



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0202

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/4

Quartierplan «Weingartenstrasse» – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Richterswil**

Lage Weingartenstrasse (Kat.-Nrn. 2323, 2388, 2389, 2595, 2982, 3481, 3771, 5839, 7108, 7124, 7125, 7126, 7127, 7128, 7129, 7928, 7929)

- Massgebende Unterlagen
- Plan Verfahrenseinleitung Mst. 1:500 vom 25. April 2025
 - Grundeigentümerverzeichnis vom 25. April 2025
 - Gemeinderatsbeschluss vom 16. Juni 2025

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Grundstück Kat.-Nr. 7108 ist mit einem Einfamilienhaus überbaut. Diese soll abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3771 und 7108 ersetzt werden. Die Zufahrt zum Bauvorhaben erfolgt ab der Erlenstrasse über die Weingartenstrasse. Letztere gehört zum Baugrundstück Kat.-Nr. 7108 und ist nicht separat parzelliert. Am 21. Oktober 2020 wurde das Baugesuch durch die Gemeinde Richterswil mangels hinreichender Erschliessung verweigert (fehlende Breite für Feuerwehrezufahrt, fehlendes Fuss- und Fahrwegrecht, Ausnützungsüberschreitung). Gegen diesen Entscheid wurde Rekurs erhoben. Das Baurekursgericht (BRG) hat den Rekurs am 9. März 2021 abgewiesen, woraufhin eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht (VRG) eingereicht wurde. Dieses hat die Beschwerde am 13. Januar 2022 gutgeheissen. Es wurde festgehalten, dass keine Eigentumsbeschränkung bestehe und somit die gesamte Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. 7108 (inkl. 470 m² der Weingartenstrasse) zur Ausnützung zur Verfügung stehe und somit keine Ausnützungsüberschreitung bestehe. Zudem sei angesichts der Situation (Privatstrasse, gerade, geringes Defizit) eine schematische Anwendung der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) unverhältnismässig. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit.

Aufgrund von Testfahrten mit der Feuerwehr konnten für das Baubewilligungsverfahren Auflagen formuliert und entsprechend die Baubewilligung am 11. Mai 2022 durch die Gemeinde erteilt werden. Gegen diese wurde von Nachbarschaften Rekurs erhoben. Folgende Erschliessungsmängel wurden geltend gemacht: mangelnde verkehrsmässige Erschliessung (fehlende Notzufahrt); Überschreitung der Gebäudehöhe, Ausnützung, Dachaufbauten, Gestaltung; Fehlender Abstellplatz für Kehrriech. Der Rekurs wurde durch das BRG nach Durchführung eines Augenscheins am 28. März 2023 gutgeheissen. Dieser Entscheid wurde an das VRG 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, wurde nicht beanstandet. Daraufhin hat die Grundeigentümerschaft der Grundstücke Kat.-Nrn. 3771 und 7108 das Gesuch um Durchführung eines Quartierplanverfahrens gestellt.

Mit dem Quartierplan soll die Baureife für alle Grundstücke innerhalb des Quartierplanperimeters erreicht werden.

Einleitungsbe-
schluss Der Gemeinderat Richterswil beschloss am 16. Juni 2025 gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Einleitung des Quartierplanverfahrens «Weingartenstrasse».

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 PBG bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch das Grundstück Kat.-Nr. 3481, im Osten durch die Grundstücke Kat.-Nrn. 3481, 5839, 2982, 2323, 7829, 2388, 2389 und 3771, im Süden durch das Grundstück Kat.-Nrn. 3771 und 7108, im Westen durch die Grundstücke Kat.-Nrn. 7108, 2595, 7129, 7128, 7127, 7126, 7125, 7124 und 3481 begrenzt (vgl. Plan Verfahrenseinleitung Mst. 1:500 vom 25. April 2025).

Hinweise zur
Weiterbearbeitung Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Mobilität (AFM; Volkswirtschaftsdi- rektion) und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), zur Stellungnahme unter- breitet. Daraus resultieren nachfolgende Bemerkungen und Hinweise.

Der Quartierplan steht erst am Beginn des Planungsprozesses. Bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung; § 151 Abs. 2 PBG) können zusätzliche Rahmenbedingun- gen bzw. Auflagen erkannt werden, die zu berücksichtigen sind.

Oberflächenabfluss

Das Quartierplangebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Gemäss Gefahrenkarte vom 21. Dezember 2009 besteht im Quartierplangebiet eine Restge- fährdung durch Massenbewegungen (inaktive Rutschungen). Es ist zu prüfen, ob im Quar- tierplan Massnahmen zum Schutz vor Massenbewegungen aufzunehmen sind. Diese Mass- nahmen sind im technischen Bericht zu erläutern. Ein Verzicht auf Schutzmassnahmen wäre zu begründen.

Zudem liegt eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss vor (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Naturgefahren: Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Be- funde der Oberflächenabflusskarte für das Quartierplangebiet zu plausibilisieren, zu interpre- tieren und vorzugsweise im Rahmen des Quartierplans, zumindest aber bei der weiteren

Projektierung der Bauten und Anlagen – insbesondere der Erschliessungsanlagen – zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaften und ihrer Planer. Wir empfehlen, die Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Planungsbericht zu erläutern.

C. Ergebnis

Die Voraussetzungen für die Verfahrenseinleitung sind erfüllt. Die Verfahrenseinleitung kann genehmigt werden (§ 149 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von 15 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das ARE aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren. Der erste Quartierplanentwurf kann dem ARE vor der ersten Quartierplanversammlung zur Vorprüfung eingereicht werden (§§ 151 Abs. 2 PBG).

Der Einleitungsbeschluss ist zusammen mit der Genehmigungsverfügung zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 5 Abs. 3 PBG). Die Gemeinde ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Mit Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nicht erfüllt sind (§ 148 Abs. 2 PBG).

Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG). Der Gemeinderat entscheidet, ob weitere Massnahmen wie die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestgrössen für die Neuzuteilung anzuordnen sind (§ 25 Quartierplanverordnung [QPV]).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Richterswil am 16. Juni 2025 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Weingartenstrasse wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'402.00	104 103 / 83100.40.200
Total	Fr. 1'402.00	

und wird der Gemeinde Richterswil, Abteilung Planung und Bau (Chüngengass 6, 8805 Richterswil) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen
- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen;
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
 - die Rechtskraft ist zu veröffentlichen und dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation schriftlich mitzuteilen;
 - den Eintrag des Quartierplanbanns im Grundbuch zu veranlassen (§ 150 PBG)
 - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinderat, Gemeinde Richterswil, Seestrasse 19, 8805 Richterswil
 - Gemeindeverwaltung Richterswil, Abteilung Planung und Bau, Chüngengass 6, 8805 Richterswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von einem Dossier)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Quartierplanverfasser)
 - Geoinfra Ingenieure AG, Ingenieure Geometer Planer, Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 8. SEP. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

