

Kanton Zürich
Gemeinde Richterswil

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "Mülenen"

Bericht zu den Einwendungen

Zustimmung Gemeindeversammlung am 30. November 2016

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr.:

Publiziert am

In Kraft getreten am

Die Eigentümer Peter Kleb, Grütrain 7, 8805 Richterswil
Andreas Geiger, Gulmenstrasse 1, 8820 Wädenswil

Richterswil, den 30. November 2016



I. Allgemeines zum Verfahren

1. Das Einwendungsverfahren gemäss § 7 PBG setzt auf kantonaler Stufe das bundesrechtliche garantierte Mitwirkungsrecht der Bevölkerung beim Erlass von Richt- und Nutzungsplanungen um (Art. 4 RPG). Es ist ein jedermann offenstehendes politisches Recht (§ 7 Abs. 1 PBG).
2. Die öffentliche Auflage der Gestaltungsplanunterlagen, während welcher Einwendungen eingereicht werden können, dauert 60 Tage (§ 70 Abs. 2 PBG). Im vorliegenden Verfahren hat sie vom 29. April 2016 bis zum 28. Juni 2016 gedauert. Insgesamt sind 3 Einwendungen eingegangen.
3. Über die Einwendungen wird gesamthaft im Festsetzungsverfahren befunden (§ 7 Abs. 3 PBG). Individuelle Mitteilungen über deren Behandlung erfolgen nicht. Die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen stehen vielmehr auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme offen (§ 7 Abs. 4 PBG).
4. Das Einwendungsverfahren ist ein jedermann offenstehendes politisches Recht (§ 7 Abs. 1 PBG), das vom Rekurs- und Beschwerderecht streng unterschieden werden muss. Letzteres findet erst im Anschluss an die Planfestsetzung und -genehmigung statt und steht nur legitimierten Betroffenen offen (§ 338a f. PBG). Ein Rekurs oder eine Beschwerde kann unabhängig davon ergriffen werden, ob sich der Rekurrent oder Beschwerdeführer am politischen Mitwirkungsverfahren beteiligt hat.

Das Einwendungsverfahren ist auch von der Anhörung über-, neben- und nachgeordneter Planungsträger zu unterscheiden. Diese dient in erster Linie der Planungscoordination (Art. 2 RPG). Über Begehren von Planungsträgern wird im Planungsbericht vom 8. August 2016 Stellung bezogen.

II. Die eingegangenen Einwendungen im Einzelnen

1. Rudolf Bachmann

- a) *Der Gebäudeabstand von der Strasse zum neuen Gebäude ist zu gering. Der Kiesparkplatz hat einen Abstand von ca. 14 m.*

Wird nicht berücksichtigt.

Unabhängig von der Art der Überbauung führte eine Verschiebung von der Strasse weg und damit in Richtung "historische Gebäudegruppe" zu einer unnötigen Konkurrenzierung des Ensembles und des unter Schutz gestellten Ziergartens.

- b) *Von der Seestrasse wird die bestehende Mülenern eingeklemmt und ist bei der Durchfahrt schlecht einzusehen.*

Wird nicht berücksichtigt.

Der auf die Strasse ausgerichtete Baubereich für Wohngebäude ordnet sich in die entlang der Seestrasse herrschende Körnung und Lage der Bauten ein. Mit dem vorgeschriebenen offenen Erdgeschoss wird eine Riegelbildung an der Strasse verhindert. Die Wahrnehmung der Landschaft und ihrer Topografie sowie der Blick auf die historische Gebäudegruppe bleiben erhalten.

- c) *Freizuhaltende Aussenräume einschliesslich prägendem Baumbestand. Der ganze Baumbestand muss gefällt werden.*

Wird nicht berücksichtigt.

Die inventarisierten und damit aus der Sicht des Natur- und Heimatschutzes zu erhaltenden Bäume sind im Situationsplan aufgeführt und zu erhalten (Art. 22 Abs. 2 GPV). Im Übrigen wird wie bei allen anderen Überbauungen im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden sein, ob vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume oder Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten oder andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden sollen (§ 238 Abs. 3 PBG).

- d) *Warum wird auf der Seeseite ein Gebäude mit Flachdach erstellt, da alle auf dieser Seite ein Giebeldach besitzen.
Wir empfehlen ein Gebäude mit 3 Geschossen, inklusive Giebeldach mit Lukarnen.*

Wird nicht berücksichtigt.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Überbauungskonzept beruht auf einer sorgfältigen und nachvollziehbaren ortsbaulichen Untersuchung, welche ein renommiertes Architekturbüro im Auftrag des kantonalen Amtes für Raumordnung erstellt hat.

Die durchgeführte städtebauliche und landschaftsräumliche Analyse zeigt, dass sich die Körnung der Bauten entlang der Seestrasse, die während und nach der Industrialisierung entstanden sind, deutlich von den älteren Häusern des historischen Ensembles Mülenern unterscheidet. Bauliche Erweiterungen der historischen Gebäudegruppe mit historisierenden Neubauten im näheren oder weiteren Umfeld wären deshalb eine unangemessene Antwort auf die anstehenden Schutzziele. Die Einmaligkeit des Ensembles soll vielmehr gewahrt werden, indem der Baubereich für die neue Wohnbaute möglichst nach Süden und an die Seestrasse gerückt wird. Folgerichtig ist die Bauweise an die dortige Überbauungsstruktur anzupassen. Mit diesem Konzept wird die zusammenhängende Seeuferlandschaft in ihrer Wirkung nicht geschmälert, und bleibt die Erscheinung der geschützten historischen Gebäudegruppe mit ihrem gärtnerischen und landschaftlichen Umfeld in ihrer Einmaligkeit gewahrt. Grossmehrheitlich wird sodann zum

Schutze der Seeuferlandschaft der Gestaltungsplanperimeter mit einem Bauverbot belegt.

Die im Baubereich erlaubte Bauweise folgt dieser Zielsetzung. Dachaufbauten und Gebäudevorsprünge werden weitgehend untersagt, Untergeschosse dürfen oberirdisch nicht in Erscheinung treten. Überdies wird für den Bau eine Aufständigung mit offenem Erdgeschoss vorgeschrieben. So werden auf Augenhöhe Durchblicke in die durch den Gestaltungsplan freigehaltene Seeuferlandschaft und auf das historische Ensemble erlaubt. Die Anlage von Gartenwohnungen mit landschaftsstörenden individuellen Gartennutzungen bleibt von vornherein verunmöglicht, womit ein wichtiges Anliegen des Natur- und Heimatschutzes langfristig gesichert wird.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass den privaten Grundeigentümern im Interesse des historischen Ensembles und der Seeuferlandschaft eine grosse Opferbereitschaft abgerungen wird.

2. Erbgemeinschaften Esther Ochsner-Vogel, von Wyss und Froehner-Sarauw

Aus der Zürichsee-Zeitung haben wir von der Auflage des „privaten Gestaltungsplans Mülönen“ von den Firmen Diener & Diener / Vogt Landschaftsarchitekten Kenntnis genommen und die entsprechenden Dokumente studiert.

Wir wollen Sie an dieser Stelle auf unser grundbuchamtlich verbrieftes „Fuss- und Fahrwegrecht und Recht, Wagen zu parkieren“ z. Kat. 3542, 5878, SP Art. 1920“ hinweisen und klarstellen, dass wir auf dieser Dienstbarkeit bestehen.

Wir verlangen, dass dieses Recht im Rahmen der weiteren Planungsschritte vollumfänglich garantiert wird.

| |
|--------------------------------------|
| Wird zum Teil berücksichtigt. |
|--------------------------------------|

Art. 18 Abs. 1 Satz 1 GPV wird so präzisiert, dass im Baubereich mit Schopf nicht nur Parkplätze für bestehende Bauten, sondern auch für bestehende Anlagen, wie zum Beispiel Badeplätze, zulässig sind. So verhindert der Gestaltungsplan den Fortbestand der behaupteten Parkierungsrechte nicht.

Der Schutz oder die Garantie von Dienstbarkeiten und/oder deren Auslegung kann dagegen nicht Sache der öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanung sein.

Die private Planungsträgerschaft wird die von den Dienstbarkeitsberechtigten aufgeworfenen Fragen direkt mit diesen besprechen. Sollte eine Einigung nicht möglich sein, ist nicht das öffentlich-rechtliche Planfestsetzungsverfahren, sondern die Beurteilung durch die zuständige zivilrechtliche Gerichtsinstanz massgeblich.

3. Eigentümer/Mieter Seestrasse 77 & 79, nämlich: Bättig Philipp und Bättig Franz, Bättig Nicole und Python Thierry, Dejung Simon und Kenza, Rinaldo Franco und Marie Chris-

- a) *Die Müleneren ist im ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder unter der Nr. 5544 aufgeführt.*

Zitat aus dem ISOS Bundesinventar

„...Die unmittelbare Umgebung der Altbauten ist weitgehend unverbaut geblieben, neue Wohnquartiere rücken jedoch im unteren Hangbereich bedrohlich nahe an Müleneren heran.. Die 1967 eingeweihte Kläranlage bildet seeseitig den Auftakt zum Gewerbe- und Wohnareal von Richterswil ...“

Das neue Gebäude widerspricht beiden Aussagen aus dem ISOS Bundesinventar.

Wird nicht berücksichtigt.

Das Gebiet Müleneren ist in Kenntnis des Bundesinventars durch die kantonalen Fachkommissionen des Heimatschutzes mehrfach untersucht worden. Die Gutachten sind im Planungsbericht wiedergegeben. Dabei hat sich herausgestellt, dass für einen Ergänzungsbau allein der vorgesehene Bauplatz in Frage kommt, und auch das nur bei einer sorgfältigen baulichen Gestaltung. Die Bebauungsstudie von Diener & Diener vom April 2013/März 2015 hat diese Analyse bestätigt und eine mit den Zielsetzungen des ISOS vereinbare Bauweise erarbeitet. Der Gestaltungsplan sichert diese Zielsetzung und unterstellt den ganzen, erheblich grösseren Rest des unüberbauten Perimeters einem Bauverbot.

- b) *Wie Art. 7 des Privaten Gestaltungsplanes festhält, müssen gemäss § 71 des Kantonalen PBG die Bauten und Anlagen besonders gut gestaltet sein. Insbesondere die Beziehung zum Ortsbild, landschaftliche Umgebung etc. – sind mit vorgestelltem Projekt nicht erfüllt.*

Wird nicht berücksichtigt.

Diese nicht näher begründete Wertung verkennt die Ziele und die zu ihrer Umsetzung vorgesehenen massiven Eingriffe des Gestaltungsplans in die Eigentümerbefugnisse der Grundeigentümer.

- c) *§ 18 des PBG fordert:*

c. die Qualität der Siedlungen verbessert wird,

l. schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden,..

Es wird von Diener & Diener Architekten darauf hingewiesen, dass sich der projektierte Bau in die Baustruktur entlang der Seestrasse eingliedert. Diese Aussagen sind irreführend und daher nicht vergleichbar.

- Wädenswil Giessen ist ein Industriegebiet, wo u.a. die Grossbäckerei Kern & Sammet produziert. Das Gebiet wird dank der Beach-Hous Überbauung und dem Uferweg zum Wohn- und Erholungsgebiet aufgewertet und ist zudem nicht im ISOS Bundesinventar vertreten.*

- *Wädenswil Neudorf ist ebenfalls ein Gewerbe- und Industriegebiet wo die Cargill/Blattmann AG produziert und daher nicht vergleichbar.*
 - *Wädenswil-Au ist ein Gewerbe- und Industriegebiet ergo ebenfalls nicht vergleichbar.*
- Es ist darum nicht zulässig, die Mülener mit den oben aufgeführten Quartieren in Wädenswil zu vergleichen.*

Wird nicht berücksichtigt.

Das in der Bebauungsstudie aufgeführte Kurzinventar der Bebauungsstruktur analysiert die Körnung der entlang der Seestrasse zwischen Richterswil und Horgen stehenden Bauten. Es suggeriert nicht gleichartige Bau- und Nutzweisen. Zutreffend festgestellt worden ist dagegen, dass parallel zur Seestrasse während und nach der Industrialisierung Gebäude, Gewerbe- und Wohnhäuser entstanden sind, die sich in ihrer Orientierung und Organisation klar von den älteren Häusern des Mülener-Ensembles unterscheiden. Es ist durchaus sinnvoll, die Unterschiedlichkeit dieser Bebauungsstruktur konzeptionell zu übernehmen. Der Neubau soll - wie bereits unter Ziff. 1 lit. d oben ausgeführt worden ist - nach Süden und gegen die Seestrasse gerückt sowie architektonisch auf die Überbauungsstruktur an der Strasse angepasst werden. Mit einer modernen, aber aufwändigen und schlichten Bauweise wird die Einordnung und der Bezug zur Landschaft und zur historischen Gebäudegruppe gesichert. Das für den Gestaltungsplan massgebliche Konzept ist einer historisierenden Anbieterung bei weitem vorzuziehen. Bezüglich der Einzelheiten kann auf die Ausführungen unter Ziff. 1 lit. d verwiesen werden.

- d) *Art. 1 des Privaten Gestaltungsplans sieht zudem vor, dass „...eine bauliche Erweiterung mit einem neuen Wohngebäude wird deshalb nur im Bereich des bestehenden offenen Parkplatzes an der Seestrasse erlaubt...“*
- Das projektierte Gebäude (s. Bebauungsstudie S. 7 u. 9) steht aber mehrheitlich dort, wo jetzt Hecken und Bäume stehen und nur teilweise auf dem jetzigen Kiesparkplatz, damit ist die Vorgabe des Privaten Gestaltungsplans nicht eingehalten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob solch ein alter Baumbestand für das geplante Objekt weichen muss.*

Wird nicht berücksichtigt.

Der Baubereich für den Neubau ist - wie bereits ausgeführt - mit grosser Sorgfalt bestimmt worden. Eine seewärtige Verschiebung zum historischen Ziergarten wäre mit Art. 1 u. 22 GPV unvereinbar. Diese verlangen in Übereinstimmung mit den heimat-schützerischen Begutachtungen, dass die für die charakteristische Bebauungsstruktur erheblichen Freiräume in ihrem Zusammenhang erhalten bleiben.

- e) *Optisches*
1. *Obschon es uns beim Kauf bewusst war, dass das Grundstück beim Parkplatz Mülener in Privatbesitz ist und wir mit einem zukünftigen Bau rechnen müssen, haben wir der Gemeinde vertraut, dass sie ein Gebäude/Gestaltungsplan bewilligt, welcher in das landschaftli-*

- che Bild passt. z.B. 2 oder 3 kleinere Häuser oder vielleicht 2-stöckige Terrassenwohnungen, welche optisch elegant in diesem historisch wichtigen Teil unserer Gemeinde passen.*
- 2. Das geplante Gebäude erinnert eher an einen Industriebau als an eine Residenz und scheint nicht nur viel zu auffällig, sondern auch zu breit für die vorgesehene Bauparzelle. Es würde als Betonbarriere sowohl von der Strasse wie auch vom See wahrgenommen werden und würde den wunderbar historischen Teil der Mülenern und den angelegten Seeweg deutlich abwerten.*
 - 3. Unsere Gemeinde hat das Gesamterscheinungsbild von Neubauten und Grünflächen immer als sehr wichtig erachtet (man erinnere sich an unseren Bau). Mit der Bewilligung eines derartigen Bauplanes widerspricht sich die Gemeinde deutlich.*

| |
|-----------------------------------|
| Wird nicht berücksichtigt. |
|-----------------------------------|

Die Einwender nennen keine rechtserheblichen Zusicherungen der Gemeinde, aus welchen sie einen rechtlich geschützten Anspruch für bestimmte Bauweisen auf benachbarten Grundstücken ableiten könnten.

Unter Ziffer 6.3 des Planungsberichts werden die nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudeabmessungen mit denjenigen nach dem Gestaltungsplan verglichen. Die Einwender erfahren durch den Gestaltungsplan keine Nachteile. Schon gar nicht kann von solchen gesprochen werden, wenn mitberücksichtigt wird, dass der grösste Teil des der Kernzone zugewiesenen Gestaltungsplanperimeters mit einem Bauverbot belegt wird. Das vom Gestaltungsplan festgeschriebene Überbauungskonzept sichert Durchblicke auf die Seeuferlandschaft, verhindert privatgärtnerische Eingriffe in diese und belässt der historischen Überbauung mit historischem Ziergarten ihren eigenständigen Wert. Von einem Industriebau kann nicht die Rede sein. Aus der Sicht eines Investors ist das erlaubte Bauvolumen im Verhältnis zur gesamten Bauparzelle nicht zu gross, sondern viel zu klein. Die in Kauf genommenen Baubeschränkungen stehen allesamt im Dienste des Natur- und Heimatschutzes. Mit der Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans wird ein seit Jahrzehnten akutes Planungsproblem endlich gelöst und zu einem Abschluss gebracht, in dem die öffentlichen Interessen vollumfänglich und vorrangig geschützt und die privaten Interessen in gerade noch akzeptabler Weise gewahrt werden.