

Teilrevision Nutzungsplanung

Fassung Gemeinde-  
versammlung

## Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Umzonung Im Horn (Kat. Nr. 6262)



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	3
	1.3 Ablauf der Teilrevision	3
	1.4 Grundlagen	4
	2. Richtprojekt	5
	3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
	3.1 Bundesinventare	7
	3.2 Kantonale Planungsinstrumente	8
	3.3 Regionale Planungsinstrumente	11
	3.4 Kommunale Planungsinstrumente	12
	4. Anpassung Bau- und Zonenordnung	13
	5. Anpassung Zonenplan	14
	6. Auswirkungen	15
	7. Mitwirkung	21

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil

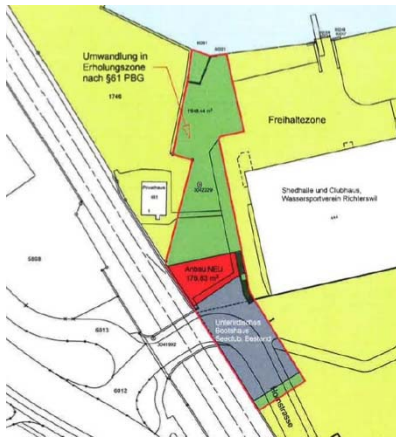
Bearbeitung

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

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Seeclub Richterswil



Vor rund 30 Jahren konnte der Seeclub Richterswil auf dem Hornareal im Baurecht sein Clublokal erstellen. Nun stehen umfangreiche Sanierungsarbeiten an, welche der Seeclub zu einem zeitgemässen Ausbau der Räumlichkeiten nutzen möchte. Da für eine Grundrisserweiterung nur die Wiese vor dem Clublokal in Frage kommt, gelangte der Seeclub im Rahmen einer Voranfrage im März 2014 an den Kanton und die Gemeinde. Dabei zeigte sich, dass die heutige Zonenzugehörigkeit des Areals (Freihaltezone) keinen Erweiterungsbau zulässt.

Mit Schreiben vom 15.08.2014 ersucht der Seeclub Richterswil den Gemeinderat darum, den vor dem heutigen Clubhaus des Seeclubs liegenden Teil des Hornareals von der Freihalte- in die Erholungszone umzuonen.

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat am 20.11.2014 unter dem Vorbehalt der Sicherung des Zürichseeweges bereits in Aussicht gestellt, das Vorhaben aus regionaler Sicht als standortgebundene, im öffentlichen Interessen liegende Baute und Anlage gemäss Gewässerschutzgesetz zu beurteilen und dieses Element des Erholungsangebots in der Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans zu verankern.

## 1.2 Aufgabenstellung

### Teilrevisionsvorlage

Es ist eine Teilrevisionsvorlage zur Umzonung einer Teilfläche der Liegenschaft Kat. Nr. 6262 aus der Freihaltezone in die Erholungszone zu erarbeiten.

## 1.3 Ablauf der Teilrevision

### Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Grundlagen (Analysen, Revisionsinhalte, Erkenntnisse, Lösungsansätze)
- Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung Revisionsentwurf in der Baukommission mit Bereinigung
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung

- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (ZPZ), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton
- Öffentliche Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage (bei Bedarf)
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation mit Rekursfrist

## 1.4 Grundlagen

### Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 2010
- Kantonaler Richtplan vom 29.04.2015
- Kantonales Raumordnungskonzept (ROK), 2015
- Überkommunales Ortsbildinventar, 2002
- Kataster der belasteten Standorte, 2015
- Planungs- und Baugesetz (PBG), 2011
- Regionaler Richtplan, Entwurf vom 09.04.2015
- Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK), 2015
- Agglomerationsprogramm Obersee, 01.06.2012
- GIS-ZH → [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

### Kommunale Grundlagen

- Kommunalen Richtplan, 2014
- Zonenplan, 2009/2015
- Bau- und Zonenordnung Richterswil, 2009/2015
- Leitbild der Gemeinde 2014 - 2018

### Weitere Grundlagen

- Richtprojekt/Machbarkeitsstudie der Firma Schnüriger AG, Einsiedeln, 02.06.2015.
- Weiterentwickelte Visualisierung, Arne Eicker Architektur, Richterswil, undatiert
- Fotos Suter • von Känel • Wild • AG

## 2. Richtprojekt

### Begründung

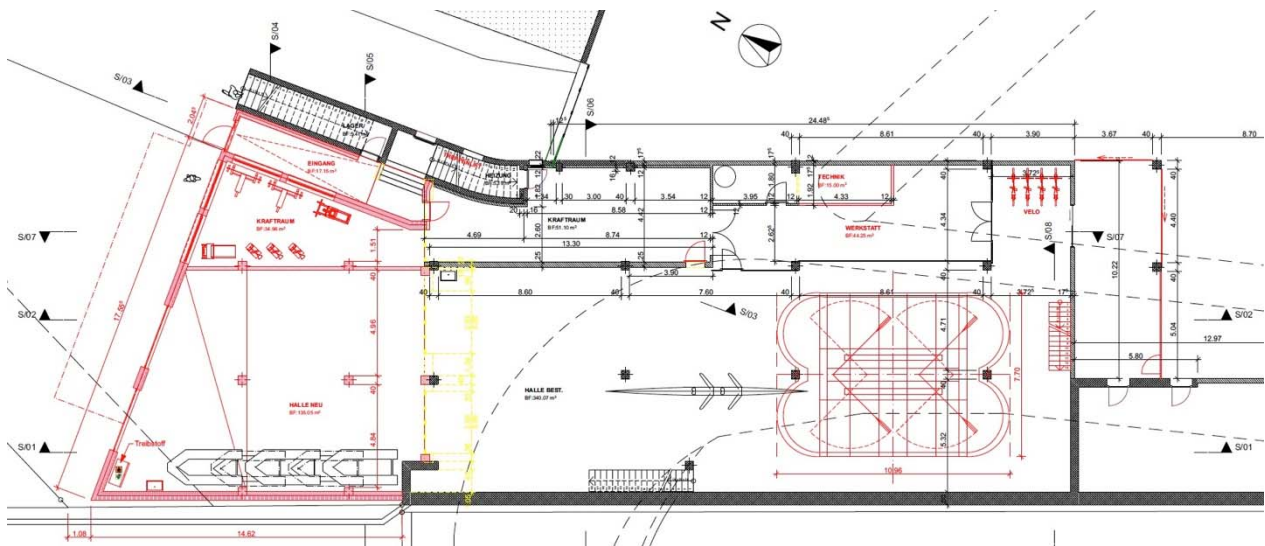
Um die Infrastruktur an die heutigen und künftigen Anforderungen anzupassen, muss das Bootshaus umgebaut und gleichzeitig erweitert werden.

Ein Ausbau ist nur in Richtung See möglich. Die Räumlichkeiten sind standortgebunden, das heisst sie müssen sich aufgrund der Eigenheit des Rudersports in unmittelbarer Nähe des Sees befinden.

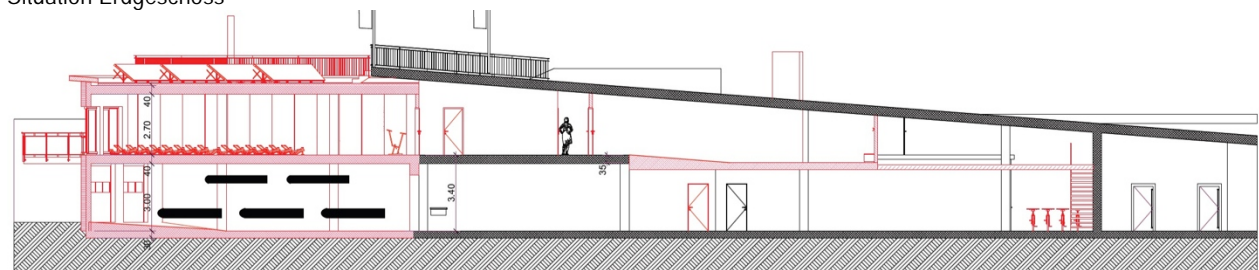
### Projekt

Das Erweiterungsprojekt sieht vor, das Bootshaus um einen Anbau zu vergrössern, der im Westen durch eine Verlängerung der bestehenden Fassade und im Süden durch die bestehende Aussentreppe begrenzt ist. Die neue Front kommt auf die Höhe des Treppenendes zu liegen. Die Höhe des Anbaus übersteigt das Niveau der Hornbrücke nicht. Die neue Fassade auf der Seeseite ist in Holzbauweise geplant, so dass sich ein unauffälliges und ansprechendes Erscheinungsbild ergibt.

Es ist vorgesehen, das neue Dach als öffentliche Terrasse begehbar zu machen. Damit will der Seeclub zur Steigerung der Attraktivität des Horns und des Seeuferwegs beitragen.



Situation Erdgeschoss



Schnitt

Um die Energieeffizienz zu verbessern, soll die Isolation verstärkt werden. Auf einem Teil des Daches sollen zudem Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung installiert werden. Die Nutzung der Geschosse bleibt grundsätzlich unverändert:

- Im Erdgeschoss befinden sich die Bootshalle, der Kraftraum und die Werkstatt. Neu soll allenfalls ein Ruderbecken dazu kommen.
- Das Obergeschoss enthält den Clubraum mit Küche, Garderoben, Duschen und WC.



Foto Bestand vom 28.05.2015



Die bisherigen Pläne und Visualisierungen stammen von der Machbarkeitsstudie der Firma Schnüriger AG in Einsiedeln vom 02.06.2015.



Diese Visualisierung zeigt eine weiterentwickelte Idee der Fassadengestaltung von Arne Eicker Architektur in Richterswil. Volumetrisch bleiben die bisherigen Pläne auch mit einer veränderten zukünftigen Planung gleich. Es wird einige Grundrissänderungen geben und besonders die Fassade bedarf einer grossen Überarbeitung. Das Projekt ruht derzeit so lange, bis die Umzonung genehmigt ist.



## 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Bundesinventare

#### ISOS

Der Ortskern Richterswil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück Kat. Nr. 6262 im Horn ist der Umgebungszone U-Zo V mit Erhaltungsziel a zugewiesen. Das ISOS postuliert insbesondere, in diesem Bereich die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten:

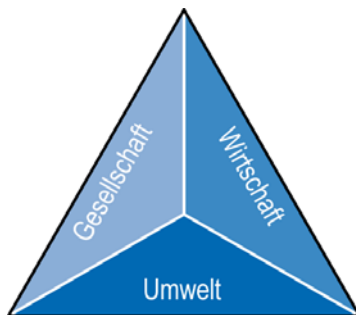
- Geeignete Nutzungszuweisung suchen
- Auszonen und als Freihaltegebiet bezeichnen
- Spezielle, an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften erlassen

#### Ortsbildschutz

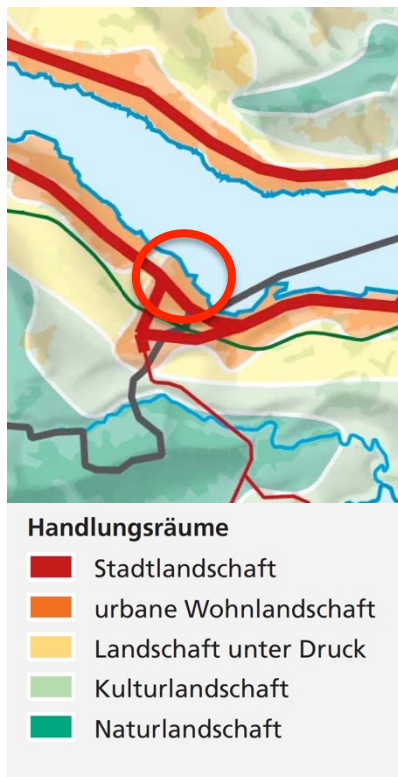
Das Areal im Horn ist Teil des überkommunalen Ortsbildes Richterswil. Das ehemalige Industriegelände wird als ein stark durchgrünter Landvorsprung beschrieben. Das Grundstück liegt gemäss Ortsbildinventar in einem wichtigen Freiraum. Dies bedeutet, dass weitere Überbauungen – insbesondere Hauptbauten – in der Regel zu vermeiden sind. Aus Sicht Ortsbild und Städtebau entspricht somit die Freihaltezone den Zielvorstellungen des Ortsbildinventars. Da es sich jedoch um eine ortsbaulich nicht relevante, vom See her nicht einsehbare Erweiterung des Bootshauses handelt, wird der Freiraum nicht wesentlich beeinträchtigt.



## ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)



## 3.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende fünf Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Das Siedlungsgebiet von Richterswil ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Massvoll entwickeln":

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln



## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 29. April 2015 festgesetzt und vom Bundesrat genehmigt.




Im Kantonalen Richtplan ist das Gebiet Horn als schutzwürdiges Ortsbild festgelegt und entlang dem Zürichsee ist ein Erholungsgebiet eingetragen.

bestehend		geplant	
<b>Siedlung</b>			
			Siedlungsgebiet
			Zentrumsgebiet
			Schutzwürdiges Ortsbild
<b>Landschaft</b>			
			Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
			Übriges Landwirtschaftsgebiet
			Erholungsgebiet



## Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung

Das stark durchgrünte Horn ist mit seinen bemerkenswerten Bauten aus der Periode der Industrialisierung ein wichtiger Bestandteil der Entwicklungsgeschichte des Ortsbildes und bildet mit seinem alten Baumbestand und dem kleinen Hafen eine eindruckliche optische Begrenzung auf der Nordseite. Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinn-gemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunes Ortsbild.

<b>Bäume und Baumgruppen</b>	
	Markante Bäume / Baumgruppen
<b>Wichtige Freiräume</b>	
	Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
<b>Prägende Firstrichtungen</b>	
	Prägende Firstrichtungen



## Planungs- und Baugesetz

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind der Zweck und die Rechtswirkungen der Freihaltezonen und der Erholungszonen wie folgt festgelegt:

§ 61: Als Freihaltezonen oder Erholungszonen sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen.

§ 62: Für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer, für den Rückgriff auf andere Gemeinden und für das Zugrecht der Gemeinden gelten hinsichtlich Inhalt und Verfahren die gleichen Bestimmungen wie bei übergeordneten Freihaltezonen. In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

### 3.3 Regionale Planungsinstrumente

#### Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan aus dem Jahre 1998 wurde gesamthaft überarbeitet. Die zurzeit aktuelle Fassung für die kantonale Vorprüfung, Vernehmlassung und Anhörung ist der Entwurf Gesamtüberprüfung mit Stand 09.04.2015.

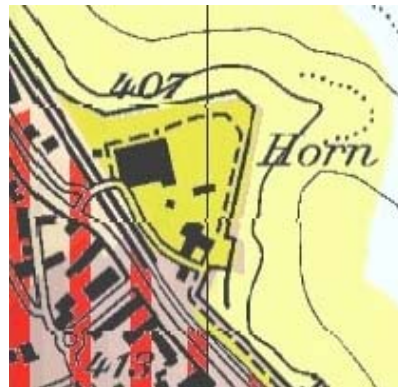
Der Regionale Richtplan Zimmerberg enthält im Horn in Richterswil folgende Festlegungen:

- Fuss- und Wanderweg ohne und mit Hartbelag (im Horn) Richterswil – Wädenswil als bestehend, gebaut 2012
- Radweg bestehend entlang Seestrasse, aber nicht übers Horn
- Parkierungsanlage bestehend
- Hafen / Bootsliegeplatz bestehend
- Parkanlage für Erholungs-, Versorgungs-/Gastronomieeinrichtungen sowie Parkierung zulässig, im Winter Strandbad als öffentlich zugänglicher Erholungsraum
- Jugendherberge und Wassersportzentrum bestehend
- Erweiterung Wassersportzentrum geplant

Der bestehende Fuss- und Wanderweg führt vom Horn bergseitig der Bahnlinie entlang der Gerbestrasse und der ARA nach Mülönen. Auf der Höhe der Liegenschaft Mülönen wechselt der Seeuferweg durch eine behindertengerechte Personenunterführung auf die Seeseite der Bahnlinie und führt dem Zürichsee entlang.



Verkehr



Siedlung und Landschaft



Ver- und Entsorgung sowie  
Öffentliche Bauten und Anlagen

### 3.4 Kommunale Planungsinstrumente

#### Kommunaler Richtplan



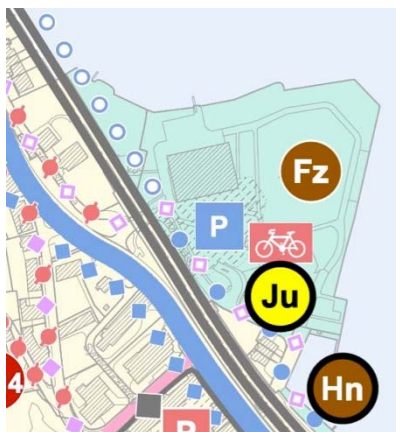
Verkehr und Landschaft

Im Kommunalen Richtplan der Gemeinde Richterswil wurden folgende Festlegungen für den Teilplan Verkehr und Landschaft festgesetzt:

- Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag bestehend (Schiffstation bis Horn)
- Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag geplant (Horn nach Mülönen)
- Radweg Agglo Obersee geplant (Hafen bis Seestrasse übers Horn)
- Öffentliche Parkierungsanlage Horn als Erholungsstandort bestehend
- Öffentliche Veloabstellanlagen Seeanlage Horn bestehend
- Erholungsgebiet Horn bestehend

Die Rad- und Fusswegverbindungen sollen gemäss dem Ziel des Kommunalen Richtplans sicher, durchgängig und attraktiv sein.

Der geplante Zürichseeweg führt dem Seeufer entlang vom Horn nach Mülönen. Es handelt sich um die Wiedergabe der im geltenden regionalen Richtplan von 1998 wie in der Anhörungsfassung der Gesamtüberprüfung von 2015 eingezeichneten Linienführung.



Öffentliche Bauten und Anlagen

Für den Teilplan öffentliche Bauten und Anlagen wurden folgende Festlegungen für Erholung und Sport festgesetzt:

- Jugendherberge Horn bestehend
- Freizeitanlage Horn bestehend

Als Ziel wurde festgesetzt, dass die Freizeitanlage Horn bedürfnisgerecht ergänzt werden soll.

## 4. Anpassung Bau- und Zonenordnung

Nutzweise, Grundmasse und Gestaltungsanforderungen

Die Nutzungs- und Massvorschriften für die Erholungszonen müssen für das Gebiet Horn wie folgt ergänzt werden:

### Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften

- 1) In den Erholungszonen sind zulässig:
  - a) Mülönen: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
  - b) Schiffstation, Garnhänki: Seepromenade, Strandbad, Bocciabahn, Restauration
  - c) Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus und Restaurationsbetrieb im bestehenden Umfang
  - d) Burgmoos, Chalchbüel, Specki: Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen
  - e) Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen
  - f) Sternen: Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)
  - g) Horn: **Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume)**
- 2) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 3) Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.
- 4) Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.
- 5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, min. aber 5.0 m.
- 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

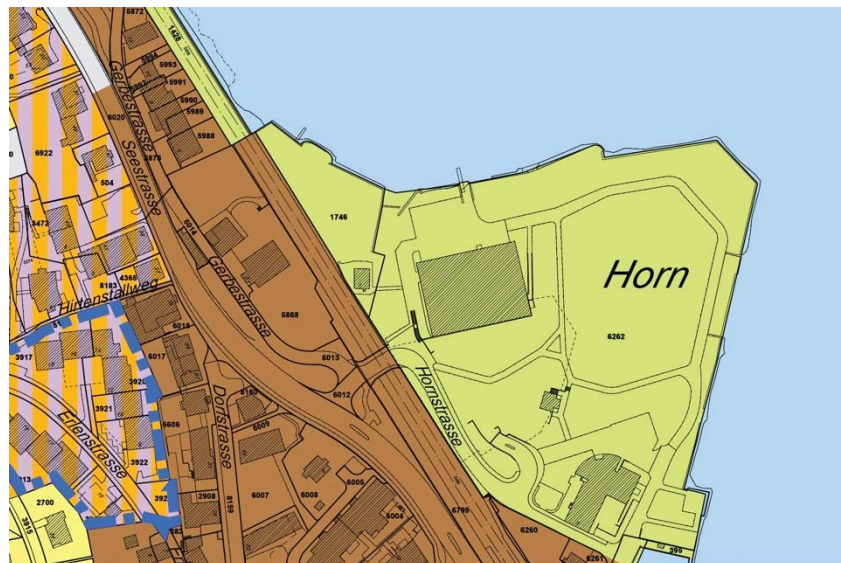


## 5. Anpassung Zonenplan

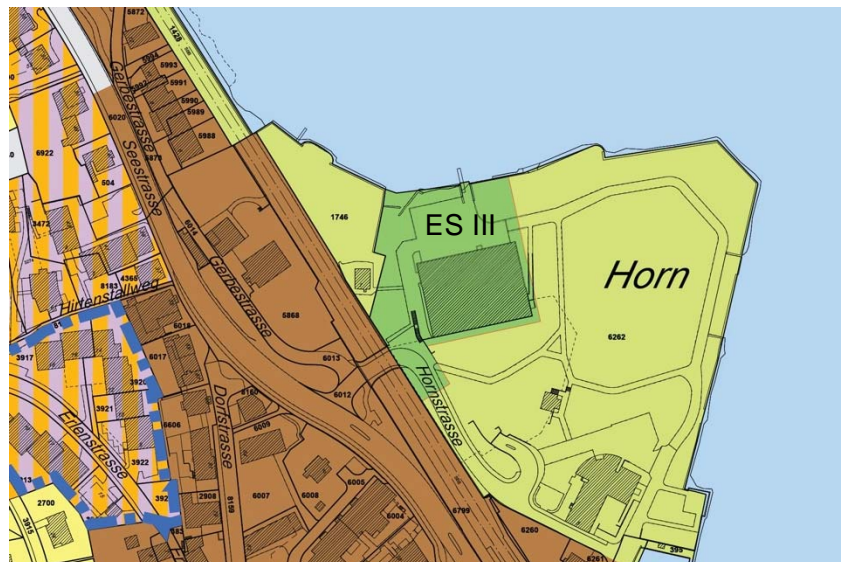
Die ursprüngliche beantragte Fläche der Umzonung wird erweitert und das bestehende Bootslager (Shedhalle vom Wassersport Verein Richterswil) zweckgemäss in die neue Erholungszone miteinbezogen.

Mit der Umzonung einer Teilfläche des Grundstückes Kat. Nr. 6262 von der Freihaltezone in die Erholungszone erfährt der Zonenplan folgende Anpassung:

Rechtkräftiger Zonenplan



Angepasster Zonenplan



Der neuen Erholungszone wird die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Damit wird die Störintensität definiert, bisher galt in der Freihaltezone keine Empfindlichkeitsstufe.

## 6. Auswirkungen

### Zweckmässigkeit

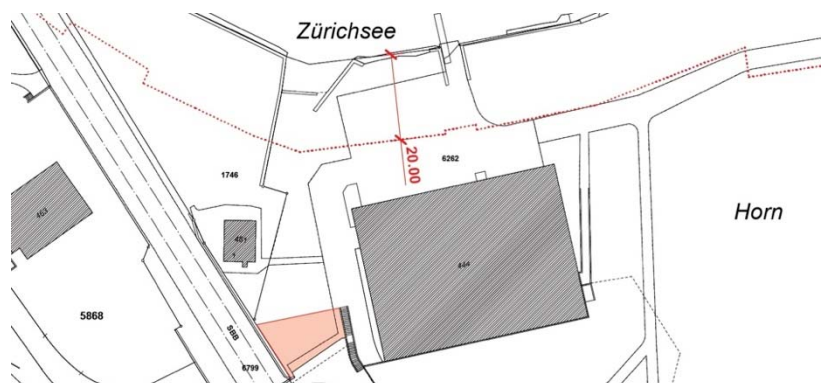
Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg hat am 20. November 2014 an ihrer Delegiertenversammlung folgendes beschlossen:

*„Die vorgesehene Umzonung in eine Erholungszone und die geplante Erweiterung des Clubhauses wird unter dem Vorbehalt der Sicherung des Zürichseewegs aus regionaler Sicht als standortgebundene Baute und Anlage ausserhalb und im Uferbereich gemäss Gewässerschutzgesetz beurteilt, welche im öffentlichen Interesse ist. Die Region nimmt in Aussicht, dieses Element des Erholungsangebots mit der regionalen Gesamtüberarbeitung zu verankern. Es wird ausdrücklich begrüsst, diese Planänderung unverzüglich zuzulassen.“*

In der aktuellen Fassung des Regionalen Richtplans ist dies eingeflossen.

### Gewässerraum

Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach ist bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha ein Uferstreifen von 20 m von Bauten und Anlagen freizuhalten. Für die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens ist Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV massgebend. Die Kantone sind verpflichtet, bis 31.12.2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen, der den Uferstreifen ablösen wird. Im Kanton Zürich besteht zurzeit kein allgemeines Verfahren zur Festlegung des Gewässerraumes. Die vorgesehene Erweiterung des Clubhauses befindet sich ausserhalb des Uferstreifens.



### Einwohnerkapazität

Die Einzonung hat keinen Einfluss auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität.

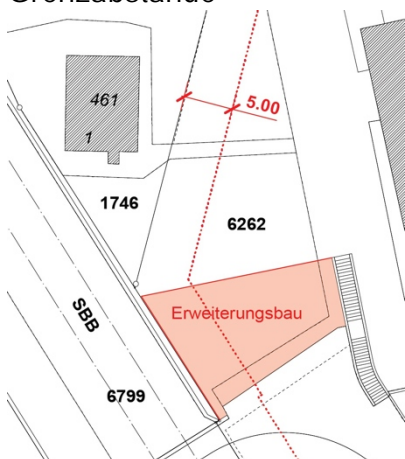
### Luft und Lärm

Hinsichtlich der Luft- und Lärmbelastung ergeben sich durch die Umzonung keine Veränderungen.

## Ortsbild

Gemäss Art. 25 Abs. 4 BZO gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung im Baubewilligungsverfahren ist § 71 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.

## Grenzabstände



Als minimaler Grenzabstand gilt nicht das kantonalrechtliche Mass von 3.50 m, sondern die Bestimmung von Art. 25 Abs. 5 BZO. Aufgrund der im Richtprojekt geplanten Gebäudehöhe ist ein Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten. Das Projekt unterschreitet jedoch diesen Abstand sowohl zum SBB-Grundstück Kat. Nr. 6799 als auch zum Grundstück Kat. Nr. 1746.

Die Bauherrschaft muss im Baubewilligungsverfahren entsprechende Näherbaurechte nachweisen oder das Projekt anpassen.

Das bestehende Bootshaus konnte seinerzeit mit einem geringen Grenzabstand zum SBB-Bahngrundstück realisiert werden (Abstand 4.00 m zur Gleisachse). Deshalb darf angenommen werden, dass auch der Erweiterungsbau diesen reduzierten Abstand ebenfalls beanspruchen kann.

## Boden

Die Umzonung tangiert keine Fruchtfolgefächern (FFF) oder anderes Kulturland.

## Kataster der belasteten Standorte

Gemäss GIS Browser des Kantons Zürich betrifft die geplante Umzonung im orangen Bereich einen Ablagerungsstandort und im schraffierten Bereich einen Betriebsstandort.

KbS-Standorte			Belastungsgrad
Ablagerungsstandort	Betriebsstandort	Unfallstandort	
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig
			Belastet, in Bearbeitung





## Information AWEL zur Altlastensituation auf dem Horn

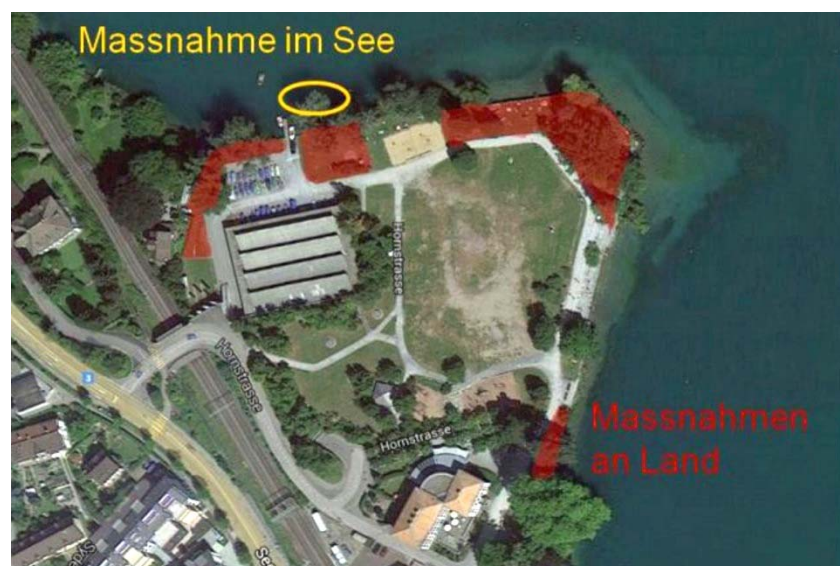
*"Das Horn-Areal wurde während mehr als 100 Jahren von verschiedenen Industrie- und Gewerbebetrieben genutzt. Diese betrieblichen Tätigkeiten haben ihre Spuren an Land wie auch im See hinterlassen. Das Areal wurde land- und seeseitig altlastenrechtlich untersucht und beurteilt.*

*Die Resultate haben ergeben, dass der Untergrund an Land mit Schwermetallen belastet ist. In der obersten Bodenschicht wird in einigen Bereichen der neu per 01.03.2015 gesetzlich festgelegte Grenzwert für Quecksilber knapp überschritten. Der Boden ist sanierungsbedürftig und es müssen Massnahmen ergriffen werden.*

*Auch am Seegrund vor dem Horn sind Schwermetall-Belastungen vorhanden, die in den nächsten Jahren beseitigt werden müssen. Im Seewasser sind keine Schadstoffe messbar, das Seewasser wird aber laufend überwacht. Da aber auch in Ufernähe hohe Bleigehalte festgestellt wurden, sind vorsorgliche Massnahmen aufgrund der Nutzung des Horns als Badeanlage sinnvoll.*

*Die festgestellten Belastungen stellen für die Bevölkerung keine Gefahr dar. Zur Beseitigung der Belastung ist an Land ein Bodenaustausch notwendig, in Ufernähe im See werden die Schadstoffe mittels eines Saugwagens entfernt. Diese Massnahmen werden voraussichtlich bis Ende Juli 2015 abgeschlossen sein. Der Boden an Land ist damit langfristig saniert, eine Nachsorge (z.B. Überwachung) ist nicht notwendig. Bei der Massnahme im See handelt es sich um eine Sicherung des Uferbereichs und nicht um eine langfristige Sanierung des gesamten belasteten Bereichs im See. Diese erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Bis dahin wird der Uferbereich regelmässig überwacht."*

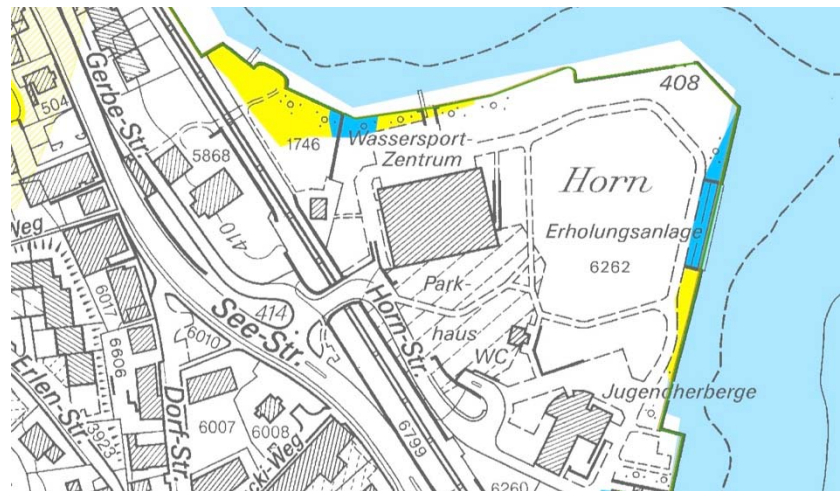
Mit der mittlerweile erfolgten Sanierung sind die Voraussetzungen an die planungsrechtliche Baureife erfüllt.



## Naturgefahren

Das Umzonungsgrundstück Kat. Nr. 6262 im Horn wird gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2218 vom 21.12.2009) im Uferbereich von einer geringen (gelb) und mittleren (blau) Gefährdung tangiert. Bei der geringen Gefährdung handelt es sich nur um einen Hinweisbereich, bei der mittleren Gefährdung um einen Gebotsbereich. Gemäss Bundesvorgabe ist das Hochwasserrisiko auf ein tragbares Mass zu reduzieren und darf durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Da innerhalb des Gefährdungsbereichs, der sich direkt am Seeufer befindet, keine Bauten und Anlagen vorhanden sind und aufgrund der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin keine neuen Anlagen errichtet werden dürfen, kann auf Massnahmen verzichtet werden.



## Grundwasser

Die zur Umzonung vorgesehene Teilfläche liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Grundwassergebiet Richterswil und im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Der Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Zur Lage der Grundwasserspiegel im Gestaltungsplangebiet liegen keine genauen Informationen vor.

Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (VBB) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Juni 2003 verwiesen.



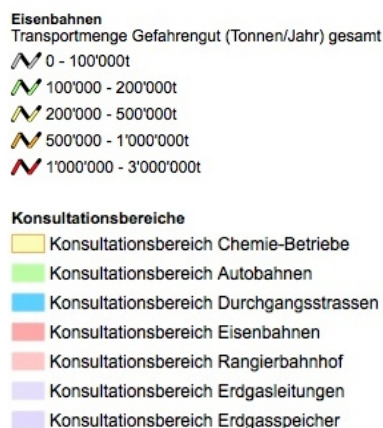
## Naturschutz

Uferbereiche sind gemäss Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) besonders zu schützen. Beeinträchtigungen solch schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe sind nach Art. 18 Abs. 1ter NHG im Rahmen einer Interessensabwägung möglich, wobei der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen hat. Die eigentliche Ufervegetation selbst ist mit Art. 21 Abs. 1 NHG streng geschützt und darf nur für abschliessend aufgeführte Ausnahmen zum Absterben gebracht werden (Art. 22 Abs. 2 NHG).

Die Zonierung im Gebiet Horn erfüllt in erster Linie den Zweck der Erhaltung von Flächen, die unter anderem für die Erholung der Bevölkerung notwendig sind. Andererseits stellen die Ufer- und Flachwasserzonen rund um das Gebiet Horn eine wichtige Lebensgrundlage für unterschiedliche Wasserpflanzen und -tiere dar. In diesem Sinn ist in einem allfälligen weiteren Planungsprozess (Sondernutzungsplanung) dafür zu sorgen, dass die naturschützerischen Aspekte berücksichtigt werden.

## Störfallvorsorge Chemie-Risikokataster

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Bahnanlage. Gemäss Planungshilfe des Bundes (Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge; ARE, BAFU, BAV, BFE, ASTRA, 2013) sollten grundsätzlich keine empfindlichen Einrichtungen im Konsultationsbereich geplant werden. Der Erweiterungsbau des Bootshauses ist keine empfindliche Einrichtung. Dementsprechend wird die Risikorelevanz als klein beurteilt.



## Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 6262 bleibt unverändert. Die Unterniveaugarage und der Trockenplatz können wie bisher über die Hornbrücke befahren werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr bleibt weiterhin gut. Der Bahnhof Richterswil ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

## Zürichseeweg



Geplante Wegführung entlang Bahnlinie



Bestehende Freitreppe



Einwasserungsstelle

Aufgrund der Anhörungs- und Vorprüfungsergebnisse ist der im regionalen Richtplan als geplant bezeichnete Abschnitt des Fuss- und Wanderweges (Zürichseeweg) entlang des Seeufers zwischen Mülönen und Hornstrasse zu sichern.

Heute verläuft der Seeuferweg westlich der Bahnlinie, führt von Norden her an der historischen Gebäudegruppe Mülönen und der ARA vorbei, mündet in die Gerbestrasse und schliesslich in die Hornstrasse. Künftig soll dieser im regionalen Richtplan als geplant bezeichnete Abschnitt (Zürichseeweg) östlich der Bahnlinie dem See entlang führen.

Zwischen der Hornstrasse und dem Seeclub-Areal besteht eine allgemein zugängliche Freitreppe, welche die Höhendifferenz von rund acht Metern zwischen der Hornbrücke und dem Seeclubareal überwindet. Diese Treppe liegt genau im Verlauf des geplanten regionalen Wegabschnittes und bleibt gemäss Richtprojekt unverändert bestehen (vgl. Abbildungen in Kap. 2). Sie dient somit nach wie vor als Ausgangspunkt für den künftigen Verlauf des Zürichseeweges. Die Fortsetzung des Weges vom Seeclubareal über die in der Freihaltezone liegende Parzelle Kat.-Nr. 1746 ist noch offen, es besteht die Möglichkeit einer Führung entlang der Bahnlinie oder einer solchen direkt am Seeufer. Im zweiten Fall ist jedoch ein Konflikt mit der bestehenden Einwasserungsstelle zu lösen.

Was die Behindertengerechtheit des Weges betrifft, ist diese im Bereich der Treppe nicht gewährleistet. Hier besteht jedoch die Möglichkeit, den bestehenden Weg um das Horn herum zu benutzen, der nur geringfügige Steigungen aufweist.

Die Umzonung selbst hat keinen Zusammenhang mit dem Seeuferweg. Hingegen ist im Baubewilligungsverfahren des Bootshaus-Erweiterungsprojektes vorzugsweise in Varianten aufzuzeigen, wie eine mögliche Wegführung erfolgen könnte, ohne den Ruderbetrieb wesentlich zu beeinträchtigen.

## 7. Mitwirkung

Öffentliche Auflage	Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Im Horn) wurde von der Planungs- und Baukommission beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf § 7 PBG vom 04.09.2015 bis 03.11.2015 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.
Anhörung	Die Nachbargemeinden Wädenswil, Hütten, Schönenberg und Wollerau, die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie die SBB wurden zur Anhörung eingeladen.  Von den Nachbargemeinden, der RZU und der SBB liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor. Die ZPZ stimmt der Umzonung ebenfalls zu, jedoch unter dem Vorbehalt der Sicherung des Zürichseewegs.
Einwendungen	Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.  Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Daher entfällt ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG.
Vorprüfung	Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Im Horn) wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht.  In seinem Vorprüfungsbericht vom 03.12.2015 hat das ARE die Umzonungsvorlage positiv beurteilt. Neben einigen materiellen Hinweisen zum Ortsbildschutz, zum Naturschutz, zum Gewässerraum und zum Grundwasser sind auch zusätzliche Aussagen zum Zürichseeweg in den vorliegenden Bericht eingeflossen.
Festsetzung	Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Im Horn) wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.