden durch ein räumlich subtil geführtes, reizvolles Strässchen miteinander verbunden. Die architekturhistorisch gut dokumentierte und wertvolle Gebäudegruppe stellt einen der wenigen ursprünglich erhaltenen Mühlenbezirke aus dem 16. bis zum beginnenden 19. Jahrhundert dar.

Vom eigentlichen Mühlebezirk durch die nördliche Geländemulde deutlich getrennt, aber dennoch in Wechselwirkung stehend, erhebt sich auf einem Geländeplateau, in einem grosszügigen bis an den See reichenden Park, die klassizistische Villa Stapfer. Ein klar konzipierter, würfelförmiger Bau mit Walmdach und Säulenportikus in der strassenseitigen Hauptfront.

Die Baugruppe Mülenen beeindruckt durch ihren einheitlichen Charakter, durch das hervorragende Zusammenspiel der Einzelbauten und die grosszügigen Grünanlagen. Auf engem Raum sind hier mehrere Jahrhundert Kunst- und Kulturgeschichte fassbar, Zeugen der Spätgotik, der Renaissance, des Barocks, sowie des Klassizismus.

Im unteren südlichen Mühlenbezirk befindet sich innerhalb des ausgeschiedenen Kernzonengebietes eine offene, in Holz konstruierte Scheune. Nebst weiteren wichtigen Elementen, wie den markanten Parkbäumen und dem alten Ziergarten, führt eine Neuere, die alte Er-

schliessungsachse ergänzende Zufahrtsstrasse vorerst zu einem grossen Parkplatz und weiter zum See und zum Erschliessungssträsschen der Mühlengruppe.

Auswirkung der in Betracht gezogenen Zonenplanergänzung
Die beantragte Ergänzung der bestehenden Vorschriften hätte im Gegensatz zur gültigen Ordnung zur Folge, dass innerhalb der gesamten Kernzone Hauptgebäude erstellt werden dürften. Heute sind hingegen nur zwei kleinere Kernzonen für Hauptgebäude ausgeschieden, die eine nördlich, die andere östlich von der unteren, seeseitigen Gebäudegruppe. Das nördliche Baugebiet wird durch die Waldabstandslinie und Gewässerabstandlinie stark eingeschränkt und kann nur bedingt zweckmässig überbaut werden. Die übrige Grundstücksfläche ist als "speziell bezeichneter Aussenraum" definiert, in welchem lediglich untergeordnete Nebengebäude zulässig sind.

4

Beurteilung der vorgesehenen Zonenplanergänzung
Die bauhistorische Bedeutung des beschriebenen Gebäudeensembles ist als sehr wertvoll einzustufen. Ein die ganze Zone umfassender Gestaltungsplan ist unangebracht. Die gegenwärtige Neubeurteilung der gültigen Vorschriften sollte dazu genutzt werden, um auf die Bebauung der ausgeschiedenen Kernzonengebiete vollständig zu verzichten.

- Im Zusammenhang der Neubeurteilung der Kernzone sollte darauf hingearbeitet werden, dass die Ausdehnung des bedeutsamen Freiraumes der Gebäudegruppe Mülenen eine Aufwertung in Richtung See erfährt. In diesem Sinn ist die Möglichkeit eines Abbruchs der bestehenden, offenen Scheune zu prüfen.
- Wichtig ist auch, dass die bestehende, räumlich differenziert geführte, historische Erschliessungsstrasse wieder als Verbindungsachse in den Mittelpunkt gebracht wird. Dazu ist ein Rückbau der neueren, südlich gelegenen und bekiesten Erschliessungsstrasse anzustreben; auf eine Verbindung mit der historischen Erschliessungsachse ist nach Möglichkeit zu verzichten.
- Die Parkplätze sind stark zu reduzieren sowie besser in den Hang und die Anlage einzufügen.
- Baulichen Veränderungen könnte die Kommission nur zustimmen, wenn für die historische Baugruppe Mülenen und die Villa Stapfer ein gemeinsames oder je ein separates, definitives Nutzungskonzept vorliegt und dafür zwingend Neubauten notwendig sind. In

jedem Fall muss als Voraussetzung für jeden Eingriff in die heutige Situation die bestehende Baustruktur und das Bebauungsmuster der unteren und oberen Mühle ablesbar bleiben. Bei klar ausgewiesenem zusätzlichem Nutzflächenbedarf gibt es zwei mögliche Situationen für Neubauten:

- das Gebiet entlang der Hauptverbindungsstrasse (zwischen Kläranlage und oberer Mühlau);
- der Geländestreifen entlang der Kläranlage im Süden des Geländes.

Für die beiden Varianten ist je ein architektonisch qualitätsvoller, gut proportionierter Bau denkbar, der sich als Zeitzeuge zu erkennen gibt. Auf einen angemessenen Abstand zu den bestehenden Bauten ist zu achten.

Jede Veränderung soll darauf hinzielen, die historische Erschliessungsstrasse in ihrer Bedeutung für die Mühlegruppe zu stärken. Die anliegenden Freiflächen müssen die bestehenden Bauten hervorheben, zur Wirkung bringen und zwar von allen Seiten, so auch vorn See her. Die zusammenhängende Parklandschaft darf nicht zerschnitten und zersiedelt werden.

5

Die kantonalen Behörden sind gehalten, die Selbstbindung im Sinne des § 204 PBG ernst zu nehmen und zu beachten.

Falls tatsächlich nur ein zusätzliches Bauvolumen die Weiterexistenz der wertvollen Gruppe garantieren würde und der Nachweis erbracht ist, dass innerhalb der bestehenden Bauten die geforderte Nutzung nicht genügend Raum hat, wäre ein Entwurfsauftrag in Konkurrenz angezeigt. (Wie immer werden die Zusammensetzung der Jury sowie die teilnehmenden Architektinnen und Architekten für die erforderliche Qualität des Entwurfes von entscheidender Bedeutung sein). Vor Ausschreibung der Entwurfskonkurrenz müsste ein, den bestehenden Bauten angemessener Nutzungsvorschlag erarbeitet sein.

Schlussfolgerung
Das gesamte zur Diskussion stehende Gebiet soll ausgezont und unter Umgebungsschutz gestellt werden. Die zusätzliche Erschliessungsstrasse wie auch der Parkplatz sind aufzuheben bzw. unauffälliger in die Landschaft einzubetten. Falls nach detaillierten Nutzungsabklärungen Ergänzungsbauten notwendig sind, müssen sie hohe architektonische Qualitäten aufweisen, obige Erwägungen berücksichtigen und, basierend auf einem Wettbewerbsentwurf, über das Gestaltungsplanverfahren zur Realisierung geführt werden.

Zürich, den 16. Dezember 1999

Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich
Der Präsident

Unter Leitung von Johann Frei, Präsident, haben an diesem Beschluss mitgewirkt: Anna-Maria Bauer, Luigina Greco, Dr. Felix Gugerli, Theo Kurer, Hugo Rentschler, Robert Tanner, Ruggero Tropeano, Pit Wyss, Prof. Dr. Emanuel Zuber, Dr. Susanna Züst. Als Sekretär amtete Dr. Hans Oberhänsli.

8.1.3 Gutachten/Protokoll vom 7. November 2000 der KDK

Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich
Telephon 01/259'28'18 8090 Zürich

Protokoll **377. Sitzung vom Dienstag, 7. November 2000, 13.30 — 14.50 Uhr im Sitzungszimmer 265, Walcheturm, Zürich, und von 16.00 bis 17.00 Uhr im Restaurant Bruderhaus, Winterthur**

Abfahrt: **14.30 Uhr**
Rückkehr: **17.30 Uhr**

Teilnehmende:	
Dorothee Huber	**Vorsitz**
Benno Furrer	
Sibylle Heusser	
Isabell Hermann	
Albert Jörger	
Franziska Kaiser	
Dieter Nievergelt	
Daniel Schneller	
Werner Stutz	
Hans Oberhänsli	**Protokoll**
entschuldigt abwesend:	
Stefan Bitterli	
Georges Descoeudres	
Karl Grunder	
Christian Renfer	
Tilla Theus	
Christoph Hagen	**Gast**

Traktanden

1. **Protokoll der 376. Sitzung vom 5. September 2000**
2. **Mitteilungen**

3. <u>Richterswil, Mülenen</u>
4. Zell, Kollbrunn, Tössbrücke bei der Liebenau
5. Zell, Rikon, Gebäude Vers.-Nr. 424, Tösstalstrasse 35
6. Seegräben, Aathal, Hotelneubau
7. Zürich, Baur au Lac
8. Verschiedenes

2

Augenscheine

Die Kommission orientiert sich zu Beginn der Sitzung über die drei Projektvarianten der Architekten Weber und Hofer zum Gebiet Mülenen Richterswil. Diese unterscheiden sich durch die vorgesehene Nutzung. Die Villa Stapfer, mutmasslich von Architekt Leonard Zeugherr gebaut, hat stets die Stellung eines Mittelbaus. Die Neubauten auf der Geländerippe schliessen sie räumlich ab. Sie wird von der näheren Umgebung durch den Verlust des offenen Freiraumes abgeschnitten.

Anlässlich der 805. Sitzung der Natur- und Heimatschutzkommission vom 21. September 2000 hatte Stefan Bitterli die drei Projektvarianten bereits vorgestellt. Zu dieser Orientierung waren auch die Mitglieder der Denkmalpflegekommission eingeladen gewesen. Der Einladung hatten einzig Tilla Theus und Dieter Nievergelt Folge geleistet. Dieter Nievergelt hatte an dieser Sitzung die Frage gestellt, wie wichtig der weitere Bestand der Villa sei. Fällt sie, besteht ein grosser gestalterischer Freiraum. Tilla Theus hatte den Verzicht auf die Villa bejaht, da die vorgestellten Lösungen zu einer Zersiedlung der Landschaft rund um das Schutzobjekt führen.

Diese Äusserungen waren Anlass, bei der Geschäftsleitung der kantonalen Denkmalpflege die Dokumentation zur Villa Stapfer anzufordern. Die Abklärungen des beauftragten Sachbearbeiters der kantonalen Denkmalpflege ergaben folgendes:

Die Villa Stapfer ist im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte aufgeführt. Sie liegt in einer kommunalen Freihaltezone. In Anbetracht der fehlenden Baulandqualität, der Selbstbindung (§ 204 PBG) und des schlechten Gebäudezustandes hat der Gemeinderat Richterswil am 25. April 2000 die baurechtliche Bewilligung für eine umfassende Fassadenrenovation erteilt. Die Bauarbeiten sind im Gang. Es werden u.a.m. auch die schadhaften Fensterbänke aus Sandstein ausgewechselt und die Fenster ersetzt. Die Arbeiten werden im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege ausgeführt.

Im Anschluss an diese Orientierung besichtigt die Kommission in *Zell, Kollbrunn,* die Tössbrücke bei der Liebenau.

.....

3. Richterswil, Mülenen

An der 806. Sitzung vom 26. Oktober 2000 hat die Natur- und Heimatschutzkommission einen Entwurf ihres Referenten zu einer Stellungnahme geprüft und vorbehältlich des Mitberichts der KDK verabschiedet.

Die Kommission folgt der NHK in der Ansicht:

- Schwergewichtig ist alles daran zu setzen, das bauliche Ensemble „Mülenen" als bedeutendes Schutzobjekt zu erhalten.
- Die im Kernzonenplan vom 17. Juni 1993 nicht besonders bezeichneten weissen Flächen können nicht vernünftig überbaut werden bzw. ihre Überbauung wird das Schutzobjekt Mülenen beeinträchtigen.
  Sie befürwortet mit 5 zu 3 Stimmen die Suche nach einer Kompensation dieser Flächen auf einem anderen, heute in der Freihaltezone gelegenen Teil des Areals.
- Die in der Studie vorgesehene Überbauung im Nordwesten des Schutzobjektes Mülenen nimmt auf die ortsbauliche Situation zu wenig Rücksicht. Die Bauten entlang der Geländekante bedrängen das Schutzobjekt und isolieren die Villa Stapfer, die heute eine zentralörtliche Stellung einnimmt.6
- Der in der Studie vorgesehene langgezogene Baukörper im Südosten des Schutzobjektes Mülenen ist keine gute, sondern höchstens eine denkbare Lösung. Durch seine Länge und Grösse nimmt er zu wenig Rücksicht auf das Schutzobjekt Mülenen.

Die Kommission beauftragt Sibylle Heusser, die Meinungsunterschiede mit der NHK zu besprechen und möglichst zu bereinigen.

4. Zell, Kollbrunn, Tössbrücke bei der Liebenau

.....

8.1.4 Gutachten vom 12. Januar 2001 der NHK

Baudirektion

Kanton Zürich

Erled.
Vis.:

Herrn Regierungsrat
Dr. Ch. Huber
Finanzdirektor

Zürich, den **2 6. Jan. 2001**

Richterswil, „Mülenen"

Die Natur- und Heimatschutzkommission hat zusammen mit der Denkmalpflegekommission im Gutachten Nr. 22-1999 zur grundsätzlichen Frage von möglichen Neubauten auf dem Gesamtareal „Mülenen", Richterswil, Stellung genommen. Das kantonale Hochbauamt hat danach zusammen mit der Liegenschaftenverwaltung Projektstudien für eine Überbauung des „Mülenen"-Areals in Richterswil hat nun wiederum zusammen mit der Denkmalpflegekommission zu den Projektstudien Stellung genommen. Das erarbeitete neue Gutachten beantwortet die gestellten Fragen aus fachlicher Sicht. Die Empfehlungen richten sich an den Kanton und an die Gemeinde Richterswil als Grundeigentümer.

Sie erhalten in der Beilage das Gutachten Nr. 12-2000 in vier Exemplaren zu Ihren Handen und für die Liegenschaftenverwaltung zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüssen
Baudirektion Kanton Zürich

Dorothe Fierz, Regierungsrätin

Beilagen:

- 4 Gutachten Nr. 12-2000

Kopien z.K. an:

- Gemeinderat Richterswil (zweifach)
- Hochbauamt (vierfach)
- ARV (zweifach)

Gutachten Nr. 12-2000
Richterswil, "Mülenen"

ANLASS

Die Natur- und Heimatschutzkommission hat im Gutachten Nr. 22-1999 vom 16. Dezember 1999 zur grundsätzlichen Frage von möglichen Neubauten auf dem Gesamtareal "Mülenen", Richterswil im Zusammenhang mit einer zur Vorprüfung eingereichten Änderung der kommunalen Bau- und Zonenordnung Stellung genommen. Im erwähnten Gutachten werden die schutzwürdige Gebäudegruppe und ihr Umfeld umfassend gewürdigt.

Die Gemeindeversammlung Richterswil hat am 17. Juni 1993 einen besonderen Kernzonen-plan über das Gebiet "Mülenen" festgesetzt. Dieser weist das Ensemble "Mülenen" und die Villa "Stapfer" als speziell bezeichnete Gebäude gemäss Art. 14 Bauordnung aus. Abgesehen von zwei kleineren Flächen ist das Gebiet dem sogenannten "Speziell bezeichneten Aussenraum" (Art. 17.4 BO) zugewiesen, d.h. einer Zone, welche keine Hauptgebäude zulässt. Die Grundstücke innerhalb der Kernzone gehören dem Kanton und der Gemeinde Richterswil.

In der Zwischenzeit haben die Architekten Weber und Hofer im Auftrage des Hochbauamtes drei Projektstudien für eine Überbauung des "Mülenen"-Areals entwickelt. Ihnen liegen drei mögliche Nutzungsvarianten zu Grunde. Das Hochbauamt ersucht die Kommission um eine Stellungnahme zu diesen Projektstudien. Die Natur- und Heimatschutzkommission hat auch die Denkmalpflegekommission zu einem Mitbericht eingeladen.

Die Vorprojektstudien vom Juli 2000

Die drei Studien mit teilweise unterschiedlicher Nutzung verfolgen alle das gleiche Bebauungsmuster. Ein an der Hauptstrasse, südlich der historischen "Mülenen"-Bauten liegender Längsbau bildet einen markanten Abschluss des Grünraumes gegen den Strassenraum. Auf

einen möglichen Ergänzungsbau im südwestlichen Bereich des Kläranlageareals wird hingewiesen. Ein solcher Bau wäre jedoch nur möglich, sofern der Betrieb der Kläranlage eingestellt oder wesentlich verkleinert würde. Auf dem südöstlich der alten Fabrikantenvilla bzw. nord-

westlich der "Mülenen"-Bauten gelegenen, freien Gelände werden drei Gebäudevolumen angeordnet, wovon zwei gegeneinander leicht verschobene Längsbauten senkrecht zum Hang platziert werden und ein kürzerer Baukörper (seeseitig der Villa) quer dazu gestellt wird. Mit dieser Anordnung der Bauten soll offensichtlich versucht werden, die Villa neu zu fassen. Aus dem Solitärbau inmitten eines Grünraumes, aber in vornehmer Beziehung zur Baugruppe "Mülenen", wird ein Solitär auf einer von Neubauten gesäumten, platzähnlichen Ebene. Ein Blickbezug zum historischen "Mülenen"-Ensemble und dem seeseitigen Wäldchen ist nicht mehr gegeben.

STELLUNGNAHME

Allgemein

Die im Gutachten Nr. 22-1999 in der Rubrik "Beurteilung der vorgesehenen Zonenplanergänzung" gemachten Feststellungen wie auch die "Schlussfolgerungen" werden als Grundlage bei der Beurteilung der Projektstudien berücksichtigt (vgl. Gutachten Seite 4, Punkt 1-4 und Seite 5, Schlussfolgerung).

Neubauvolumen südlich der "Mülenen"-Bauten

Die Projektstudien zeigen auf, dass eine bauliche Entwicklung auf dem im Gutachten Nr. 22-1999 erwähnten, südlich der "Mülenen"-Bauten gelegenen Gebiet möglich ist. Der vorgeschlagene, dreigeschossige Baukörper entlang der stark befahrenen Durchgangsstrasse wird einen Riegel zwischen dem Grün- und dem Strassenraum bilden. Der Vorteil dieser Anordnung liegt in einem klaren Abschluss zur Strasse und in der Entlastung des Grünraumes vom Verkehrslärms. Diese Vorteile müssen jedoch durch einen Nachteil in der ortsbaulichen Entwicklung erkauft werden. Die am nordwestlichen Ortsrand von Richterswil her eingesetzte Zersiedlung des Gebiets zwischen Ufer und Verbindungsstrasse würde durch einen solchen Neubau nicht verbessert sondern fortgesetzt. Der heutige Siedlungsrand würde markant aus-

gedehnt und Mit den "Mülenen"-Bauten in Verbindung gesetzt. Die klare Zäsur zwischen der "Uferzonenüberbauung" und den "Mülenen"-Bauten würde nahezu aufgehoben und die Bedeutung dieses einzigartigen historischen Bauensembles geschmälert. Unter diesem ortsbaulichen Aspekt ist die zwar gut gewählte Situierung für den langen Baukörper abzulehnen.

Ein Neubauvolumen müsste in diesem Bereich möglichst nahe an der Zufahrtsstrasse gestellt werden, um das südliche Umfeld des "Mülenen"-Ensembles möglichst weit offen zu erhalten. Im weiteren sollte ein Bezug zu dem gegenüber der Strasse liegenden grösseren Bauvolumen hergestellt werden. Dieser wäre wohl am besten dann erreicht, wenn das nördliche Ende eines Neubaus in etwa mit dem nördlichen Ende des gegenüberliegenden Wohnbaus korrespondieren würde. Eine Erhöhung des geplanten Baukörpers wäre bei einer solchen Anordnung durchaus vorstellbar.

Der Verkehrserschliessung muss ganz allgemein grosse Beachtung geschenkt werden. Sie darf nicht, wie in den Projektstudien aufgezeigt, derart weit in den Grünraum hineinreichen.

Neubauvolumen nordwestlich der "Mülenen"-Bauten
Das Bebauungsmuster der nordwestlich des "Mülenen"-Ensemble situierten Neubauten mag nicht zu überzeugen. Der Vorschlag wirkt zu schematisch und fremd. Die starke Trennung zwischen Villa und der offenen Parklandschaft bzw. den "Mülenen"-Bauten ist unbefriedigend. Der am Hügelfuss angeordnete Baukörper beeinträchtigt zudem die seeseitige Silhouette der "Mülenen"-Bauten und mindert die Ausstrahlungskraft derselben. Der Vorschlag bestätigt die Erkenntnis im Gutachten Nr. 22-1999, dass der Hügelzug zwischen der Villa und dem "Mülenen"-Ensemble von Bauten freizuhalten ist.

Die im Kernzonenplan weiss belassene Fläche zwischen der bestehenden Villa, dem seeseitigen Wäldchen und der nördlichen Bauzonengrenze erschwert die Entwicklung eines überzeugenden Überbauungskonzeptes in hohem Masse. Die Kommission ist wie im vorangegangenen Gutachten der Meinung, es sei auf eine bauliche Nutzung dieser Flächen unbedingt zu verzichten. Falls die Erhaltung und die Unversehrtheit des wertvollen "Mülenen"-Ensembles einzig durch zusätzlich zu erstellendes Bauvolumen sichergestellt werden könnte, müssten

andere Standorte innerhalb der Kernzone genauer geprüft werden.

Schlussfolgerung
Der Bedeutung der historischen "Mülenen"-Bauten, des Grünraumes und der auch in ihrer architektonischen Qualität eindrücklichen Villa "Stapfer" wird nur eine Lösung gerecht, welche sowohl auf die bauliche Nutzung der ausgeschiedenen Baugebiete als auch auf eine Kompensation der möglichen Baumasse im "Speziell bezeichneten Aussenraum gemäss Art. 17.4 Bauordnung" verzichtet. Die Kommission empfiehlt deshalb die Umzonung der im Kernzonenplan der Gemeinde Richterswil ausgeschiedenen "weissen Flächen" in die Zone "Speziell bezeichneter Aussenraum" (Art. 17.4. Bauordnung).

Die Erschliessungsstrasse in der südlichen Ecke des Grundstückes ist zu reduzieren und unauffälliger in die Landschaft einzubetten. Dies gilt auch für den Parkplatz.

Der hohe kulturgeschichtliche Wert des Ensembles darf nicht einer neuen Nutzung geopfert werden, die in seinem Umgebungsbereich zwingend die Ergänzung der vorhandenen Nutzflächen und Raumangebote und somit die Erstellung von Neubauten erfordert.

Die Bedeutung der Gesamtanlage "Mülenen" rechtfertigt ein erhöhtes finanzielles Opfer der Eigentümer (Kanton und Gemeinde) im Sinne eines kulturellen Beitrages unserer Zeit an unsere Zukunft.

Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich

Der Präsident

Zürich, den 12. Januar 2001

8.1.5 Gutachten vom 3. September 2012 der NHK

NATUR- UND HEIMATSCHUTZ-KOMMISSION DES KANTONS ZÜRICH

Gutachten Nr. 09-2012
Richterswil: Seestrasse 72a-e, 74, 76, 78 und 82

Auftrag

Das Amt für Raumentwicklung ersucht die Natur- und Heimatschutzkommission mit Schreiben vom 26. Juni 2012 um eine Prüfung der,, Städtebaulichen Betrachtung zur Mülenen Richterswil", erstellt durch die Firma Wanger Architekten AG im Auftrag der Eigentümer Dr. Peter Kleb und Andreas Geiger.

Die Fragestellung lautet:

1. Mit ihren Gutachten aus den Jahren 1971, 1999 und 2001 sind die Sachverständigenkommissionen des Kantons (NHK und KDK) insgesamt zum Schluss gekommen, dass eine Bebaubarkeit des Bereichs zwischen dem Ensemble Mülenen und der Villa Stapfer nicht gegeben sei, hingegen das Gebiet des heutigen Parkplatzes auf Kat.-Nr. 1822 entlang der Seestrasse bebaut werden könne.
   Ergeben sich aus der „Städtebaulichen Betrachtung zur Mülenen in Richterswil" der Wanger Architekten, Rüschlikon, vorn Mai 2012 Erkenntnisse, welche die früheren Schlussfolgerungen der Kommissionen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Areals Mülenen relativieren, und wenn ja, worin gründen diese Erkenntnisse im Einzelnen?
2. Vorausgesetzt, eine Bebaubarkeit des Baufelds entlang der Seestrasse ist möglich (Diese Frage ist allerdings aufgrund der Personaldienstbarkeit zugunsten der Eidgenossenschaft auch durch das Bundesamt für Kultur zu klären), überwiegen die Qualitäten der oben er-

wähnten Studie von Wanger Architekten, Rüschlikon, in diesem Bereich die Schlussfolgerungen aus der Grundlagenerarbeitung für einen Gestaltungsplan des Planungsbüros Daniel Christoffel vorn März 2006? Wie stellen sich die Kommissionen zu der gemäss Studie Wanger angedachten Höhenentwicklung des Neubaus im Verhältnis zu den historischen Gebäuden?

2

3. Vorausgesetzt, zwischen dem Ensemble Mülenen und der Villa Stapfer ist ein Baufeld möglich: Welche Ausmasse hätte das Baufeld? Welche Abmessungen hätten die Bauvolumen?
4. Sind aus Sicht der NHK und der KDK Baufelder an anderer Lage innerhalb des Areals Mülenen denkbar? Wenn ja, wo und mit welchen Ausmassen?

Beurteilungsgrundlagen

Für das Gutachten stehen der NHK die folgenden Akten zur Verfügung:

- Bau- und Zonenordnung mit Kernzonenplan vom 2.12.2008
- Kunst- und kulturhistorisch wichtige Bauten in der nächsten Nachbarschaft, 23.12.1971
  Personaldienstbarkeit, 14.01.1981
- Gutachten Nr. 22-1999 Richterswil „Mülenen", 16.12.1999
  Gutachten Nr. 12-2000 Richterswil „Mülenen", 12.01.2001
  Modellstudie des Planungsbüro Daniel Christoffel, 17.03.2006
- Grundlagen für einen Gestaltungsplan des Planungsbüros Daniel Christoffel, 15.02.2006
  Schutzbeschrieb Richterswil „Mülenen" 25.7. 2008
  Städtebauliche Betrachtung zur „Mülenen" in Richterswil der Wanger Architekten, Mai 2012
  Übersichtsplan GIS
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich vom 4.02.2002

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS 2010

Faltblatt über die planerisch relevanten Rahmenbedingungen der Firma Planar vom 2. Juli 2012.

3

Ausgangslage

Das Ensemble Mülenen ist sowohl im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung 2010 ISOS als auch im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich eingetragen. Ziel dieser Festlegungen ist die Erhaltung des Erscheinungsbildes des Weilers Mülenen und der nordöstlich gelegenen Villa Stapfer in der noch weitgehend unverbauten Seeuferlandschaft.
Weiter ist die Personaldienstbarkeit Nr. 3718 vom 14. 01.1981 zu Gunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft im Grundbuch eingetragen. Diese Dienstbarkeit umfasst das Gelände südlich des Mühlebaches bis an die Grenze zur Kläranlage hin und verbietet Änderungen in diesem Gebiet.
Die heutige Baugruppe Mülenen wurde nach dem Auszug der Heimatwerkschule an den Kanton Zürich verkauft. Da der Kanton keine Nutzung fand, verkaufte er im Jahre 2007 das Grundstück an die heutigen Eigentümer Dr. Kleb und A. Geiger. In dieser Zeit befand sich die BZO Richterswil in Revision.
Bei der Handänderung hat es der Kanton unterlassen, das Ensemble Mülenen vor dem Verkauf unter Schutz zu stellen. Damit hätte auch die bauliche Freihaltung der Umgebung gemäss ISOS mit öffentlich rechtlicher Anmerkung im Grundbuch gesichert werden können.

2008, anlässlich der Revision der BZO der Gemeinde Richterswil, wurde das ganze Areal Mülenen bis und mit der Villa Stapfer der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Folgende Aspekte sind gemäss Gestaltungsplan zu regeln:

a) gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft,
b) schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs-und Parkierungsanlagen,
c) Ausdolung des Mühlebachs und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung,
d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA.

Die heutigen Eigentümer haben die Firma Wanger Architekten AG beauftragt, Studien für eine zusätzliche Bebauung des Areals zu erarbeiten. Diese liegen nun zusammengefasst als „Städtebauliche Betrachtung zur Mülenen in Richterswil" vom Mai 2012 vor.

Situation

Das Ensemble Mülenen präsentiert sich heute als geschlossene Baugruppe. Die gut erhaltenen Gebäude lassen den ehemaligen Mühlenbetrieb noch erahnen, die Umbauten der Heimatwerk-

schule 1948 - 50 sind noch vollständig erhalten. Die letzte umfassende Renovation fand in den Jahren 1980-81 statt.

Das Ensemble Mülenen liegt am Dorfrand von Richterswil und bildet zusammen mit der Villa Stapfer den Übergang zum grosszügigen Grüngürtel, der die Gemeinden Richterswil und Wädenswil sichtbar voneinander trennt. Im kantonalen Richtplan ist dieser Grüngürtel als Freihaltegebiet bezeichnet, mit der Funktionszuweisung Siedlungstrennung, ökologische und erholungsbezogene Vernetzung und Landschaftsbild Zürichsee. Die Bauten grenzen an Wiesland mit Obstbäumen und dem kleinen Bach. Das Gelände steigt dann an zu einer erhöhten Terrasse, wo die vom Seeweg her kaum gesehene Villa Stapfer steht. Ein kleines Wäldchen begleitet die Böschung zur Bahnlinie. Auf der südlichen Seite liegt ein klassizistischer, mit Hecken bestandener Ziergarten in einer landschaftlichen Umgebung von Wiesen und Obstbäumen. Die Bauten der Mülenen sind in eine Landschaft eingebettet, wie es zur bäuerlich geprägten Baugruppe passt.

Zurzeit werden die einzelnen Gebäude im Inneren zu Wohnzwecken umgebaut. Diese Umbauten werden von der kantonalen Denkmalpflege begleitet. Im Schutzbeschrieb vom 25. Juli 2008 von B. von Aesch werden die einzelnen Bauten innen und aussen umfassend beschrieben.

In den Studien der Wanger Architekten AG werden 2 Baufelder mit je einem Baukörper für Wohnnutzung vorgeschlagen.

Das Baufeld A

Dieses Baufeld ist nördlich der Mülenen entlang der Hangkante vorgesehen. Es wird ein abgetreppter Baukörper vorgeschlagen. Mit einer Länge von gut 60 m und den 2-3 sichtbaren Geschossen schneidet er tief in die bestehende Topografie ein. Es entsteht eine markante Fassade zu den ländlich geprägten Bauten der Mülenen. Zur Erschliessung und Umgebungsgestaltung werden keine Aussagen gemacht.

Das Baufeld B

Es erstreckt sich im Bereich des heutigen Parkplatzes entlang der Seestrasse zur Kläranlage hin. Hier wird ein 7-geschossiger Wohnturm vorgeschlagen. Dieser Bau nimmt mit seiner Orientierung keinen Bezug zur Seestrasse und zu den gegenüberliegenden Bauten. Die geplante Höhe überragt die Baugruppe Mülenen um 4 Geschosse. Es werden keine Aussagen zu Erschliessung und Umgebungsgestaltung gemacht.

5

Augenschein

Der Augenschein vom 18. Juli 2012 gab der Kommission die Gelegenheit, sich die ortsbauliche Situation und die Einordnung des Projektvorschlages in das Ensemble wie auch in den grösseren Landschaftsraum der Mülenen vor Ort und vom See aus zu betrachten. Die landschaftlichen Aspekte konnten vom See her gut aufgezeigt werden. Die Vertreter der Investoren haben ihre Vorstellungen anlässlich ihrer Präsentation anschaulich erklärt.

Stellungnahme

Zu Frage 1

1. Mit ihren Gutachten aus den Jahren 1971, 1999 und 2001 sind die Sachverständigenkommissionen des Kantons (NHK und KDK) insgesamt zum Schluss gekommen, dass eine Bebaubarkeit des Bereichs zwischen dem Ensemble Mülenen und der Villa Stapfer nicht gegeben sei, hingegen das Gebiet des heutigen Parkplatzes auf Kat.-Nr. 1822 entlang der Seestrasse bebaut werden könne.

Ergeben sich aus der „Städtebaulichen Betrachtung zur Mülenen in Richterswil" der Wanger Architekten, Rüschlikon, vom Mai 2012 Erkenntnisse, welche die früheren Schlussfolgerungen der Kommissionen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Areals Mülenen relativieren, und wenn ja worin gründen diese Erkenntnisse im Einzelnen?

Die städtebaulichen Betrachtungen der Wanger Architekten Rüschlikon gehen grundsätzlich davon aus, dass durch die baulichen Veränderungen oberhalb der Seestrasse der Landschaftsraum der Mülenen bereits zerstört sei. Die Baugruppe Mülenen stehe nicht in der Landschaft, sondern in einem Park, der nun mit zwei neuen Baukörpern ergänzt werden soll. Diese würden die Mülenen als Kleinod fassen. Die Seelage hat das Potential für ein luxuriöses Wohnumfeld. Ausser dem Hinweis auf die weitgefasste Kernzone bietet die Studie keine Erkenntnisse, warum ein Baukörper im nördlichen Landschaftsraum stehen soll. Wanger Architekten Rüschlikon ist es nicht gelungen, eine nachvollziehbare Begründung für die Bebaubarkeit dieses landschaftlich reizvollen Ortes plausibel darzustellen.
Mit dem vorgeschlagenen Gebäude entsteht eine neue Setzung von Siedlung und die Bauten der Mülenen werden von der Landschaft entkoppelt. Der Bezug zum intakten landschaftlichen

Umfeld geht verloren und damit wird das eigentliche Schutzziel der landwirtschaftlich geprägten Baugruppe unterlaufen.
Die charakteristische Prägung der Altbauten basiert auf deren Lage in der offenen Landschaft. Diese wiederum weist durch ihre Topografie eine Einmaligkeit auf, die ortsspezifisch ist und die Bedeutung des Weilers unterstreicht. Bauten und Landschaft bedingen sich gegenseitig, was auch durch das Inventar ISOS so beschrieben wird, der Kontext zum angrenzenden Freihaltegebiet mit der Funktion Landschaftsbild Zürichsee unterstreicht und der Augenschein deutlich gemacht hat.

Zu Frage 2

2. Vorausgesetzt, eine Bebaubarkeit des Baufelds entlang der Seestrasse ist möglich (Diese Frage ist allerdings aufgrund der Personaldienstbarkeit zugunsten der Eidgenossenschaft auch durch das Bundesamt für Kultur zu klären), überwiegen die Qualitäten der

oben erwähnten Studie von Wanger Architekten, Rüschlikon, in diesem Bereich die Schlussfolgerungen aus der Grundlagenerarbeitung für einen Gestaltungsplan des Planungsbüros Daniel Christoffel vom März 2006? Wie stellen sich die Kommissionen zu der gemäss Studie Wanger angedachten Höhenentwicklung des Neubaus im Verhältnis zu den historischen Gebäuden?

Grundsätzlich ist der Bereich des Parkplatzes ein Ort, wo ein Neubau denkbar ist. Das durch die Studie der Wanger Architekten, Rüschlikon vorgeschlagene „hohe Haus" kann vielleicht als mutiger architektonischer Eingriff verstanden werden, vermag aber nicht zu überzeugen. Der Baukörper nimmt weder Stellung zur Seestrasse und dessen Strassenraum noch schafft er einen Bezug zur Baugruppe Mülenen. Hier geht es um unverhältnismässige Verdichtung am Siedlungsrand. Dieser Ansatz muss ganz klar als ortsunverträglich bezeichnet werden. Die Höhe ist auch nicht mit den Neubauten oberhalb der Seestrasse vergleichbar und steht in keinem Verhältnis dazu. Ein Bau mit dieser Höhe bedrängt nicht nur das Ensemble der Mülenen, sondern ist auch aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ein unverträglicher Fremdkörper, der weiträumig raumwirksam würde, was an diesem Ort nicht denkbar ist.
Die Vorschläge in der Grundlagenerarbeitung für einen Gestaltungsplan des Planungsbüros Daniel Christoffel vorn März 2006 machen deutlich, wie an diesem Ort eingegriffen werden

kann. Die darin vorgeschlagene subtile Setzung von einem oder zwei Baukörpern kann einen Ansatz zu einer guten Lösung bieten.

Zu Frage 3

Vorausgesetzt, zwischen dem Ensemble Mülenen und der Villa Stapfer ist ein Baufeld möglich: Welche Ausmasse hätte das Baufeld? Welche Abmessungen hätten die Bauvolumen?

Auf dieser Seite ist kein Baufeld denkbar. Der Landschaftsraum ist zusammen mit dem Park der Villa Stapfer als wichtiges Umfeld für die historischen Bauten zu erhalten. Zudem ist er Auftakt für die grüne Zäsur zwischen Richterswil und Wädenswil, die sich weit ‚den Hang hinaufzieht. Hier wird der unbebaute Seerücken als zusammenhängender Landschaftsraum er-

lebbar. Dass dies zu erhalten ist, zeigt auch der kantonale Richtplan mit der Bezeichnung eines Freihaltegebietes.

Zu Frage 4

Sind aus Sicht der NFIK und der KDK Baufelder anderer Lage innerhalb des Areals Mülenen denkbar? Wenn ja, wo und mit welchen Ausmassen?

Aus Sicht der NHK sind keine weiteren Baufelder im Areal der Mülenen möglich, ohne den kulturhistorischen Wert des Bestandes stark zu verletzen.

Antrag

Auf dem Areal der Baugruppe Mülenen ist eine Bebauung im Baufeld im Bereich des Parkplatzes möglich. Dieser Bebauungsvorschlag muss aber hohen architektonischen Ansprüchen genügen, der die Besonderheit der Lage, des Bestandes und des Landschaftsraumes respektiert. Die Eigenständigkeit der Baugruppe Mülenen darf durch einen neuen Eingriff nicht geschmälert werden. Als Ausgangslage ist die Studie Christoffel nach wie vor aktuell.
Aus diesem Grund empfiehlt die NHK, die Möglichkeiten und Kapazitäten dieses Baufelds in einem Studienauftrag oder in einer Testplanung an mehrere Architekturbüros abzustecken. Erst auf Grundlage des Ergebnisses dieses Prozesses ist der Gestaltungsplan zu erarbeiten, da auch die Erschliessung und Parkierung für das ganze Areal überzeugend gelöst sein müssen. Gerne bietet die NHK ihre Mithilfe bei der Lösungsfindung an und wünscht, bei der Begleitung der weiteren Planungsschritte mitwirken zu können.

Zürich, den 3. September 2012

Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich Der Präsident:

Ruggero Tropeano

8.1.6 Gutachten vom 4. September 2012 der KDK

DENKMALPFLEGE-KOMMISSION DES KANTONS ZÜRICH

Mitbericht Nr. 10-2012 zu NHK-Gutachten Nr. 9-2012

Objekt

Gemeinde:	Richterswil
Ortslage/Strasse:	Seestrasse 72a-e, 74, 76, 78 und 82
Objekt:	Mülenen
Vers.-Nrn.:	diverse
Eigentümer/in:	Dr. Peter Kleb und Andreas Geiger, Miteigentümer zu je 1/2

Anlass und Voraussetzungen

Das Amt für Raumentwicklung bittet die Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich um eine Stellungnahme zur Bebaubarkeit des Areals Mülenen in Bezug auf die Schutzobjekte Mülenen und Villa Stapfer. Grundlage bildet die Studie „Städtebauliche Betrachtung zur Mülenen in Richterswil", erstellt durch die Wanger Architekten AG.

Die städtebauliche Einordnung der vorgeschlagenen neuen Bauvolumen wird durch die Natur- und Heimatschutzkommission geprüft.

Die KDK führte am 3. Juli 2012 einen Augenschein durch. Anwesend waren ausserdem

- Giovanni Menghini, Denkmalpflege des Kantons Zürich
- Dr. Peter Kleb, Miteigentümer
- Christoph Haller, Planar AG
- Erwin Wanger, Architekt

An der Sitzung vom 4. September 2012 hat die Kommission den Mitbericht nach eingehender

Prüfung der Sachlage genehmigt.

Antrag
Die Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich schliesst sich dem Antrag der Natur-und Heimatschutzkommission in ihrem Gutachten Nr. 9-2012 an. Eine Bebauung auf dem Mülenen-Areal ist nur im Bereich des Parkplatzes möglich. Dabei ist ein genügender Abstand

zum Ensemble zu wahren. Dies bedeutet insbesondere, dass der heckengefasste Bauerngarten sowie die verbliebenen Obstbäume und die Wiese in ihrem Umfeld erhalten werden sollen. Ebenso ist der Massstäblichkeit einer neuen Bebauung grosse Beachtung zu schenken. Sie soll sich an diejenige der Mühlenbauten und der Bebauung entlang der Seestrasse orientieren und anpassen.

Begründung
Die Gebäude des Ensembles Mülenen Vers. Nrn. 523, 524, 529-531, 533, 534 sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte des Kantons Zürich aufgeführt und kantonal eingestuft (RRB Nr. 5113/1979 und RRB Nr. 3331/1985). Sie bilden eine geschlossene Baugruppe mit kunsthistorisch bedeutenden Objekten aus der Zeit der Spätgotik über Barock bis zum Klassizismus. Hervorragend ist nicht nur der Bestand der Einzelbauten, sondern auch deren Ensemblewirkung.
Ab 1948 nutzte die Genossenschaft Schweizer Heimatwerk die Mühlenbauten und renovierte sie umfassend. Die Innenausbauten der Unteren und der Oberen Mühle im Heimatstil stammen von den Architekten Max Kopp und Peter Sennhauser. Max Kopp (1891-1984) war ab 1945 Bauberater des Schweizer Heimatschutzes. Mit seinen eigenen Werken war er ein bedeutender Repräsentant des Heimatstils. Zusammen mit Hans Moser plante er die Villa Reinhard in Winterthur und das Landidörfli für die Landesausstellung 1939. Das Hotel Rigi Kulm wurde nach seinen Plänen 1952-54 errichtet — nach dem Abbruch der Vorgängerhotelbauten. Auch die Gärten der Mühlenbauten knüpfen im Sinne des Heimatstils an die Tradition des Bauerngartens und des Obstgartens an und sind als kongeniale Leistung zu würdigen. In Materialisierung und Formsprache folgen sie sowohl regionalen Vorbildern als auch den vom Landschaftsarchitekten Johannes Schweizer (1901-1983) angelegten Bauerngärten auf der Schweizerischen Landesausstellung.

Die Villa Stapfer Vers. Nr. 537 wurde 1859 für den Textilindustriellen Gotthard Stapfer-Kunz errichtet. Er führte nach der Mitte des 19. Jahrhunderts für einige Jahre eine Seidenweberei in den Gebäuden der Spinnerei auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Das im Stil des ausgehenden Klassizismus gestaltete Gebäude ist umgeben von einem Park, der heute nur noch in Ansätzen erhalten ist.

Die geschlossene Mühlengruppe am nördlichen Ortsrand von Richterswil steht zusammen mit der Villa Stapfer am Übergang zur offenen Landschaft zwischen den Gemeinden Richterswil

und Wädenswil. Die Bauten grenzen an Wiesland, das mit Obstbäumen bestanden ist. Auf der westlichen Seite der Seestrasse bilden die Gebäude einer ehemaligen Spinnerei — an der Strasse durch einen Neubau ersetzt - den Siedlungsrand. Die Spinnerei mit Gründungsjahr 1811 war die erste Fabrik von Richterswil, Südlich davon verläuft ein Grünzug hangabwärts bis zum Seeufer. Darin befinden sich auf der Südseite der Bauten und als Teil des Mühlen-Ensembles ein mit Hecken eingefasster Bauerngarten und die verbliebenen Bäume eines Obstgartens. Im oberen Teil des Hanges wird der Grünzug beeinträchtigt durch zwei neue Mehrfamilienhäuser, die südwestlich der Seestrasse errichtet wurden. Südöstlich am See grenzt die Abwasserreinigungsanlage an den Grünzug.

Wesentlich für die Wirkung und das Verständnis der Mülenen sind die umgebenden Grünzüge, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt sind. Die Wirkung des Mühlen-Ensembles ist aufs Engste verknüpft mit der sie umgebenden Landschaft. Die Erhaltung des Ensembles ist darum nur sinnvoll möglich mit der Erhaltung der Freiräume in der bestehenden Ausprägung und der südlich liegenden Gärten.

Areal Nord

Wenn sich das Siedlungsgebiet auch derart ausgebreitet hat, dass es südlich nahe an das Ensemble grenzt, so ist es umso dringlicher, dass sich diese Entwicklung nördlich der Mühlenbauten nicht weiter fortsetzt. Hier muss der Landschaftsraum zwingend frei bleiben, was zur Folge hat, dass hier keine Bauten möglich sind. Die KDK schliesst sich in diesem Punkt der Folgerung der NHK an, die aus städtebaulichen Gründen zu demselben Schluss kommt. Auch die Studie der Wanger Architekten AG kommt zu keinen neuen Erkenntnissen, die diese grundsätzlichen Überlegungen relativieren könnten. Im Gegenteil — mit den Visualisierungen wird die Unmöglichkeit einer Bebauung im nördlichen Mülenen-Areal bildhaft dargestellt.

Areal Süd

Wie die NHK stellt auch die KDK fest, dass ein Neubau im Bereich des Parkplatzes an der südlichen Arealecke möglich ist. Hier ist der Siedlungszusammenhang noch vorhanden. Eine neue Bebauung muss eine angemessene Distanz zum Mühlen-Ensemble wahren. Dies bedeutet insbesondere, dass der heckengefasste Bauerngarten sowie die verbliebenen Obstbäume und die Wiese in ihrem Umfeld erhalten werden sollen. Ausserdem ist die Massstäblichkeit

eines Neubaus an diejenige der Mühlenbauten und der Bebauung entlang der Seestrasse anzupassen.
Das in der Studie der Wanger Architekten AG vorgeschlagene Hochhaus stellt einen ortsunverträglichen Fremdkörper dar. Er beeinträchtigt das Mühlen-Ensemble in unzulässiger Art und Weise und dominiert das Seeufer. Ein Projekt an dieser sensiblen Stelle nahe bei den Mühlenbauten erfordert die Durchführung eines Studienauftrages.

Weitere mögliche **Baufelder**

Auf dem Mülenen-Areal sind aus Sicht der KDK keine weiteren Baufelder denkbar. Neubauten kämen zu nahe bei den Mühlenbauten zu stehen, wodurch diese mit der Umgebung stark beeinträchtigt wären.

Zürich, den 4. September 2012 **Denkmalpflege-Kommission**

des Kantons Zürich

Der Präsident:

Dr. Heinz Horat

Quellen und Literatur

- Denkmalpflege-Kommission, Gutachten Richterswil Mülenen, 23.12.1971
- Gemeinde Richterswil, Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenplan Mülenen
- Natur- und Heimatschutzkommission, Gutachten Nr. 22-1999
- Natur- und Heimatschutzkommission, Gutachten Nr. 12-2000
- Planungsbüro Daniel Christoffel, Grundlagen für einen Gestaltungsplan, Nutzungsplanerische Festlegungen für das Gebiet Mülenen, 15.02.2006
- Schutzbeschrieb zu Kaufvertrag, 25.07.2008
- Stoffler, Johannes, Gustav Ammann. Landschaften der Moderne in der Schweiz. S. 104-119,2008
- Themenheft zu Johannes Schweizer, Anthos, Nr. 2, 1984
- Wanger Architekten, Städtebauliche Betrachtung zur Mülenen in Richterswil, Mai 20

8.17 Gutachten vom 19. August bzw. 1. September 2015 der NHK bzw. KDK

DENKMALPFLEGE-KOMMISSION DES KANTONS ZÜRICH

Gutachten Nr. 05-2015

Objekt

Gemeinde: Richterswil

Ortslage/Strasse: Seestrasse 72/74/78

Objekt: Entwurf Gestaltungsplan Mülenen

Vers.-Nr.: Diverse

Eigentümer/in: Andreas Geiger, Peter Kleb

Anlass und Voraussetzungen

Die Baugruppe Mülenen samt Barockgarten ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet und gilt daher als schützenswertes Ortsbild von nationaler und überkommunaler Bedeutung. Die Gebäude Vers. Nrn. 523, 524, 529, 530, 531, 533 und 534 sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler des Kantons Zürich aufgeführt und kantonal eingestuft.

Die Eigentümer der Parzellen Kat.-Nrn. 1822, 1885 und 3542 möchten diese teilweise neu bebauen. Die Parzellen Kat.-Nrn. 1822, 1885 und 3542 gehören zu den im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten, für die im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes gilt (Art. 29 Abs. 1 BZO). Es wurde deshalb vom Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (ARE) eine Überbauungsstudie in Auftrag gegeben, um aufzuzeigen wie ohne Beeinträchti-

gung des Ortsbilds auf dem Mülenen-Areal ein angemessener Ertragswert erzielt werden kann. Die Eigentümer und das ARE unterstützen die von Diener & Diener Architekten erarbeitete Überbauungsstudie. Auf Grundlage einer überarbeiteten Fassung der Überbauungsstudie und in Rücksprache mit dem ARE wurde der Gestaltungsplan erarbeitet. Der Entwurf des Gestaltungsplans Mülenen wird nun dem Kanton Zürich via Gemeinde Richterswil zur Vorprüfung unterbreitet. Parallel hierzu soll der Gestaltungsplanentwurf der KDK und der NHK zur Beurteilung vorgelegt werden. Ein allfällig re-

sultierender Anpassungsbedarf aufgrund der Gutachten soll direkt in die Vorprüfung eingebaut werden.

Den Sachverständigenkommissionen werden für die gewünschte Begutachtung des Gestaltungsplans folgende Fragestellungen unterbreitet:

- Werden die Baugruppe Mülenen und der wichtige Freiraum durch den Neubau mit Tiefgarage (gemäss der Überbauungsstudie und den Gestaltungsplanvorschriften) beeinträchtigt?
- Wird der Neubau mit Tiefgarage (gemäss der Überbauungsstudie und den Gestaltungsplanvorschriften) am vorgesehenen Ort als angemessen beurteilt?
- Stellt der definierte Bereich für die oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten (Gestaltungsplanvorschriften Art. 11 und 20) eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte und/oder des wichtigen Freiraums dar?
- Werden die Gestaltungsplanvorschriften mit dem Umgebungsschutz der Baugruppe Mülenen als vereinbar beurteilt?
- Werden die Gestaltungsplanvorschriften als zweckmässig und ausreichend beurteilt, um den Schutz der Schutzobjekte samt dem Freiraum dauerhaft zu sichern?
- Sind die Gestaltungsplanvorschriften zu präzisieren?

Die Referenten der KDK und der NHK führten am 25. Februar 2015 zusammen einen Augenschein durch. Die KDK und die NHK erarbeiteten das Gutachten zum Entwurf Gestaltungsplan Mülenen gemeinsam.
Am 19. August 2015 wurde die Überbauungsstudie von den Projektverfassern anlässlich einer NHK-Sitzung vorgestellt. Ein Mitglied der KDK war ebenfalls anwesend. Im Anschluss wurden Fragen beantwortet.
Anlässlich der NHK-Sitzung vom 19. August und der KDK-Sitzung vom 1. September 2015 haben die Kommissionen das Gutachten nach eingehender Prüfung der Sachlage genehmigt.

Antrag
Die vorliegende Überbauungsstudie vermag in ihrer Visualisierung durch den einfach und klar geschnittenen Baukörper grundsätzlich zu überzeugen. Die Aufständerung ist ein gutes Mittel, um das Ensemble Mülenen auf ungewohnte Weise „sichtbar“ zu machen.
Die uns vorliegenden Unterlagen der Gestaltungsstudie genügen jedoch nur knapp als Richtprojekt für einen Gestaltungsplan, da zu viele Punkte noch nicht definiert sind.

3

Folgende Anträge sind zu berücksichtigen:

1. Die Vorschriften des Gestaltungsplans sind gemäss den Antworten zu Fragen 4 und 6 zu präzisieren.
2. Auf die offene Parkierung gemäss Art. 19 ist zu verzichten.
3. Es ist ein Parkpflegewerk zu erstellen.

Die eingereichte Überbauungsstudie wird als verbindliches Richtprojekt betrachtet, an welches sich der Gestaltungsplan eng zu richten hat.

Zu Frage1
Werden die Baugruppe Mülenen und der wichtige Freiraum durch den Neubau mit

Tiefgarage (gemäss der Überbauungsstudie und den Gestaltungsvorschriften) beeinträchtigt?

Der an der südwestlichen Grenze projektierte Neubau gemäss Diener und Diener Architekten vom 3.9.2014 wird als Teil der an der Seestrasse aufgereihten Baukörper wahrgenommen (siehe Frage 2). Er steht im Abstand von 30 Metern, getrennt durch hohe Lärchen, zur zwei-bis dreigeschossigen Baugruppe der Mülenen. Dieses Ensemble ist Teil des Grüngürtels, der die Gemeinden Richterswil und Wädenswil trennt. Auf den ersten Eindruck scheint der wichtige Freiraum der Baugruppe Mülenen durch das Neubauvorhaben geringfügig beeinträchtigt zu werden. Auf Grund des präsentierten Modells ist die vorgeschlagene Geschossigkeit und die vorgeschlagene Kubatur denkbar.
Das offene, lediglich aus Treppenhaus und Pfeilern bestehende Erdgeschoss gemäss Entwurf von Diener und Diener Architekten ist dabei in jedem Falle beizubehalten. Es sichert die notwendige optische Durchlässigkeit, das heisst die Durchsicht auf die Mülenen und den See beziehungsweise die Sicht von der Mülenen ins bebaute Umfeld. Für eine Einordnung dieses Bauvorhabens in die sehr empfindliche Umgebung ist diese Durchsicht ein nicht verzichtbares Kriterium. Um diese in der konkreten Umsetzung auch sicherzustellen, ist in den Vorschriften zum Gestaltungsplan festzuhalten, dass das offene und unverglaste Erdgeschoss für den Erhalt seiner Durchlässigkeit ausser dem Treppenhaus keinerlei weitere Infrastrukturen (beispielsweise für Entsorgung, angeschlossener Velounterstand) oder Parkierungsflächen für Autos erträgt.

4

Zu Frage 2

Wird der Neubau mit Tiefgarage (gemäss der Überbauungsstudie und den Gestaltungsvorschriften) am vorgesehenen Ort als angemessen beurteilt?

Der lange, schmale Baukörper fügt sich gut in den baulichen Bestand bergseits entlang der Seestrasse ein. Die von der Strasse her wahrnehmbaren fünf Geschosse

stehen im Einklang mit den bereits bestehenden Bauten. Der Neubau bildet den Abschluss dieser fünfgeschossigen Strassenbebauung.
In Bezug auf die Gebäudegruppe der Mülenen ist der vorgeschlagene Baukörper möglich (siehe Frage 1).

Zu Frage 3
Stellt der definierte Bereich für die oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten (Gestaltungsplanvorschriften Art 19 und 21) eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte und/oder des wichtigen Freiraums dar?

Das Geviert mit Schopf an der südöstlichen Grenze bildet einen wichtigen Teil des Freiraumes der Mülenen. Der aufgeständerte Holzschopf gehört zur Geschichte der einmal hier ansässigen Heimatwerkschule Mülenen. Er wurde von den hier Lernenden gebaut und passt gut in diese Ecke des Areals. Dass dieses ganze Gebiet für die oberirdische Parkierung der bereits bestehenden Bauten genutzt werden soll, ist weder nachvollziehbar noch tolerierbar. Mit dem Neubau ist vielmehr eine Einstellhalle so zu planen, dass die Parkierung für alle Liegenschaften der Baugruppe Mülenen gewährleistet wird. Ein Ersatz des Schopfes ist denkbar. Wichtig ist, dass Leichtigkeit und Filigranität der Konstruktion erhalten bleiben.

Zu Frage 4
Werden die Gestaltungsvorschriften mit dem Umgebungsschutz der Baugruppe Mülenen als vereinbar beurteilt?

Gemäss Art. 22 der Gestaltungsplanvorschriften „Seeuferlandschaft“ ist der Schutz der Landschaftskammer das Ziel. „*Der Weiler ist von allen Seiten ihrem denkmalpflegerischen Wert entsprechend zur Wirkung zu bringen.“* Dies steht im Widerspruch zu Artikel 19. *Hier könnte ein qualitativ hochstehender Neubau errichtet werden oder das Gelände als Fahrzeugabstellplatz genutzt werden.*

5

Artikel 19 ist nicht vereinbar mit dem Schutzzweck der Mülenen. Die Baugruppe der Mülenen kommt nur dann voll zur Geltung, wenn die sie heute mitbestimmenden Grünräume integral erhalten bleiben.

Zu Frage 5

Werden die Gestaltungsplanvorschriften als zweckmässig und ausreichend beurteilt, um den

Schutz der Schutzobjekte samt Freiraum dauerhaft zu sichern?

Die Gestaltungsplanvorschriften sind unvollständig und müssen in verschiedenen Punkten ergänzt werden (siehe Fragen 4 und 6).

Zu Frage 6

Sind die Gestaltungsplanvorschriften zu präzisieren?

Ja. Die Gestaltungsplanvorschriften sind zu präzisieren. Grundsätzlich haben die Vorschriften Folgendes konkret zu widerspiegeln:
Durch die Überarbeitung der Einstellhalle ist nachzuweisen, dass diese für den Neubau und das ganze Gebiet Mülenen genügt. Die vorgeschlagenen Doppelparkplätze sind so nicht praktikabel. Die Höhenkoten der ober- und unterirdischen Neubauvolumen sind festzulegen. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist explizit festzuhalten, dass sich das Ausführungsprojekt in Volumetrie und Gestaltung eng an dieses Richtprojekt zu halten hat. Zusätzlich muss ein Parkpflegewerk über das ganze Areal erstellt werden.

Art. 2: Art, Aufbau und Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Hier ist die folgende Formulierung *„wegleitende Überbauungsstudie“* durch *„verbindliches Richtprojekt“* zu ersetzen.

Art. 7: Allgemeine Anforderung

Dieser Artikel ist ganz neu zu formulieren.

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen gemäss dem Parkpflegewerk

unterhalten werden.

6

Art. 9: Erhaltungsgebot

Art. 9.2: Die Schutz- und Pflegemassnahmen müssen im Einzelnen geregelt werden. Diese

Massnahmen sind zu ergänzen.

Art. 12: Ausnützung und Bauweise

Art. 12.3: Hier ist die genaue Höhe der Aufständerung gemäss dem Richtprojekt festzulegen.

Art 13.2: Auf diesen Artikel ist ganz zu verzichten.

Art 15: Gebäudevorsprünge und Balkone

Der Artikel ist wie folgt zu ergänzen:

Art. 15.1: *Auf Dachvorsprünge als Fassadenschutz ist gänzlich zu verzichten.*

Art. 15.2: Balkone und Terrassen sind nur innen liegend gestattet *und dürfen die Gebäude-*

flucht nicht durchstossen.

Art. 16: Hier ist die Formulierung „wegleitend“ durch „verbindlich“ zu ersetzen.

Art 18: Die Besucherparkplätze dürfen nur im Bereich der neugeplanten Zufahrt in

die Einstellhalle vorgesehen werden.

Art. 19: Geviert mit Schopf an der Südostgrenze von Kat.-Nr. 3542

Art. 19.1. ist ganz neu zu formulieren.

Art. 20: Zulässigkeit:

Die Beschaffenheit dieser besonderen Gebäude muss genauer definiert werden, ihre Anzahl, die maximale Grösse und die Gebäudehöhen sind festzulegen.

Art. 21: Erschliessung

Art. 21.2. ist wie folgt zu überarbeiten:

Die Erschliessungsstrasse dient lediglich als Notzufahrt z. B. für die Feuerwehr und die Sanität. Die eigentliche Erschliessungsstrasse endet bei den Besucherparkplätzen, der übrige Teil des Areals bleibt autofrei.

Art. 22: Seeuferlandschaft

Der Artikel ist wie folgt zu ergänzen:

Die Bepflanzung und Bewirtschaftung hat gemäss dem Parkpflegewerk zu erfolgen.

Zürich, den 19. August 2015

Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich
Der Präsident:

Ruggero Tropeano

Zürich, den 1. September 2015

Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich
Der Präsident:

Dr. Heinz Horat

Grundlagen

- Kantonale Denkmalpflege Zürich Inventar der überkommunalen Schutzobjekte Rich-terswil_0523ff Muehlenen
- Privater Gestaltungsplan Mülenen Vorschriften Entwurf 13.02.2015 für öff. Auflage
- Privater Gestaltungsplan Mülenen Erläuternder Bericht gem. Art. 47 RPV
- Privater Gestaltungsplan Mülenen Plan 1:1000 Diener & Diener Architekten 3.9.2014-
- Studie Wohnhaus Mülenen Verkleinerte Pläne und Visualisierungen Mst.1:2000/ 1:500 / 1:100 vom 19. 12.14
- Verkleinerter Bestandesplan Garten Mst.1: 200 ZHAW Forschungsgruppe ohne Datum, ohne Angaben über Bepflanzung
- Modell Mst. 1:500

8.2 Lärmschutzgutachten vom 22. August der Kopitsis Bauphysik AG

Richterswil - Mülenen

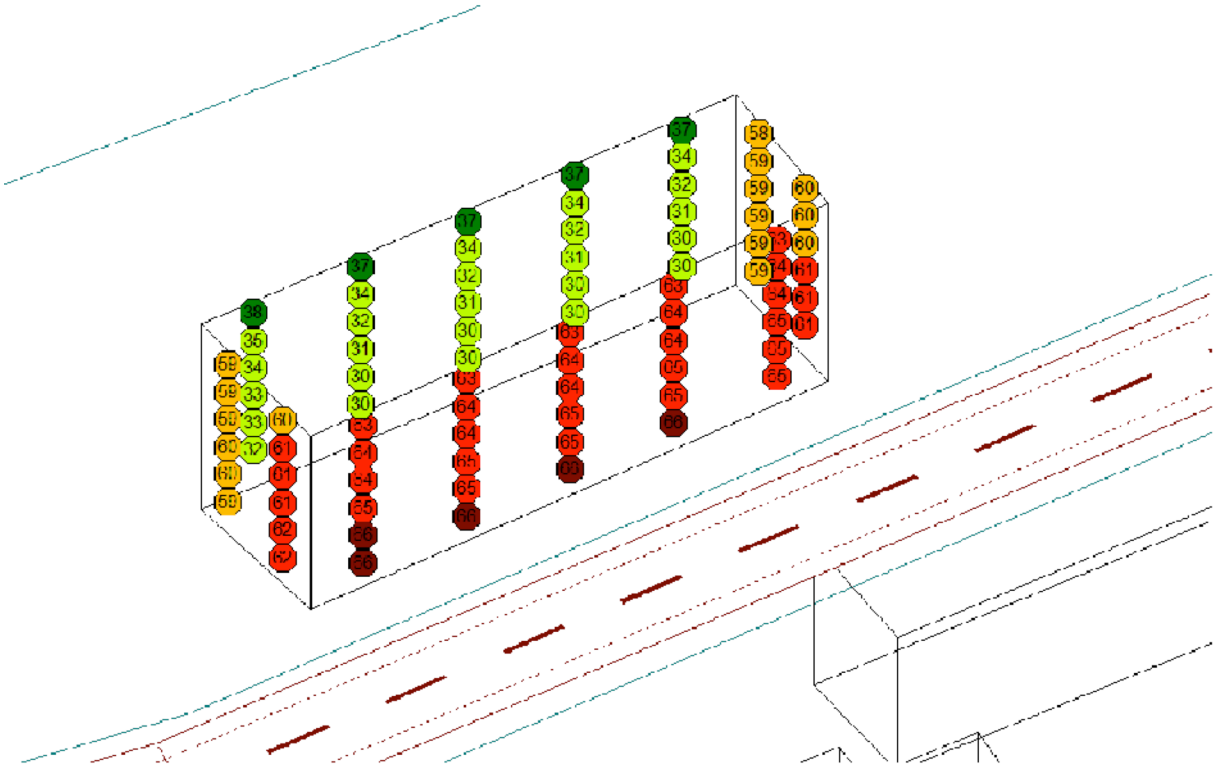
Beurteilung Einhaltung LSV

Anforderung IGW ES III, tags 65 dB nachts 55 dB für Wohnnutzungen.
Bitte Vorgaben nochmals prüfen!

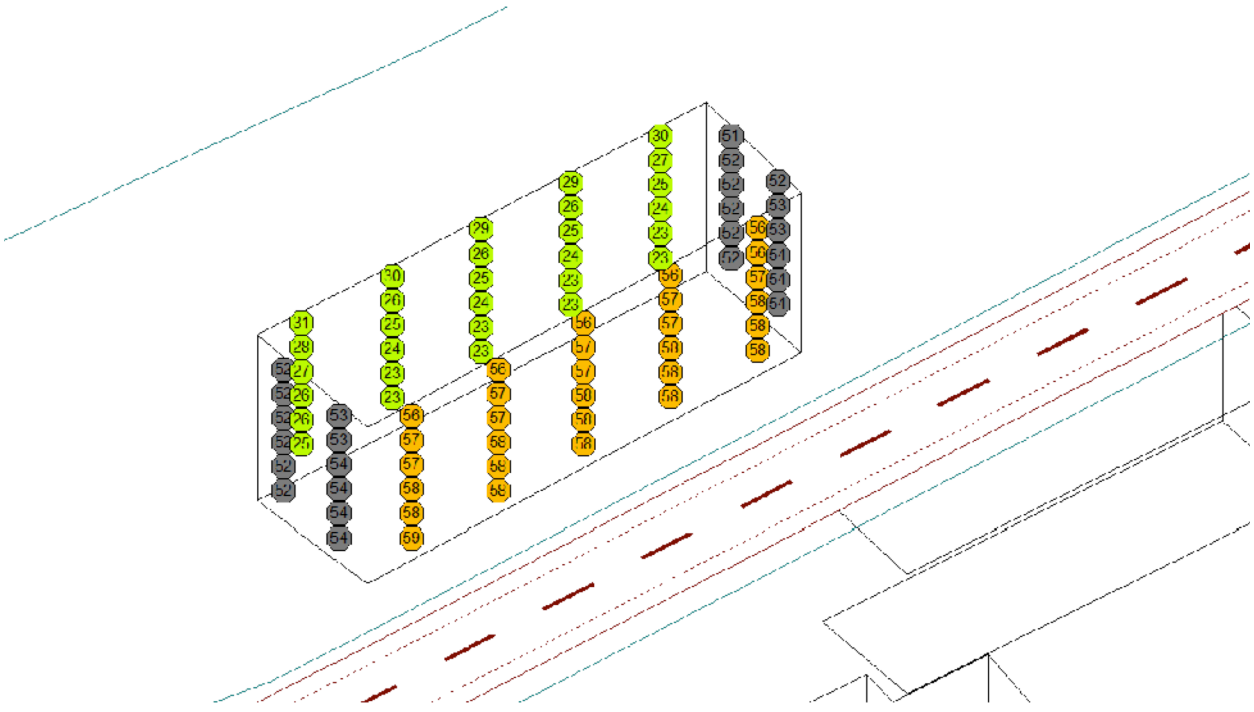
Belastung durch Strassenverkehrslärm

Lärmrelevante Grundlagedaten:

Nr.	Strasse	S	von	bis	Lret	Lren	Nt	Nt2	Vt	Vt2	BelT	I	Nn	Nn2	Vn	Vn2	BelN	NKor	NtB	NnB	Ok
40108	Seestrasse	3	30.384	31.247	76.2	69	529	2.5	56	55	1	1	91	1	60	60	2	Nein	0	0	Ja



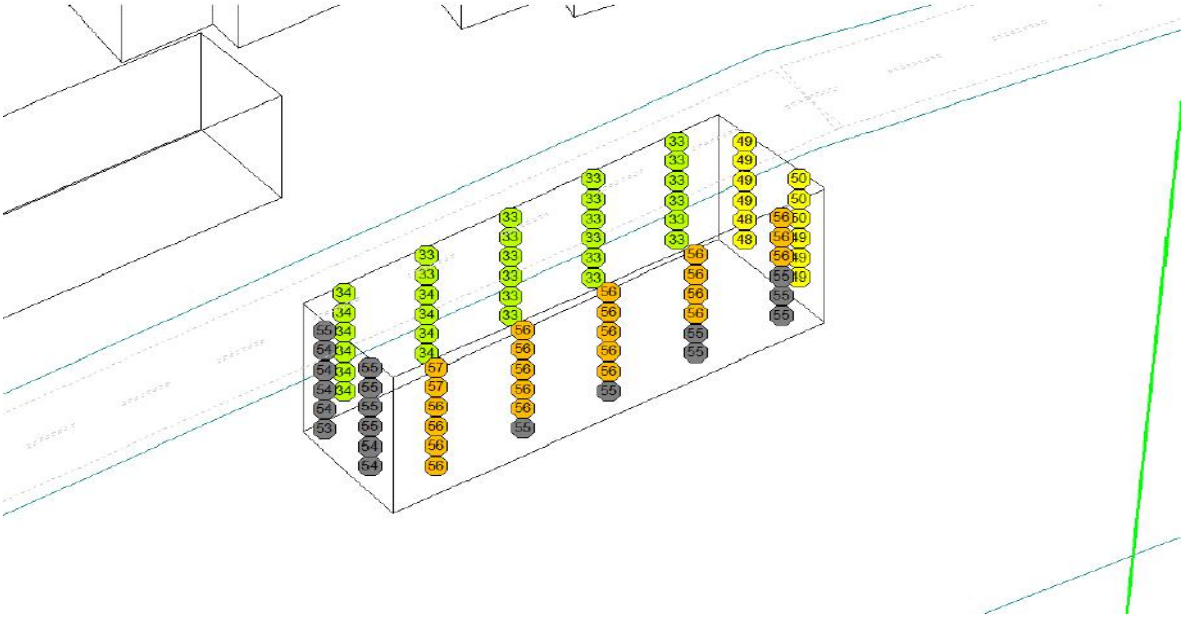
TAGWERTE Immissionspegel



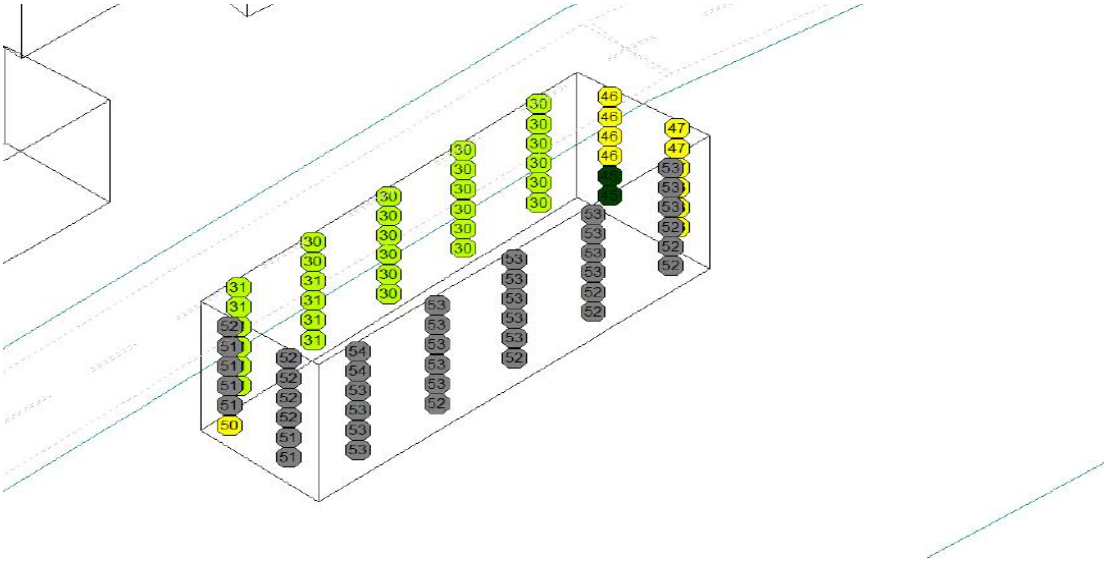
NACHTWERTE Immissionspegel

Belastung durch Bahnlärm

Wädenswil								Richterswil			
23974	24633	80.0	79.3	-5.0	-7.4	3	SB	0	75.0	71.9	2001
24633	24686	80.5	79.7	-5.0	-7.4	3	SB	0	75.5	72.3	2001
24686	25728	81.0	80.1	-5.0	-7.4	3	SB	0	76.0	72.7	2001
25728	26548	80.5	79.7	-5.0	-7.4	3	SB	0	75.5	72.3	2001
26548	27451	81.0	80.1	-5.0	-7.4	3	SB	0	76.0	72.7	2001

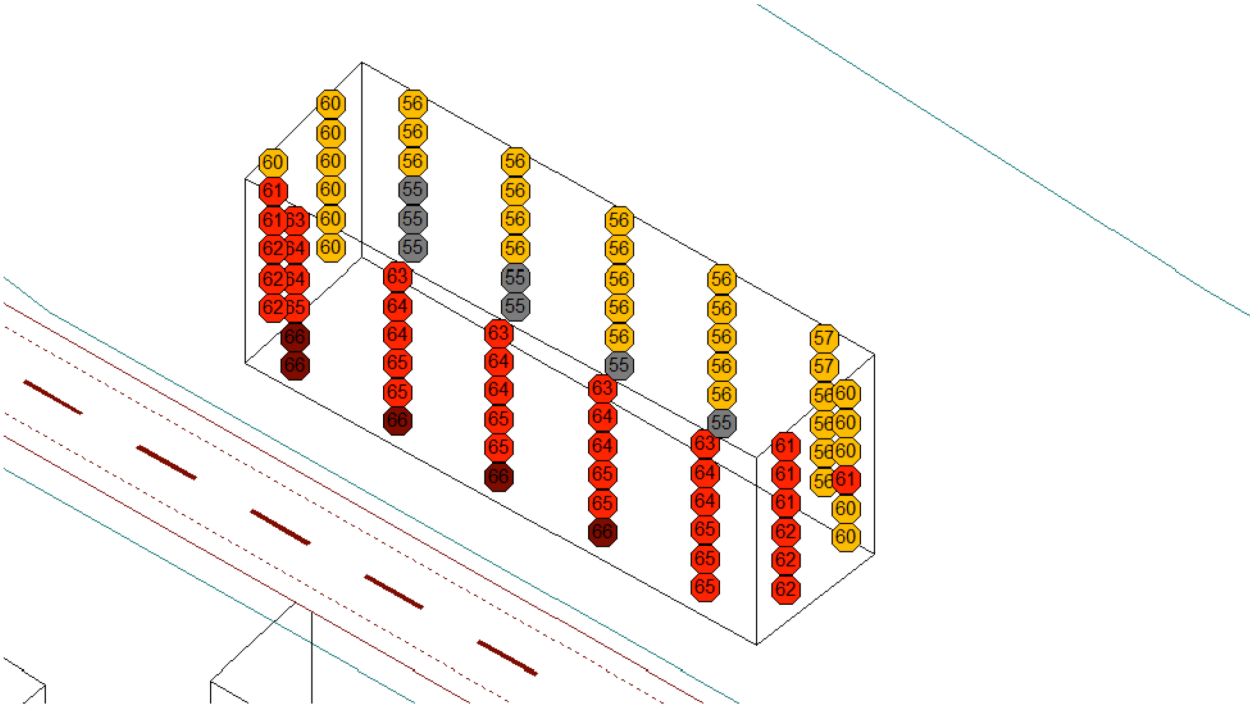


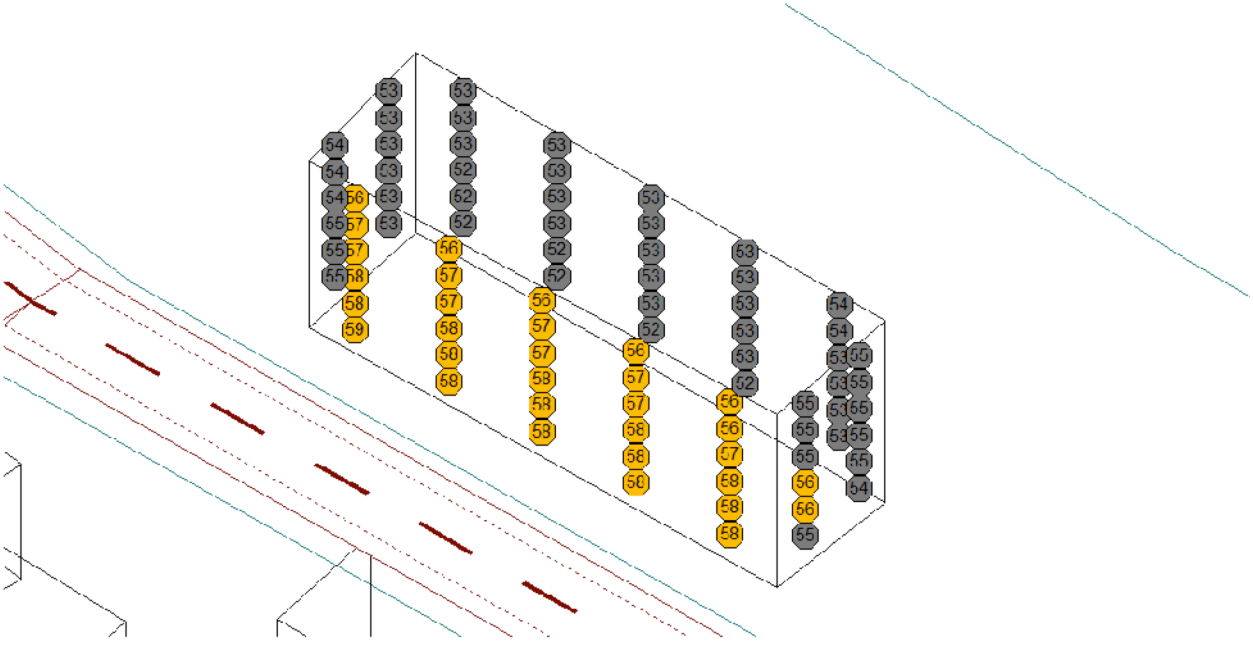
TAGWERTE Immissionspegel



NACHTWERTE Immissionspegel

Gesamtbelastung informativ (für Beurteilung nach LSV nicht relevant)





Beurteilung Grundriss

Strassenseite (Annahme)

Seeseite (Annahme)

An allen Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume können die Anforderungen der LSV (IGW ESIII) eingehalten werden. Optimiert kann evtl. das Eckzimmer werden, um hier mehr Wohnkomfort anbieten zu können.

Wohlen, den 22.08.2014

i.A