

Gemeinderat

Geschäft Nr. 2024-520
Beschluss Nr. 2025-87
Sitzung 16. Juni 2025

Gemeinderat
Seestrasse 19
8805 Richterswil
044 787 12 11
gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

Einleitungsbeschluss Quartierplan Weingartenstrasse

A4 BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ
A4.5.2 Quartierpläne
Quartierplan Weingartenstrasse
Verfahrenseinleitung, Einleitungsbeschluss

Ausgangslage

Das in der Wohnzone W2/30 liegende Baugrundstück Kat.Nr. 7108 ist mit einem Einfamilienhaus (Weingartenstrasse 10, Richterswil) überbaut. Dieses soll abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen auf Kat.Nrn. 7108 und 3771 ersetzt werden. Die Zufahrt zum Bauvorhaben erfolgt ab der Erlenstrasse über die Weingartenstrasse. Letztere ist nicht zu einer separaten Strassen- bzw. Wegparzelle ausgeschieden, sondern gehört zum Baugrundstück Kat.Nr. 7108.

Am 21. Oktober 2020 wurde das Baugesuch durch die Gemeinde Richterswil mangels hinreichender Erschliessung verweigert (fehlende Breite für Feuerwehrezufahrt, fehlendes Fuss- und Fahrwegrecht). Ausserdem wurde bemängelt, dass das Grundstück gemäss Nebenbestimmungen zur Arealüberbauung Erlenstrasse vollständig ausgenützt sei und mit dem Neubau eine Überschreitung der zulässigen Ausnützung bestehe.

Gegen die Verweigerung der Baubewilligung wurde Rekurs erhoben. Das Baurekursgericht hat den Rekurs am 9. März 2021 abgewiesen und hielt u.a. Folgendes fest:

- Die Baubewilligung ist mangels rechtsgenügender Verkehrserschliessung zu Recht verweigert worden.
- Die Baubewilligung ist auch aufgrund der Überschreitung der zulässigen Ausnützung von 94 m² zu Recht verweigert worden.

Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts wurde eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde am 13. Januar 2022 u.a. mit folgender Begründung gutgeheissen:

- Es wird festgehalten, dass keine Eigentumsbeschränkung bestehe und somit die gesamte Fläche des Grundstücks Kat.Nr. 7108 (auch 470 m² der Weingartenstrasse) zur Ausnützung zur Verfügung stehe. Es besteht keine Ausnützungsüberschreitung.
- Angesichts der Situation (Privatstrasse, gerade, geringes Defizit) sei eine schematische Anwendung der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) unverhältnismässig. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit. Die Angelegenheit wurde betreffend die weitere Beurteilung der strassenmässigen Erschliessung bzw. der Notzufahrt an die Baubewilligungsbehörde zurückgewiesen.

Am 22. Februar 2022 wurde die Zufahrt zur Liegenschaft Weingartenstrasse 10 in Richterswil mit dem Hubretter durch die Feuerwehr Richterswil, gemeinsam mit der Feuerpolizei Richterswil, getestet. Am 23. Februar 2022 fand zudem eine Testfahrt mit dem Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr Richterswil statt. Es ergab sich folgendes Resultat:

Die Feuerwehruzufahrt zur Weingartenstrasse 10 ist für Tanklöschfahrzeuge nur erschwert und für Hubrettungsfahrzeuge gar nicht möglich. Für ein Neubauprojekt mittlerer Höhe (> 11 m) wird § 4 lit. c VErV nicht erfüllt. Auf dem Grundstück der Liegenschaft Weingartenstrasse 10 ist eine Stellfläche für Tanklöschfahrzeuge vorgesehen. Diese ist zwingend umzusetzen.

Die Zufahrt zur Liegenschaft Weingartenstrasse 10 über die Weingartenstrasse (Privatstrasse) mit Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr ist gegeben.

Am 11. Mai 2022 wurde in der Folge die Baubewilligung erteilt. Dagegen wurde von Nachbarschaften Rekurs erhoben. Folgende Erschliessungsmängel wurden geltend gemacht:

- Mangelnde verkehrsmässige Erschliessung (fehlende Notzufahrt)
- Überschreitung der Gebäudehöhe, Ausnützung, Dachaufbauten, Gestaltung
- fehlender Abstellplatz für Kehricht

Der Rekurs wurde durch das Baurekursgericht nach Durchführung eines Augenscheins am 28. März 2023 gutgeheissen. Die angefochtene Baubewilligung wurde mit der Begründung, mangels genügender Notzufahrt fehle es an einer rechtsgenügenden Erschliessung des Baugrundstücks, aufgehoben.

Der Entscheid wurde ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Die Beschwerde wurde am 29. August 2024 abgewiesen. Die Schlussfolgerung der Rekursinstanz, dass die rechtsgenügende Notzufahrt über die Weingartenstrasse nicht gewährleistet und das Baugrundstück demzufolge nicht rechtsgenügend erschlossen sei, ist nicht zu beanstanden. Eine Heilung des Mangels mittels Nebenbestimmung i.S.v. § 321 PBG fällt ausser Betracht.

Die Mächler Grund + Bau AG, Lachen, als Grundeigentümerschaft der Grundstücke Kat.Nrn. 7108 und 3771 an der Weingartenstrasse 10 in Richterswil hat daraufhin am 20. November 2024 das Gesuch um Durchführung eines Quartierplanverfahrens gestellt.

In der Folge wurde der Perimeter des Quartierplanes mit dem Amt für Raumentwicklung abgesprochen.

Beurteilung Erschliessungssituation

Das Bezugsgebiet liegt in der Wohnzone W2/30 und WG3/60 und umfasst eine Gesamtfläche von rund 7'099 m² (inkl. Weingartenstrasse). Das Grundstück Kat.Nr. 3481 im Umfang von 782 m² wird auch in den Bearbeitungsperimeter aufgenommen, damit für den Einlenker Weingarten-/Erlenstrasse ein genügender Planungsspielraum besteht. Die Mehrheit der Grundstücke sind bereits überbaut und zumindest teilerschlossen. Primär geht es um die quartierbildgerechte Ergänzung der Erschliessung, damit Neu-, Um- und Ersatzbauten erstellt werden können. Insgesamt werden heute 14 Wohneinheiten über die private Weingartenstrasse erschlossen.

Die technischen Anforderungen an Zufahrten werden in der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) geregelt. Als Zufahrten gelten Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (§ 3 lit. b VErV). Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen und der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist (§ 4 lit. a und b VErV). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c VErV). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1-6 der Verkehrserschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 VErV). Unter den Voraussetzungen von § 6 Abs. 1 und 2 VErV können in Einzelfällen in Abweichung von § 5 VErV geringere Anforderungen an eine Zufahrt oder Ausfahrt gestellt werden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit (§ 6 Abs. 3 VErV).

Entsprechend den Entscheiden des Baurekursgerichtes und des Verwaltungsgerichtes sind die Erschliessungsmängel zur Herstellung der Baureife im Sinne von §§ 233 ff PBG zu beheben und rechtlich zu sichern. Dazu zählen insbesondere eine durchgehend genügende Fahrbahnbreite auf der

Weingartenstrasse zur Sicherstellung der Notzufahrt und genügend grosse Radien im Einlenkerbereich zur Erlenstrasse sowie entlang der Weingartenstrasse. Zudem ist eine Wendemöglichkeit an der der Weingartenstrasse zu prüfen bzw. sicherzustellen.

Einleitung Quartierplan

Nach § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird das Quartierplanverfahren auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo es die bauliche Entwicklung der Gemeinde und der Erschliessungsplan als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

Mit den in der Beurteilung des Baurekursgerichtes und des Verwaltungsgerichtes festgestellten Erschliessungsmängeln ist die Quartierplanbedürftigkeit ausgewiesen. Das Quartierplanverfahren wird aufgrund des eingereichten Gesuchs der Mächler Grund + Bau AG eingeleitet. Mit dem Quartierplan sollen die Voraussetzungen für eine hinreichende Erschliessung geschaffen werden, so dass die erfassten Grundstücke zonenkonform genutzt und überbaut werden können.

Die materielle Überprüfung der voraussichtlich notwendigen Erschliessungsmassnahmen zeigt, dass sich der Quartierplan nicht nur auf bestimmte Teilmassnahmen beschränken kann (§ 123 Abs. 2 PBG). Damit fällt die Einleitung des Verfahrens als Teilquartierplan ausser Betracht. Der Quartierplan ist unter voller Nutzung des in § 123 Abs. 1 PBG festgelegten Zweckes einzuleiten. Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen.

Gebietsabgrenzung

Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken; bei besonderen Verhältnissen kann er darüber hinausreichen. Er wird in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen, eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse oder Trennlinien begrenzt (§ 124 PBG und §§ 2 bis 5 Quartierplanverordnung). Das Bezugsgebiet muss so bemessen sein, dass sich die im Quartierplan nötigen Massnahmen realisieren lassen und der dafür unumgängliche Planungsspielraum geschaffen wird.

Die private Weingartenstrasse erschliesst 14 Grundstücke und hat somit die technischen Anforderungen eines Zufahrtsweges gemäss Verkehrssicherheitsverordnung des Kantons Zürich (VERV) zu erfüllen. Eine erste Beurteilung der Weingartenstrasse zeigt, dass diese Anforderungen nicht auf der ganzen Länge erfüllt werden. Insbesondere ist eine durchgehende Fahrbahnbreite als Notzufahrt nicht gewährleistet. Zudem sind die Einlenker- und Kurvenradien zu überprüfen und anzupassen. Gemäss VErV ist bei Stichstrassen zudem eine Wendemöglichkeit notwendig. Die Leitungen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke (Wasser, Abwasser und Elektrizität) sind genügend dimensioniert.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und den spezifischen Verhältnissen, ergibt sich für den Quartierplan "Weingartenstrasse" eine Fläche von 7'881 m² mit folgender Begrenzung:

- im Norden: Entlang der Grundstücksgrenze Kat.Nr. 3481
- im Osten: Entlang der Grundstücksgrenzen von Kat.Nrn. 3481, 5839, 2982, 2323, 7829, 2388, 2389 und 3771
- im Süden: Entlang der Grundstücksgrenzen von Kat.Nrn. 3771 und 7108
- im Westen: Entlang der Grundstücksgrenzen von Kat.Nrn. 7108, 2595, 7129, 7128, 7127, 7126, 7125 und 7124 sowie entlang der Erlenstrasse bis zum Grundstück Kat.Nr. 3481

Das Bezugsgebiet liegt vollständig innerhalb der rechtsgültig ausgeschiedenen Bauzone und im Einzugsgebiet des generellen Entwässerungsplanes der Gemeinde Richterswil. Im Rahmen einer Voranfrage wurde der Perimeter vom kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) als zweckmässig eingestuft. Sollte sich im Verlauf des Verfahrens zeigen, dass Grundstücke von keinerlei quartierplanerischen Massnahmen betroffen sind, können diese aus dem Verfahren entlassen werden.

Über Entlassungsanträge wird frühestens an der zweiten Grundeigentümersammlung gemäss § 156 PBG entschieden.

Voraussichtliche Massnahmen

Die im Quartierplan zu treffenden Massnahmen beziehen sich in erster Linie auf § 128 Abs. 2 PBG, wonach Erschliessung, Ausstattungen und Ausrüstungen so festzulegen sind, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Sie umfassen voraussichtlich folgende Massnahmen:

- Sicherstellung der Feinerschliessungsanlagen:
Die Weingartenstrasse ist gemäss den Vorschriften der Verkehrssicherheitsverordnung des Kantons Zürich (VErV) auszubauen.

Aufgrund einer ersten Abschätzung sind folgende Erschliessungsdefizite der Weingartenstrasse zu beheben:

- Sicherstellung einer durchgehenden Fahrbahnbreite, samt Einlenker- und Kurvenradien, die für eine Notzufahrt genügt
- Sicherstellung einer Wendemöglichkeit

Ergänzung von Ver- und Entsorgungsanlagen:

- Das bestehende Werkleitungsnetz ist zu überprüfen und soweit erforderlich zu ergänzen bzw. zu sanieren oder allenfalls neu zu dimensionieren. Dabei sind die Anforderungen des GEP (Genereller Entwässerungsplan), des GWP (Generelles Wasserversorgungsprojekt) sowie das Gewässerschutzgesetz zu berücksichtigen.

Prüfen allfälliger Gefährdungen:

- Gemäss Gefahrenkarte vom 21. Dezember 2009 besteht im Quartierplangebiet eine Restgefährdung durch Massenbewegungen (inaktive Rutschungen). Es ist zu prüfen, ob im Quartierplan Massnahmen zum Schutz vor Massenbewegungen aufzunehmen sind.
- Zudem liegt eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss vor. Die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Quartierplangebiet sind zu plausibilisieren, zu interpretieren und zu berücksichtigen.

Regelung Kosten:

- Die Kosten für die Anpassung der Feinerschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Die entsprechenden Kostenregelungen sind mit dem Quartierplan gemäss § 146 PBG zu treffen.

Ordnung Rechtsverhältnisse:

- Mit dem Quartierplan sind die Rechtsverhältnisse zu prüfen und soweit notwendig zu bereinigen. Weitere Massnahmen sind mit der Feinplanung im Quartierplan zu prüfen.

Kosten

Die Kosten für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplanverfahrens tragen gemäss § 177 PBG die am Verfahren beteiligten Grundeigentümer.

Die administrativen Aufwendungen beinhalten die Kosten des beauftragten Planers, die Aufwendungen des Geometers für die Vermessungsunterlagen und die Kosten des Grundbuchamts für den grundbuchlichen Vollzug. Die Kosten werden in der Regel proportional zu den neuen Grundstücksflächen verteilt, wobei besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind. Die Kostenentwicklung hängt dabei zu einem wesentlichen Teil vom Verlauf des Verfahrens und der Mitwirkung der Grundeigentümer ab.

Der Gemeinderat kann gemäss § 177 Abs. 2 PBG eine angemessene Bevorschussung oder angemessene Abschlagszahlungen verlangen und ist berechtigt, für die vorgeschossenen Kosten die Zinsaufwendungen in Rechnung zu stellen. Gemäss § 4 PBG ist für die Zinsberechnung der jeweilige Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften massgebend. Gemäss gängiger Praxis wird dieser durch den Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen ersetzt.

Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf ist im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) im Detail festgelegt. Der im Anhang zu diesem Beschluss beigefügte Ablauf gibt einen Überblick über die einzelnen Verfahrensschritte.

Quartierplankommission

In die Quartierplankommission werden die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses (PBA) und der Abteilungsleiter Planung und Bau (Michael Zwiker) sowie der Abteilungsleiter Werke (Patrick Ender) berufen. Beratend stehen der Kommission der Ortsplaner (Suter • von Känel • Wild • AG: Peter von Känel) sowie der Baurechtsanwalt der Gemeinde (Huber Rechtsanwälte AG, Felix Huber) zur Verfügung.

Vergabe Quartierplanarbeiten

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 16. Juni 2025 die Quartierplanarbeiten an Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich, gemäss dessen Offerte vom 17. Januar 2025 vergeben. Das Planungsbüro verfügt über eine grosse Erfahrung in der Bearbeitung von Quartierplänen und ist mit den örtlichen Verhältnissen bestens vertraut.

Auf Antrag des Planungs- und Bauausschusses
beschliesst der Gemeinderat:

1. Gestützt auf § 147 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird das Quartierplanverfahren über das Baugebiet "Weingartenstrasse" auf Gesuch einer Grundeigentümerin von Amtes wegen eingeleitet.
2. Das künftig als Quartierplan "Weingartenstrasse" bezeichnete Gebiet wird wie folgt begrenzt:
 - Im Norden: Entlang der Grundstücksgrenze Kat.Nr. 3481
 - Im Osten: Entlang der Grundstücksgrenzen von Kat.Nrn. 3481, 5839, 2982, 2323, 7829, 2388, 2389 und 3771
 - Im Süden: Entlang der Grundstücksgrenzen von Kat.Nrn. 3771 und 7108
 - Im Westen: Entlang der Grundstücksgrenzen von Kat.Nrn. 7108, 2595, 7129, 7128, 7127, 7126, 7125 und 7124 sowie entlang der Erlenstrasse bis zum Grundstück Kat.Nr. 3481Massgebend ist der Plan Verfahrenseinleitung 1:500 vom 25. April 2025. Der Plan kann während der Rekursfrist zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Abteilung Planung und Bau, Gemeindehaus II, Chüngengass 6, Richterswil, eingesehen werden.
3. In die Quartierplankommission werden folgenden Personen berufen:
 - Hansjörg Germann, Ressortvorsteher Planung und Bau, Präsident Planungs- und Bauausschuss
 - Christian Stalder, Ressortvorsteher Werke, Mitglied Planungs- und Bauausschuss
 - Willy Nüesch, Ressortvorsteher Finanzen, Mitglied Planungs- und Bauausschuss
 - Patrick Ender, Abteilungsleiter Werke
 - Michael Zwiker, Abteilungsleiter Planung und Bau
 - Peter von Känel, Ortsplaner Suter • von Känel • Wild • Planer und Architekten AG (beratend)
 - Felix Huber, Rechtsanwalt Huber Rechtsanwälte AG (beratend)Die Quartierplankommission hat ein direktes Antragsrecht an den Gemeinderat.
4. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt des Kantons Zürichs sowie in der Zürichsee-Zeitung zu publizieren und allen Grundeigentümern des Bezugsgebiets eingeschrieben schriftlich zuzustellen.
5. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses ist der Abteilungsleiter Planung und Bau beauftragt, diesen Einleitungsbeschluss gemäss § 149 PBG der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung einzureichen.

6. Nach rechtskräftiger Einleitung des Quartierplanverfahrens dürfen an den Grundstücken des Bezugsgebiets ohne Bewilligung des Gemeinderates weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Änderung die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplans weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert. Der Quartierplanbann ist im Grundbuch anzumerken.
7. Gegen die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich bzw. den Beschluss des Gemeinderates kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim **Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich**, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
8. Mit einem Rekurs gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens "Weingartenstrasse" kann gemäss § 148 PBG nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.
9. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Beteiligte Grundeigentümer, gemäss besonderem Verzeichnis (R), nach Genehmigung der Verfahrenseinleitung durch die Baudirektion
Beilage: Übersichtsplan Bezugsgebiet, Ablaufplan Quartierplanverfahren und Verfügung Baudirektion zur Verfahrenseinleitung
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich (nach Eintritt der Rechtskraft)
Beilage: Plan Verfahrenseinleitung und Grundeigentümerverzeichnis zur Genehmigung der Verfahrenseinleitung
 - Planungs- und Bauausschuss
 - Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Peter von Känel, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Huber Rechtsanwälte AG, Dr. Felix Huber, Mühlebachstrasse 38, 8008 Zürich
 - Abteilungsleiter Werke
 - Notariat und Grundbuchamt, Zugerstrasse 16, 8820 Wädenswil, nach Eintritt der Rechtskraft bzw. nach Vorliegen der Genehmigung durch die Baudirektion
 - Abteilung Planung und Bau (zum Vollzug von Disp. Ziff. 4 sowie zur öffentlichen Auflage)
 - Abteilungsleiter Planung und Bau (u.a. zum Vollzug von Disp. Ziff. 5)
 - Finanzen
 - GR-Kanzlei (Aktenablage)

Beilagen:

- Plan Verfahrenseinleitung
- Grundeigentümerliste
- Übersicht Verfahrensablauf

**Für richtigen Protokollauszug
Im Namen des Gemeinderates**




Marcel Tanner
Gemeindepräsident


Roger Nauer
Gemeindeschreiber

versandt am: **19. JUNI 2025**