

## **VERFÜGUNG**

**vom 4. April 2012**

### **Rifferswil. Privater Gestaltungsplan «Areal Kehrli»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat von Rifferswil hat an der Sitzung vom 30. November 2011 dem privaten Gestaltungsplan «Areal Kehrli» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 16. Januar 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Februar 2012 ersucht die Gemeinde Rifferswil um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Rifferswil wurde am 15. Dezember 2010 mit BDV Nr. 129/10 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Kernzone K mit Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen und umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 1893. Der Gestaltungsplan soll eine zukünftige, attraktive Nutzung des Areals zwischen Jonenbachstrasse und Jonenbach für hochwertiges Wohnen und Arbeiten sowie den Neubau einer bestehenden Fernheizzentrale an einem neuen Standort ermöglichen. Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden eingehalten, so dass es nur einer Zustimmung durch den Gemeinderat bedarf.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den besonderen Bestimmungen, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, dem Bericht zu den Einwendungen und diversen Plänen der bestehenden Situation sowie des Erläuterungsprojektes, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan «Areal Kehrli», welchem der Gemeinderat von Rifferswil am 30. November 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Gebühren werden dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt und betragen:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	560.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	128.00	105 326 / 83100.41.382
<hr/>			
Total	Fr.	1'072.00	

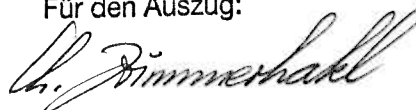
III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Rifferswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an die Gemeinde Rifferswil (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Rösch Wälder Willa, Obstgartenstrasse 12, 9010 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle), sowie an Kehrl & Co., Herr Walter Kehrl, Jonenbachstrasse 13, 8911 Rifferswil (Rechnungsadressat).

Zürich, den 4. April 2012  
120287/MIL/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AREAL KEHRLI"  
PARZELLE KAT.-NR. 1893 / JONENBACHSTRASSE 23

SITUATION MST. 1:500

Vom Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1893 aufgestellt am 7. November 2011

Der Grundeigentümer: *Andreas Kehrl*

Zustimmung des Gemeinderates vom: **30. Nov. 2011**

Namens des Gemeinderates,  
Der Gemeindepräsident:

*M. Fuchs*

Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*



Von der Baudirektion genehmigt am: **- 4. April 2012**

BDV Nr. 51/12

Für die Baudirektion:

*Ch. Zimmermann*

Stöckli Grenacher Schaubli  
Architektur Innenausbau Design  
Wasserstrasse 16 CH- 8032 Zürich Telefon 044-389 85 85 Fax 044-389 85 86  
office@stoegresch.ch www.stoegresch.ch

Plan Nr. P 1.02 Mst. 1:500 Format 84x30 Datum / Gez. 26.10.10 / sm  
Rev. / Gez. 07.11.11 / sm

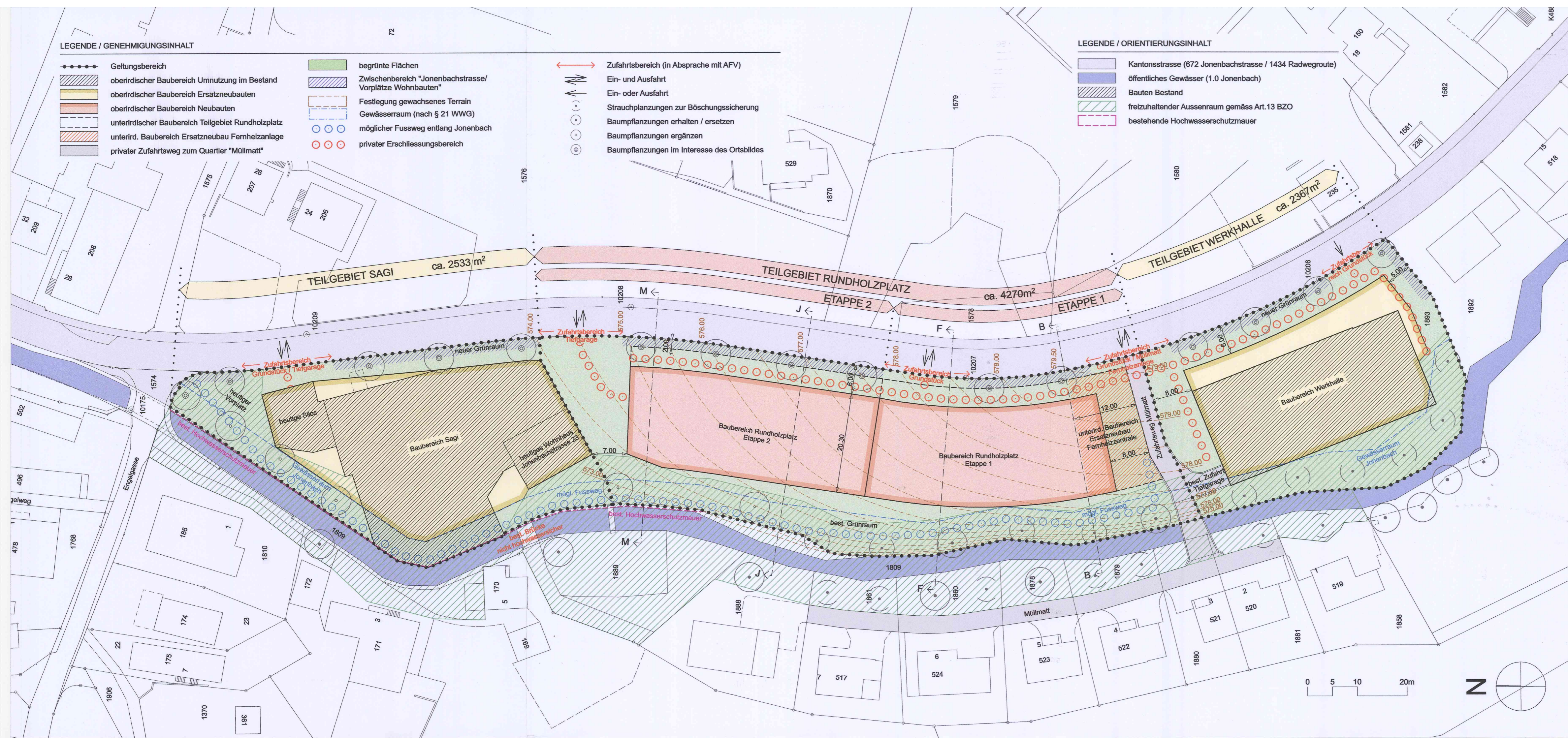
LEGENDE / GENEHMIGUNGSINHALT

- Geltungsbereich
- oberirdischer Baubereich Umnutzung im Bestand
- oberirdischer Baubereich Ersatzneubauten
- oberirdischer Baubereich Neubauten
- unterirdischer Baubereich Teilgebiet Rundholzplatz
- unterird. Baubereich Ersatzneubau Fernheizanlage
- privater Zufahrtsweg zum Quartier "Müllmatt"
- begrünte Flächen
- Zwischenbereich "Jonenbachstrasse/Vorplätze Wohnbauten"
- Festlegung gewachsenes Terrain
- Gewässerraum (nach § 21 WWG)
- möglicher Fussweg entlang Jonenbach
- privater Erschliessungsbereich

- Zufahrtsweg (in Absprache mit AFV)
- Ein- und Ausfahrt
- Ein- oder Ausfahrt
- Strauchpflanzungen zur Böschungssicherung
- Baumpflanzungen erhalten / ersetzen
- Baumpflanzungen ergänzen
- Baumpflanzungen im Interesse des Ortsbildes

LEGENDE / ORIENTIERUNGSINHALT

- Kantonsstrasse (672 Jonenbachstrasse / 1434 Radwegroute)
- öffentliches Gewässer (1.0 Jonenbach)
- Bauten Bestand
- freizuhaltenen Aussenraum gemäss Art.13 BZO
- bestehende Hochwasserschutzmauer



Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AREAL KEHRLI"  
PARZELLE KAT.-NR. 1893 / JONENBACHSTRASSE 23

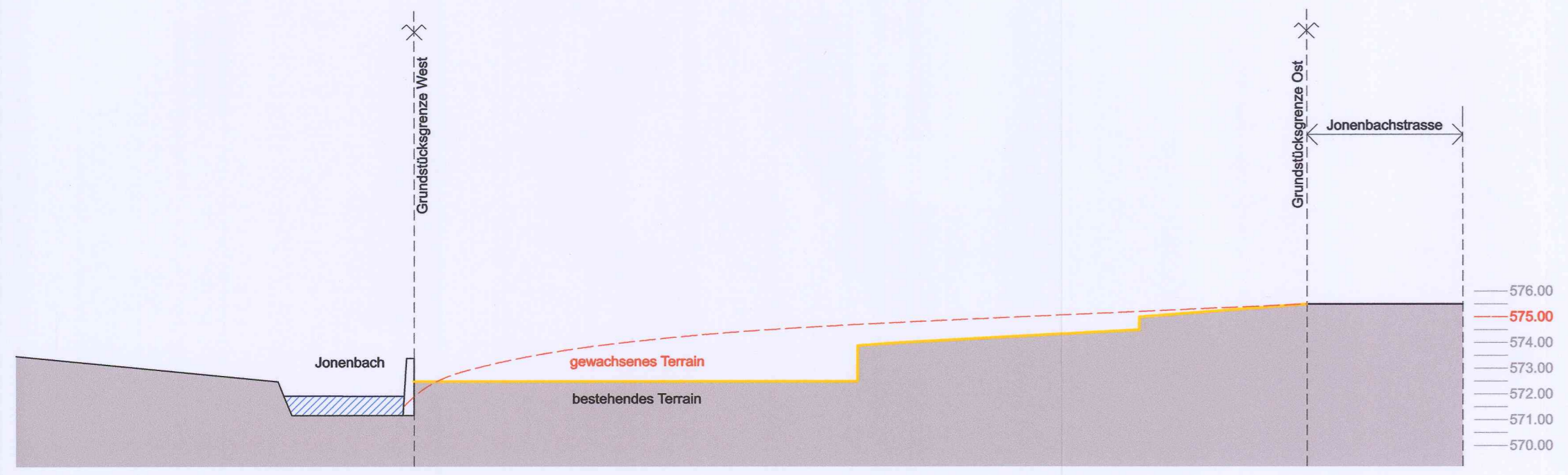
SCHEMASCHNITTE FÜR GEWACHSENES TERRAIN MST. 1:200

LEGENDE / GENEHMIGUNGSINHALT

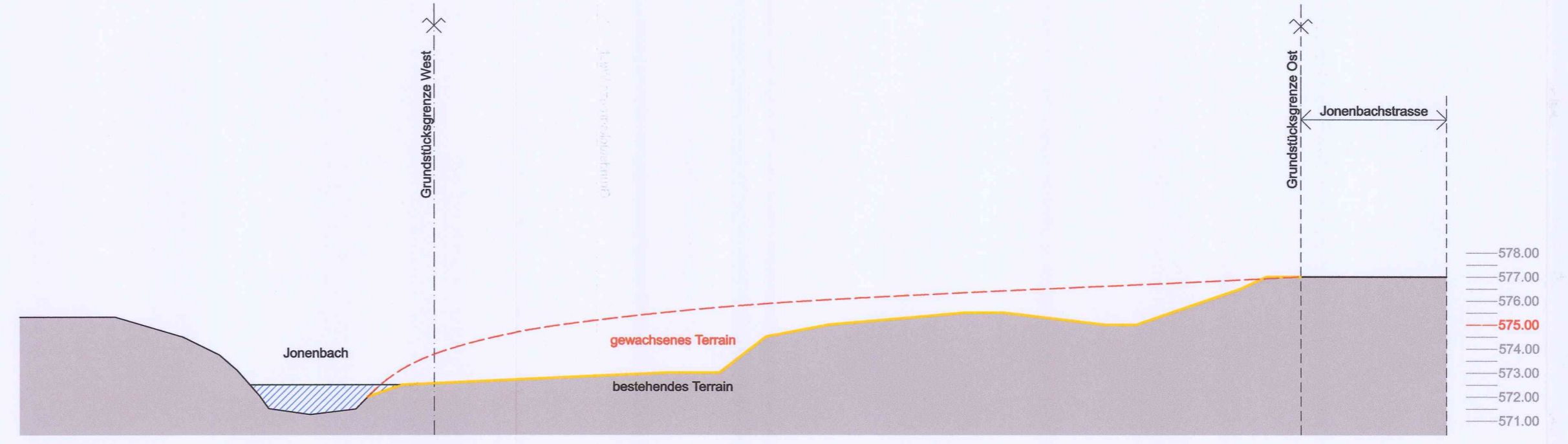
Festlegung gewachsenes Terrain  
(in Anlehnung an bestehendes, angrenzendes Gelände. Siehe Höhenkurven im Situationsplan)

LEGENDE / ORIENTIERUNGSINHALT

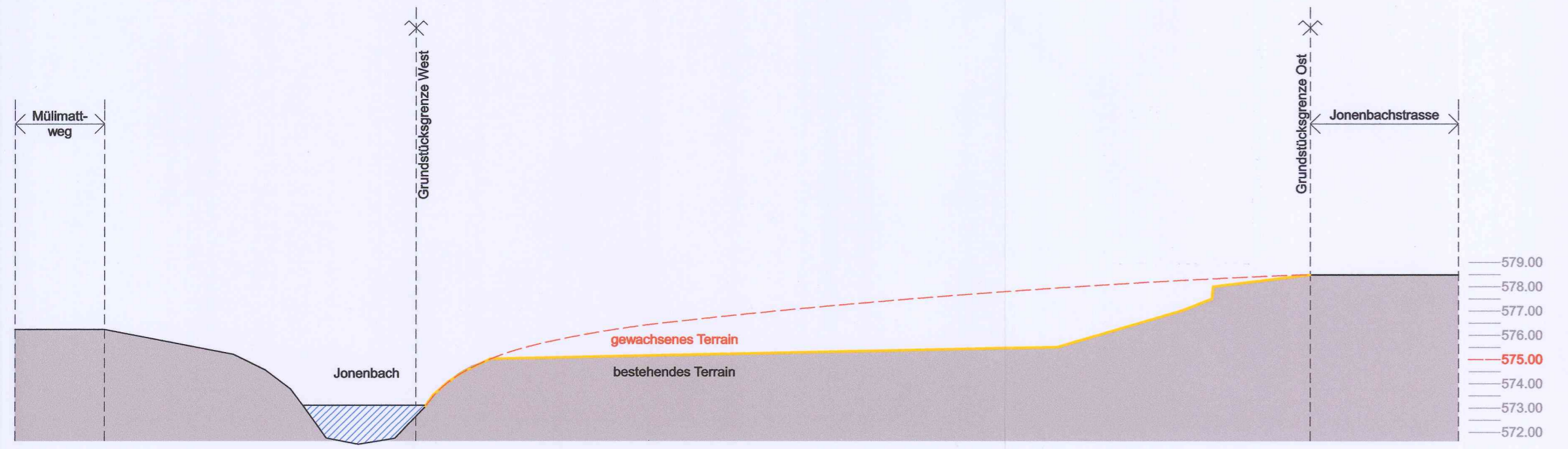
öffentliches Gewässer (1.0 Jonenbach)  
 bestehendes Terrain (mehrfach, in Etappen verändert für diverse Funktionen im Werkareal Säge- und Hobelwerke Kehrl & Co.)



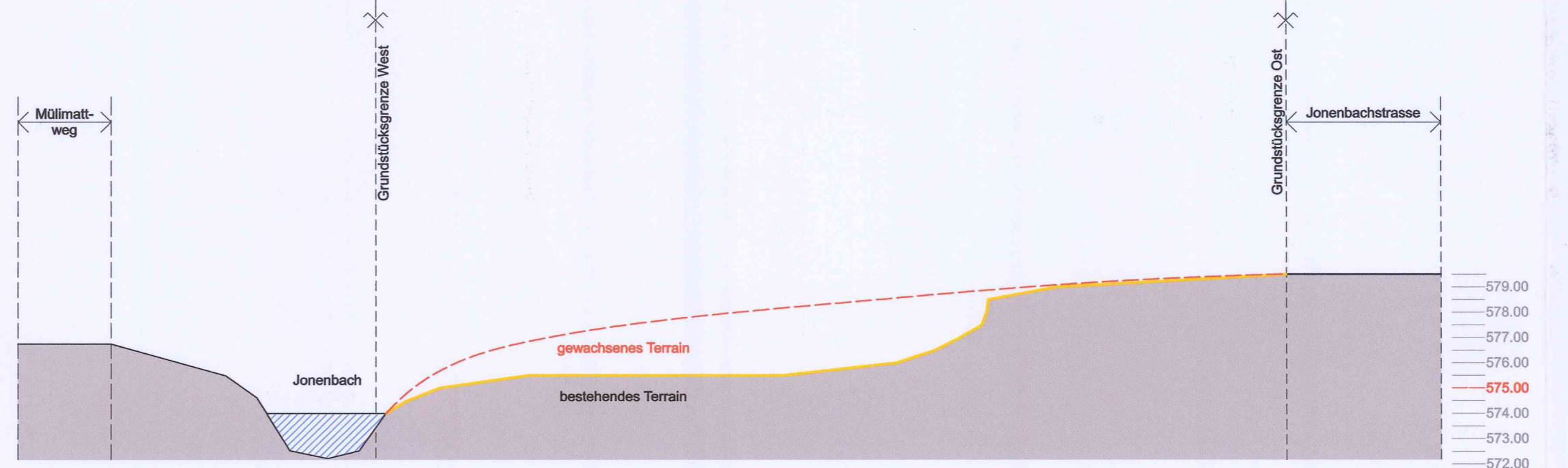
SCHNITT M-M



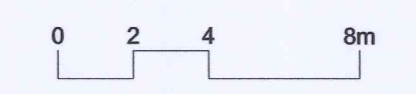
SCHNITT J-J



SCHNITT F-F



SCHNITT B-B



Vom Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1893 aufgestellt am:

Der Grundeigentümer: *Arno L. Keck*

Zustimmung des Gemeinderates vom: **30. Nov. 2011**

Namens des Gemeinderates,  
Der Gemeindepräsident: *U. Fuchs*



Der Gemeindevorstand: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion: *Ch. Fimmerschall*

- 4. April 2012 BDV Nr. 51/12

Stöckli Grenacher Schaubli  
Architektur Innenausbau Design  
Wasserstrasse 16 CH- 8032 Zürich Telefon 044-389 85 85 Fax 044-389 85 86  
office@stoegresch.ch www.stoegresch.ch

Plan Nr. P 1.03 Mst. 1:200 Format 84x30 Datum / Gez. 26.10.10 / sm  
Rev. / Gez. 07.11.11 / sm



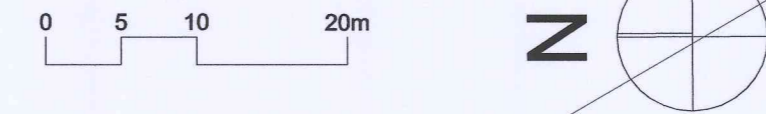
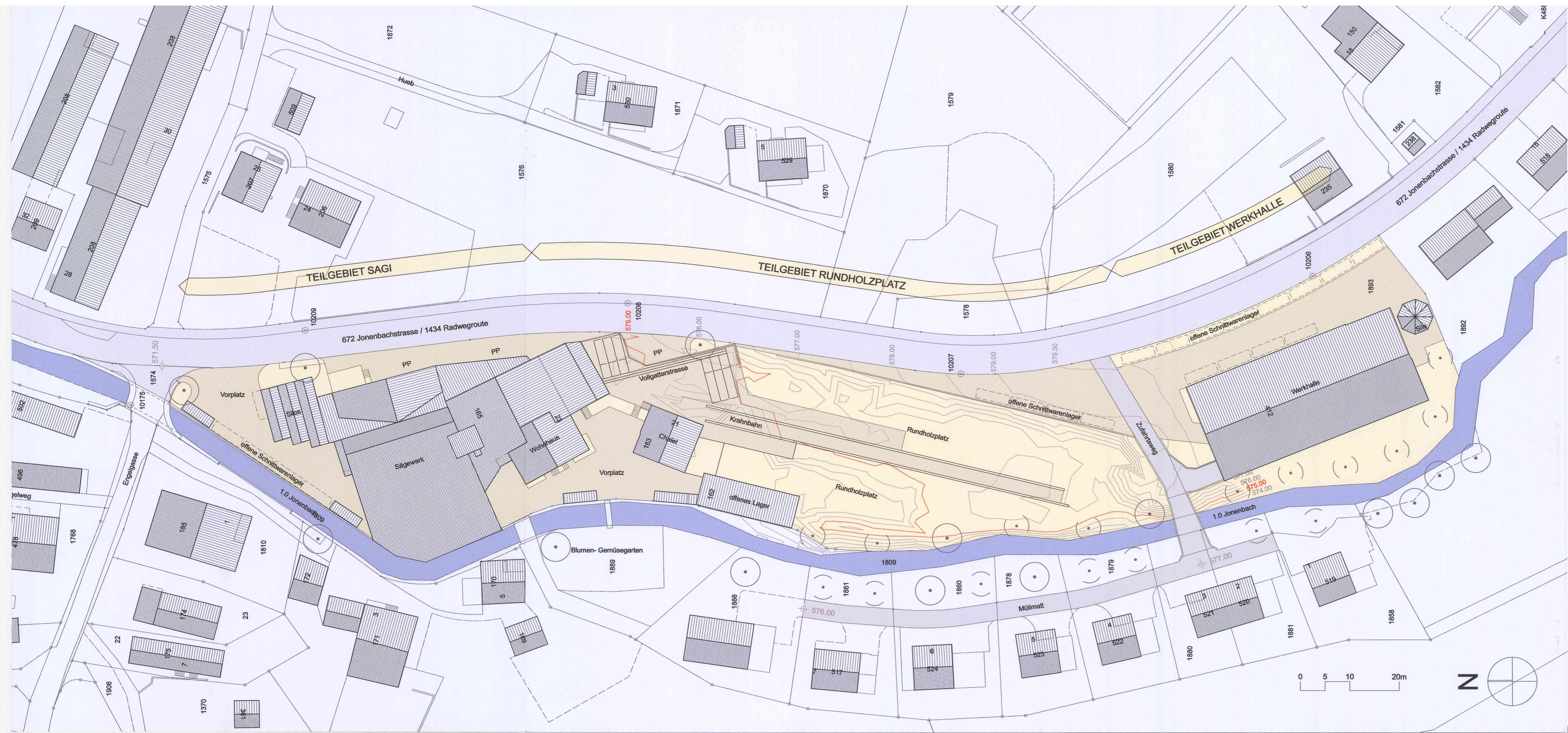
Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AREAL KEHRLI"**  
PARZELLE KAT.-NR. 1893 / JONENBACHSTRASSE 23

**BESTEHENDE SITUATION MST. 1:500**

LEGENDE / ORIENTIERUNGSINHALT

-  Parzelle Kat. Nr. 1893
-  Bauten Bestand
-  asphaltierte / befestigte Flächen
-  privater bestehender Zufahrtsweg (Mülmatt)
-  Kantonsstrasse (Jonenbachstrasse)
-  öffentliches Gewässer (Jonenbach)
-  Strauchpflanzungen
-  Baumpflanzungen



Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „AREAL KEHRLI“  
PARZELLE KAT.-NR. 1893 / JONENBACHSTRASSE 23

BESONDERE BESTIMMUNGEN

Vom Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1893 aufgestellt am 7. November 2011

Der Grundeigentümer:

*Amal LLC*  
*Amal*

Zustimmung des Gemeinderates vom: **30. Nov. 2011**

Namens des Gemeinderates,  
Der Gemeindepräsident:

*U. Frey*



Der Gemeindevize: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am:

*4. April 2012* *BDU Nr. 51/12*

Für die Baudirektion:

*Ch. Zimmerwald*



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Gestaltung gesamthaft	4
3. Teilgebiet Sagi	4
4. Teilgebiet Rundholzplatz	5
5. Teilgebiet Werkhalle	5
6. Umgebung	6
7. Erschliessung	6
8. Ver- und Entsorgung	7
9. Inkrafttreten	7



## 1. Allgemeines

---

### 1.1. Bestandteile

Gestützt auf §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 3 Abs. 1, 2, 6 und 7 der neu revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rifferswil wird für das in Ziffer 1.3 bezeichnete Gebiet ein privater Gestaltungsplan erstellt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- nachfolgende, besondere Bestimmungen
- Situationsplan im Mst.1:500
- Schnittplan (Schemaschnitte für gewachsenes Terrain) im Mst.1:200

Weitere Unterlagen, wie der Erläuterungsbericht, das Erläuterungsprojekt und der Plan der bestehenden Situation, dienen der ergänzenden Information und sind nicht rechtsverbindlich.

### 1.2. Zweck und Zielsetzung

Der Gestaltungsplan strebt folgende Ziele an:

- Massvolle Entwicklung des Areals mit hoher ortstypischer und architektonischer Qualität
- Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale des Ortbildes von Rifferswil
- Besonders gut gestaltete Ersatzbauten und Neubauten
- Hochwertiges Wohnen und Arbeiten
- Zweckmässige und wirtschaftliche Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
- Grosszügig gestaltete Aussenräume und Aufwertung des Freihaltebereichs Jonenbach
- Ersatzneubau für die heutige Fernheizzentrale an neuem Standort
- Etappierbarkeit

### 1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den im Situationsplan bezeichneten Perimeter der Parzelle Kataster-Nr. 1893.

### 1.4. Massgebendes Recht

Wo nichts Anderes bestimmt ist, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rifferswil vom 9. Juni 2010, sowie übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht.

### 1.5. Teilgebiete / Etappen

Der Gestaltungsplan „Areal Kehrl“ beinhaltet folgende Teilgebiete:

- Teilgebiet Sagi
- Teilgebiet Rundholzplatz
- Teilgebiet Werkhalle

Das Teilgebiet Rundholzplatz ist zudem in zwei Etappen unterteilt. Die heute bestehenden Bauten, Anlagen und Aussenräume können dabei so lange erhalten bleiben, wie es bei der Realisierung eines Teilgebietes bzw. einer Etappe möglich und vertretbar ist.

### 1.6. Festlegungen zur Arealüberbauung

Der Gestaltungsplan bzw. die künftige Überbauung kann die Privilegien der Arealüberbauung gemäss Art. 21 Abs. 2 BZO (Erhöhung von Gebäudelänge und -breite, Verminderung des Gebäudeabstands innerhalb des Areals auf 7 m unter Vorbehalt ortsverträglicher Verdichtung) in Anspruch nehmen.



#### 1.7. Grundwasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im Planungsgebiet ist zu beachten. Vor den Projektierungen ist der durchschnittliche Stand des Grundwassers mit hydrogeologischen Untersuchungen zu ermitteln.

## 2. Gestaltung gesamthaft

---

#### 2.1. Grundsatz

Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und im Zusammenhang mit der herkömmlichen baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Zur Qualitätssicherung kann gemäss BZO Art. 1 Abs. 5 die Gemeinde bei Bedarf Fachgutachten einholen.

#### 2.2. Firstrichtungen Hauptbauten

Die Firstrichtungen von Hauptbauten sollen möglichst parallel oder senkrecht zur Jonenbachstrasse verlaufen. Es dürfen maximal zwei benachbarte Gebäude die gleiche Firstrichtung aufweisen.

#### 2.3. Materialisierung Fassaden

Als Fassadenmaterial ist als Bezug zur Sägerei mehrheitlich Holz zu verwenden.

## 3. Teilgebiet Sagi

---

#### 3.1. Umnutzung im Bestand

Die bestehenden Bauten des heutigen Sägereigebäudes können weiterhin zu gemischten Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt oder umgenutzt werden.

#### 3.2. Ersatzneubauten

Ersatzneubauten sind innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Sie haben eine kompakte und markante Gebäudegruppe aus maximal 3 Baukörpern zu bilden und sind einheitlich zu gestalten. Das heutige Wohnhaus an der Jonenbachstrasse 23 ist, soweit von Wohnqualität, Gestaltung und Ökologie her sinnvoll, in angemessenem Umfang zu erhalten. Die im Gebäudeinnern schützenswerten Objekte sind zu beachten. Vor einem allfälligen Abbruch ist eine Schutzwürdigkeitsabklärung für diese Objekte zu erstellen.

Für Ersatzneubauten gelten grundsätzlich die gleichen Bestimmungen wie für Neubauten. Sie sind unter Inanspruchnahme der weitestgehenden Ausnützung der zulässigen Grundmasse (Art. 11 Abs. 1 - 3 BZO) mit minimalen Gebäudeabstand von 7 m und evt. zusätzlicher Erhöhung von Gebäudelänge und -breite (Art. 21 Abs. 2 BZO) zu erstellen. Zulässig sind Wohn-, Gewerbe- und gemischte Nutzung.

#### 3.3. Kombination von Umnutzung und Ersatzneubauten

Es sind auch Misch- und Übergangsformen von Umnutzung bis Ersatzneubau zulässig.

#### 3.4. Überlagerung Baubereich Ersatzneubauten und freizuhaltendem Aussenraum

Das zulässige Mass der Überschneidung des Baubereichs für Ersatzneubauten in den freizuhaltenden Aussenraum (Art. 13 BZO) gemäss Situationsplan ist in Absprache mit den zuständigen Amtstellen vor einem Baugesuch detailliert zu klären.



## 4. Teilgebiet Rundholzplatz

---

### 4.1. Wohnneubauten

Innerhalb des Baubereichs Rundholzplatz sind insgesamt mindestens vier Einzelbauten für hochwertige Wohnungen zu erstellen, oder je zwei Bauten pro Etappe. Die Wohnneubauten sind mit mindestens zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu planen. Die minimale Gebäudelänge beträgt 15 m. Der minimale Gebäudeabstand von 7 m (Art. 21 Abs. 2 BZO) ist zulässig. Die zusätzliche Erhöhung von Gebäudelänge und -breite ist im Teilgebiet Rundholzplatz ausgeschlossen.

### 4.2. Fernheizzentrale

Der Ersatzbau für die Fernheizzentrale (siehe Ziffer 8) ist unterirdisch in der südöstlichen Ecke des Baubereichs zu erstellen. Dieser kann auch als eigenständige Bauetappe realisiert werden. Die Fernheizzentrale und die zukünftige Tiefgarage sind baulich miteinander zu verbinden. Ihr Anlieferungsbereich ist innerhalb den in Ziffer 7 definierten Zufahrts- und Erschliessungsbereichen zu erstellen und auf ein minimales Mass zu reduzieren.

### 4.3. Etappierung

Die Bebauung des Teilgebiets Rundholzplatz kann gemäss Ziffer 1.5 und 4.3 in Etappen erfolgen. Auch bei einer etappenweisen Überbauung sind Bauten, Anlagen und Aussenräume innerhalb des Teilgebiets Rundholzplatz einheitlich zu gestalten.

Im Zuge der ersten Etappe ist mit kantonaler Bewilligung eine provisorische Zufahrt zur Tiefgarage von der Jonenbachstrasse her zulässig. Sie ist mit der Realisierung der zweiten Etappe aufzuheben.

### 4.4. Gewachsener Boden

Das durch die Höhenkurven im Situationsplan und die Schnittlinien im Schnittplan definierte Terrain wird als gewachsener Boden im Sinne von Art. 3 Abs. 6 BZO festgelegt.

## 5. Teilgebiet Werkhalle

---

### 5.1. Umnutzung im Bestand

Die heutige Werkhalle kann erhalten und umgenutzt werden. Zulässig sind Gewerbe-, Wohn- oder gemischte Nutzung. Dabei sind die bestehenden Fluchten und Grundmasse, sowie das heutige Erscheinungsbild weitgehend zu erhalten. Eindeutige gestalterische Verbesserungen sind möglich. Eine zukünftige Mischnutzung oder eine vollständige Umnutzung zu Wohnzwecken muss ohne zusätzliche Ausnahmegewilligungen und wohngygienisch einwandfrei realisierbar sein.

### 5.2. Ersatzneubauten

Innerhalb des bezeichneten Baubereichs Werkhalle können für reine Wohnzwecke maximal 2 Ersatzneubauten erstellt werden. Sie sind in geeigneter Stellung anzuordnen und einheitlich zu gestalten.

Für Ersatzneubauten gelten grundsätzlich die gleichen Bestimmungen wie für Neubauten. Die Wohnneubauten sind mit mindestens zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu planen. Die minimale Gebäudelänge beträgt 15 m. Unter Inanspruchnahme der weitestgehende Ausnützung der Grundmasse (Art. 11 Abs. 1 - 3 BZO) ist ein minimaler Gebäudeabstand von 7 m und evt. zusätzlicher Erhöhung von Gebäudelänge und -breite (Art. 21 Abs. 2 BZO) möglich.



### 5.3. Untergeschoss

Das bestehende Untergeschoss der Werkhalle, inkl. Zufahrt, kann sowohl bei einer Umnutzung als auch bei Ersatzneubauten erhalten und als zukünftiges Untergeschoss/Tiefgarage genutzt werden.

## 6. Umgebung

---

### 6.1. Allgemeines

Der Aussenraum ist grundsätzlich als Grünraum zu gestalten, ausgenommen die in Ziffer 7 bezeichneten Zufahrts- und Erschliessungsbereiche. Die notwendigen Vorbereiche wie Ein- und Ausfahrten, Zufahrtswege, Wege und Vorplätze usw. sind sorgfältig und ortsbildgerecht zu gestalten. Es sind herkömmliche Elemente wie Stützmauern, Hecken, Pflasterungen, Kiesflächen oder Gärten zu verwenden.

Alle Wohn- und Ersatzneubauten sind soweit möglich mit grosszügigen privaten Aussenräumen auszustatten. Zwischen den Bauten sind Durchblickbereiche mit freier Sicht von der Jonenbachstrasse auf den Verlauf des Jonenbachs zu gewährleisten. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

### 6.2. Zwischenbereich „Jonenbachstrasse/Vorplätze Wohnbauten“

Entlang der Jonenbachstrasse ist zur Gliederung des Strassenraumes ein flankierender Bereich mit Baumbepflanzung und begrünter Bodenfläche vorzusehen. Die Bäume dürfen bis maximal 2 m an die Jonenbachstrasse herangesetzt werden. Zudem ist ein Bankett in der Breite von 0.5 m innerhalb des Grünbereichs anzulegen. Im Sinne einer Zwischenzone ist dieser Bereich mit ortstypischer, standortgerechter Bepflanzung oder mit Mobiliar/Einrichtungen, welche das Thema „ehemalige Sägerei“ aufnehmen, zu gestalten.

### 6.3. Freizuhaltender Aussenraum und Gewässerraum Jonenbach

Der freizuhaltende Aussenraum gemäss Art.13 BZO entlang des Jonenbachs ist grundsätzlich als offener, natürlicher Grünraum zu erhalten bzw. zu gestalten. Die neue Terraingestaltung im Gewässerraum ist als Rohboden mit Direktbegrünung auszuführen. Im Teilgebiet Rundholzplatz und Sagi sind entlang des Uferbereichs und der Hochwasserschutzmauer die heutigen bestehenden Bepflanzungen in ihrer Art zu erhalten oder in Folge von möglichen Um- und Neubauten passend zu ergänzen. Im Teilgebiet Werkhalle sind die heutigen bestehenden Strauchpflanzungen ebenfalls zu erhalten bzw. zu ergänzen. Es sind standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden. Die Übergänge zwischen Gewässerraum/freizuhaltendem Aussenraum und den privaten Aussenräumen ist fließend zu gestalten. Geschlossenen Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zugänglichkeit zum Gewässerraum zu Unterhaltungszwecken ist zu gewähren.

Entlang des Jonenbachufers und der bestehenden Hochwasserschutzmauer kann innerhalb des freizuhaltenden Aussenraums eine durchgehende Wegverbindung angelegt werden. Terrainanpassungen innerhalb des Gewässerraums sind zulässig, soweit sie die Hochwassersicherheit nicht beeinträchtigen. Alle Veränderungen/Anpassungen im Gewässerraum bedürfen einer wasserbaulichen Bewilligung.

Nördlich des Baubereichs Sagi ist die Ausgestaltung als Platz mit befestigter Fläche zulässig. Der Platz ist verkehrssicher zu gestalten, bzw. eine Zufahrt ist über den festgelegten Zufahrtsbereich zu planen.

## 7. Erschliessung

---

### 7.1. Zufahrtsbereiche

Die Ein- und Ausfahrten sind innerhalb den im Situationsplan definierten Zufahrtsbereichen anzuordnen. Sie haben den technischen Anforderungen Typ B gemäss Anhang 1 der Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) zu entsprechen. Eine durch die erschwerende Hangsituation erforderliche Abweichung vom Mass der maximalen Neigung von 3% (innerhalb 6 m ab der Strassengrenze) ist im jeweiligen Baugesuch zu prüfen.



In den Zufahrtbereichen zur Anlieferung der Fernheizzentrale ist eine Verbreiterung der Ein- und Ausfahrt für Lastwagen möglich. Die Benutzung dieser Verbreiterungen durch andere Fahrzeuge ist mit geeigneten technischen Massnahmen zu verhindern.

Im Rahmen von Um- und Neubauten innerhalb des Teilgebiets Sagi kann unter der Voraussetzung einer besseren ortsbaulichen oder verkehrstechnischen Lösung mit kantonaler Bewilligung von der vorgesehenen Lage der Zufahrt abgewichen werden.

#### 7.2. Private Erschliessungsbereiche

Innerhalb der Teilgebiete Rundholzplatz und Werkhalle ist zur Feinerschliessung der zugehörigen Bauten eine vorplatzartige Gestaltung vorzusehen. Diese ist baulich auf ein minimales Mass zu beschränken und soweit sinnvoll als befestigte Flächen (siehe Ziffer 6.1) mit Kiesflächen, Pflasterungen etc. zu planen. Asphaltierte Flächen sind zu vermeiden.

#### 7.3. Parkierung

Die gemäss den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Rifferswil erforderlichen Abstellplätze (ausgenommen Besucherparkplätze) sind unterirdisch in je einer gemeinschaftlichen Tiefgarage pro Teilgebiet zu platzieren. Im Teilgebiet Werkhalle ist dabei das bestehende Untergeschoss (oder Teile davon) der heutigen Werkhalle zu nutzen, für Gewerbe- und Betriebszwecke sind bei angemessen erhöhtem Bedarf zusätzliche oberirdische Abstellplätze zulässig. Die Abfahrt zur Tiefgarage im Teilgebiet Sagi ist optisch zurückhaltend und offen (keine Betondächer) zu gestalten. Zur Absturzsicherung sind transparente Geländer zu verwenden.

Parkplätze für Besucher und Kunden sind oberirdisch anzulegen, in den Teilgebieten Rundholzplatz und Werkhalle innerhalb der privaten Erschliessungsbereiche (siehe Ziffer 7.2). Parkfelder mit direkter Ausfahrt auf die Jonenbachstrasse und die Engulgasse sind nicht zulässig. Bei Wohnbauten sind in Wohnungsnähe genügend grosse und gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen und leichte Zweiräder anzubieten.

#### 7.4. Fuss- und Fahrwegrechte

Der Zugang zum Quartier „Mülimatt“ muss auf dem bestehenden Zufahrtsweg gewährleistet bleiben.

Im Teilgebiet Sagi und Rundholzplatz kann im Zuge der Realisierung von Wohn- und Ersatzneubauten entlang dem Jonenbach ein durchgehender Fussweg in Etappen angelegt werden.

## 8. Energieversorgung

---

Neubauten sind mit einer effizienten und ökologisch ausgerichteten Energieversorgung auszustatten. Dazu werden folgende Massnahmen festgelegt:

- Unterirdischer Ersatzneubau für die bestehende Fernheizzentrale, an welche alle neuen Bauten auf dem „Areal Kehrl“ anzuschliessen sind
- Neubauten müssen mindestens im jeweils geltenden MINERGIE - Standard oder einem gleichwertigen Standard erstellt werden
- Soweit wirtschaftlich zumutbar und energetisch sinnvoll, sind ergänzende Solaranlagen zu erstellen

## 9. Inkrafttreten

---

Der private Gestaltungsplan Areal Kehrl tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „AREAL KEHRLI“  
PARZELLE KAT.-NR. 1893 / JONENBACHSTRASSE 23

---

ERLÄUTERUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Mögliche Bebauung	4
3. Gestaltung gesamthaft	5
4. Teilgebiet Sagi	5
5. Teilgebiet Rundholzplatz	5
6. Teilgebiet Werkhalle	6
7. Umgebung	7
8. Erschliessung	7
9. Verfahren	8
10. Anhang	9



## 1. Ausgangslage

---

### 1.1. Anlass

Für das Gebiet des Areals Kehrl & Co. / Kat. Nr.1893 besteht nach der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rifferswil vom 9. Juni 2010 eine Gesamtplanungspflicht, d.h. für eine zukünftige Bebauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan oder eine Bewilligung für eine Arealüberbauung vorliegen. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die notwendigen Rahmenbedingungen für das Gebiet festgelegt.

### 1.2. Zweck und Zielsetzung

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine zukünftige, attraktive Nutzung des heutigen Areals zwischen Jonenbachstrasse und Jonenbach für hochwertiges Wohnen und Arbeiten, sowie den Neubau der bestehenden Fernheizzentrale (heute in der Werkhalle) an einem neuen Standort. Die Ziele sind in den besonderen Bestimmungen festgelegt.

### 1.3. Rahmenbedingungen

#### 1. Energie

Neubauten innerhalb des Planungsbereichs sollen eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung erhalten. Die Massnahmen sind in den Bestimmungen festgelegt.

#### 2. Lärmschutz

In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

#### 3. Hochwasserschutz

Der im Plan eingezeichnete Gewässerraum Jonenbach entspricht dem ehemaligen Gewässerabstand. Dieser wurde in Absprache mit dem AWEL als entsprechend ausreichend bezeichnet (Schreiben vom 14. Januar 2010). Gemäss den damals gültigen kantonalen Richtlinien, gilt im Bereich der Hochwasserschutzmauer ein Gewässerabstand von 5 m. Dabei sollen Ausnahmen betreffend Anlagen und Bauten innerhalb des Gewässerraums (z. B. zwecks Gewässerunterhalt) soweit zulässig sein, wie es aus Gründen der Sicherheit möglich und vertretbar ist.

Die massive Brücke über den Jonenbach im Bereich des Wohnhauses Jonenbachstrasse 23 gilt gemäss AWEL als nicht hochwassersicher (Schreiben vom 18. Dezember 2009, Ingenieurbüro gpw) und muss im Rahmen von Umnutzungen/Ersatzneubauten im Teilgebiet Sagi entweder abgebrochen oder hochwassersicher erstellt werden.

#### 4. Grundwasserschutz

Die Teilgebiete Sagi und Rundholzplatz liegen teilweise im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Dieser unterirdische Schutzbereich umfasst gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürichs die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

#### 5. Ortsbild von kantonalen Bedeutung

Als Ortsbild von kantonalen Bedeutung sind sowohl Unter- als auch Oberrifferswil im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Das Gestaltungsplangebiet (Teilgebiet Sagi) liegt teilweise innerhalb des Ortsbildperimeters von Unterrifferswil. Im Einzelnen wird das Wohnhaus Jonenbachstrasse 23 für die Bebauungsstruktur des Dorfes als prägend und strukturbildend erwähnt.



Gemäss BZO Art. 8 ist daher das über die Jahre gewachsene Konglomerat um die ehemalige Mühle von 1417, mit heutigem Wohnhaus und angebaute Sägelei, im Ortsbild als wichtiges Bauvolumen bezeichnet (Typ „C“), wobei die Bausubstanz selbst nicht als speziell erhaltenswert gilt.

#### 6. Inventar schützenswerter Bauten und Objekte

Im Inventar sind im Inneren des Wohnhauses Jonenbachstrasse 23 folgende Teilobjekte erwähnt:

- eingedeckter Sodbrunnen
- Kachelofen 18. Jh.
- Einbauschränk 17./ 18. Jh.
- Kastenbett 17./ 18. Jh.

Vor einem allfälligen Abbruch des Gebäudes ist eine Schutzwürdigkeitsabklärung für diese Objekte zu erstellen.

#### 1.4. Teilgebiete / Etappen

Das Instrument des Gestaltungsplans erlaubt es, das gesamte Planungsgebiet in einzelne Entwicklungsetappen zu gliedern. Das ermöglicht einen Entwicklungsprozess über einen längeren Zeithorizont. Im Sinne einer etappenweisen Reduktion der Werkstätigkeit des Familienunternehmens Kehrli & Co besteht der Gestaltungsplan aus folgenden Teilgebieten:

- Teilgebiet Sagi
- Teilgebiet Rundholzplatz (in zwei Etappen unterteilbar)
- Teilgebiet Werkhalle

Damit kann auf die spezifischen Gegebenheiten des heutigen Bestandes Rücksicht genommen und eine stimmige Gesamtgestaltung erreicht werden. Ebenso können die bestehenden Bauten, Anlagen und Aussenräume so lange erhalten werden, wie es bei der jeweiligen Realisierung eines Teilgebietes bzw. einer Etappe möglich und vertretbar ist. Die Teilgebiete sind im Situationsplan markiert.

## 2. Bebauungskonzept

---

### 2.1. Grundlage

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient ein erläuterndes Konzept für eine mögliche Bebauung. Der vorliegende Gestaltungsplan soll einerseits die Realisierung dieses Konzepts ermöglichen, andererseits den richt- und nutzungsplanerischen Vorgaben Rechnung tragen (Pläne im Anhang).

### 2.2. Konzeptidee

Das Konzept sieht eine Randbebauung entlang der Jonenbachstrasse mit flankierenden Bäumen und einem grosszügigen Freihaltebereich am Jonenbach vor. Abwechselnde Firstrichtungen, quer und längs zum Strassenverlauf, ermöglichen eine Überbauung mit grossen Volumen, vielseitigen Aussenräumen und Durchblickbereichen auf den Einschnitt des Jonenbachs. Ein halböffentliches Wegnetz mit Vorplatz im Kreuzungsbereich Jonenbachstrasse / Engulgasse trägt zur gewünschten Verzahnung von gestalteten Grünräumen mit der offenen Landschaft bei. Zur Anbindung der Bauten an die Kantonsstrasse und zur optimalen Anlieferung der Fernheizzentrale wird eine leicht abgesetzte, mit einzelnen Ein- und Ausfahrten versehene Erschliessungszone geschaffen. Vorgesehen ist eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung. Die notwendige Parkierung erfolgt unterirdisch.



### 3. Gestaltung gesamthaft

---

#### 3.1. Grundsatz

Die Architektonische Beziehung zum Ortsbild, die kubische Gliederung und der Ausdruck der Gebäude mit Materialien und Farben etc. müssen besonders gut gestaltet sein. Zur Qualitätssicherung kann die Gemeinde bei Bedarf Fachgutachten einholen.

Der Grundsatz des Gestaltungsplans lehnt sich an § 238 PBG / Kt. Zürich an. Die gegenüber diesem Paragraphen erhöhte Anforderung einer „besonders guten“ Gesamtwirkung entspricht dem Stellenwert des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung.

### 4. Teilgebiet Sagi

---

#### 4.1. Umnutzung / Ersatzneubauten

Die bestehenden Bauten des heutigen Sägereigebäudes sollen weiterhin zu gemischten Wohn- und Gewerbe-zwecken genutzt werden können. Dabei ist der Spielraum von einer reinen Umnutzung im Bestand bis zu möglichen Ersatzneubauten gross. Das zulässige Mass dieser Veränderungen ist in Absprache mit den zuständigen Stellen bei einer Neuplanung detailliert zu klären und bewilligen zu lassen.

Im Teilgebiet Sagi sind maximal 3 Ersatzneubauten zulässig. Sie haben im Sinne eines dichten Ensembles eine kompakte und markante Gebäudegruppe zu bilden. Die Ersatzneubauten sind unter Inanspruchnahme der weitestgehende Ausnützung der zulässigen Grundmasse in geeigneter Stellung und mit stimmigen Aussenräumen anzuordnen. Das heutige Wohnhaus an der Jonenbachstrasse 23 ist soweit wie möglich zu erhalten.

Die heutige Sägerei ist im Laufe der Jahre aus einzelnen Bauten zu einem heterogenen Konglomerat gewachsen. Eine mögliche Gliederung in wiederum einzelne Wohn- und Gewerbebauten ist durchaus denkbar und würde einer Aufwertung im Sinne dörflicher Kernbauten mit Vorplätzen, Weg- und Innenhofbereichen besonders gut der ortstypischen Struktur entsprechen.

Die frühere Gliederung und Aufteilung von ehemaliger Mühle und heutiger Sägerei in mehrere Baukörper zeigt bereits die Karte von J. Wild um 1850 und früheste Bilder aus dem Familienbetrieb von Kehrl & Co. (Bilder im Anhang).

Der Gebäudekomplex „Sagi“ ist in der BZO als Baugruppe mit Typ „C“ verzeichnet.

#### 4.2. Baubereiche

Der Baubereich für mögliche Umnutzungen umfasst den heutigen Bestand. Der Baubereich für zukünftige Ersatzneubauten entspricht in seiner Begrenzung den übergeordneten Rahmenbedingungen bzw. zum Jonenbach dem Gewässerraum und dem freizuhaltendem Aussenraum gemäss Art. 13 BZO.

### 5. Teilgebiet Rundholzplatz

---

#### 5.1. Wohnneubauten

Innerhalb des Baufelds sind mindestens vier möglichst grosszügige Einzelbauten für komfortables Wohnen vorzusehen. Es ist insgesamt ein stimmiges Ensemble mit abwechselnden Firstrichtungen und einer klaren Anbindung an die Jonenbachstrasse erwünscht. Die Anordnung soll eine lockere Bebauung mit ausreichenden Durchblickbereichen und grosszügigen Aussenräumen gewährleisten.



## 5.2. Fernheizanlage

Ausgangspunkt und Auslöser des Gestaltungsplans ist der notwendige Ersatz der bestehenden Fernheizanlage auf dem Areal der heutigen Werkhalle. Die heutige Fernheizanlage mit Holzschnitzelsilo und Heizzentrale muss durch einen Neubau ersetzt und den neuesten Anforderungen angepasst werden.

Die Anordnung der neuen Fernheizanlage im Erschliessungsbereich Ecke Jonenbachstrasse und Zufahrtsweg zum Quartier „Mülimatt“ erlaubt, den für die Belieferung des Holzschnitzelsilos benötigten Manövriere- und Verkehrsraum auf ein vernünftiges Mass zu reduzieren. Die Fernheizanlage ist unter Terrain zu platzieren. Eine Anbindung an die zukünftige unterirdische Tiefgarage für Unterhalts- und Entsorgungsarbeiten sowie eine Kopplung mit den Wohnbauten ist sinnvoll und vorzusehen.

In einer ersten Phase könnte die Fernheizanlage auch als eigenständige Bauetappe realisiert werden, die Erschliessung der Anlage ist in diesem Fall über die heutige, bestehende Situation zu lösen.

## 5.3. Etappierung

Die Überbauung des Teilgebiets Rundholzplatz kann in zwei oder mehr Etappen erfolgen, um eine flexible Realisierung zu ermöglichen. Die bestehenden Bauten und Anlagen wie Kranbahn, Vollgatterstrasse und Rundholzlager können jeweils soweit abgebrochen werden, wie es die etappenweise Erstellung der Neubauten verlangt. Eine etappenweise Überbauung bedarf einer funktionsfähigen Erschliessung, daher ist im Zuge der ersten Etappe eine provisorische Zufahrt von der Jonenbachstrasse zur Tiefgarage der Wohnneubauten erforderlich. Sie ist mit der Realisierung der zweiten Etappe aufzuheben.

## 5.4. Baubereich

Der Baubereich für Wohnneubauten und der Fernheizanlage ist der Jonenbachstrasse entlang ausgerichtet. Die Baubereichsbegrenzung entspricht zur Kantonsstrasse den übergeordneten Rahmenbedingungen und zum Jonenbach - mit angemessenem Abstand - dem freizuhaltenden Aussenraum gemäss Art. 13 BZO.

## 5.5. Massgebendes Terrain

Im Sinne von Art. 3 Abs. 6 BZO wird das durch die Höhenkurven im Gestaltungsplan und die Schnittlinien im Schnittplan definierte Terrain als gewachsener Boden festgelegt.

# 6. Teilgebiet Werkhalle

---

## 6.1. Umnutzung / Ersatzneubau

Entsprechend dem Sägereigebäude soll auch die bestehende Werkhalle erhalten oder umgenutzt werden können. Zulässig sind Gewerbe-, Wohn- oder gemischte Nutzung. Bei einer Umnutzung im Bestand zu Gewerbe- und / oder Wohnzwecken sind die bestehenden Fluchten und Grundmasse sowie das Erscheinungsbild des heutigen Gewerbebaus weitgehend beizubehalten.

Bei einem Abbruch der Werkhalle sind maximal 2 Wohnersatzneubauten zulässig. Sie sind unter Inanspruchnahme der weitestgehende Ausnützung der zulässigen Grundmasse in geeigneter Stellung und mit stimmigen Aussenräumen anzuordnen.

Das bestehende Untergeschoss der Werkhalle, inkl. Zufahrt, kann sowohl bei einer Umnutzung als auch bei Ersatzneubauten erhalten und als zukünftiges Untergeschoss / Tiefgarage genutzt werden.

## 6.2. Baubereiche

Der Baubereich für mögliche Umnutzungen umfasst den heutigen Baubestand. Der Baubereich für Wohnersatzneubauten entspricht in seiner oberirdischen Begrenzung den übergeordneten Rahmenbedingungen bzw. zum Jonenbach dem Gewässerraum und dem freizuhaltendem Aussenraum gemäss Art. 13 BZO.



## 7. Umgebung

---

### 7.1. Allgemeines

Der Aussenraum ist grundsätzlich als Grünraum zu gestalten. Die notwendigen Vorbereiche wie Ein- und Ausfahrten, Zufahrtswege, Wege und Vorplätze usw. sollen sorgfältig und ortsbildgerecht gestaltet werden. Dabei sind herkömmliche Elemente wie Stützmauern, Hecken, Bäume, Pflasterungen, Kiesflächen und Gärten typisch für den ländlichen Strassenraum.

Grosszügige private Aussenräume rings und zwischen den Bauten gewährleisten Durchblicke von der Jonenbachstrasse auf den Jonenbach. Damit kann die gewünschte Verzahnung von gestalteten Grünräumen mit der offenen Landschaft erreicht werden.

### 7.2. Zwischenbereich „Jonenbachstrasse/Vorplätze Wohnbauten“

Entlang der Jonenbachstrasse ist zur Gliederung des Strassenraumes ein flankierender Bereich mit Baumbepflanzung und begrünter Bodenfläche erwünscht. Im Sinne des Ortsbildes können die Bäume näher (bis max. 2 m) an die Strasse gepflanzt werden (§ 14 b / Abs. 2 der Strassenabstandsverordnung). Dies ist mittels einer Vereinbarung mit dem Kanton Zürich betreffend Unterhalt und Pflege des Baumbestandes im jeweiligen Baugesuch möglich. Es ist zudem ein Bankett in der Breite von 0.5 m innerhalb des Grünstreifens anzulegen. Im Sinne einer Filterzone soll dieser Bereich durch eine zusätzliche Ausgestaltung mit ortstypischer, standortgerechter Bepflanzung oder mit Mobiliar/Einrichtungen, welche das Thema „Sägerei“ weiterführen gestärkt werden.

### 7.3. Freizuhaltender Aussenraum und Gewässerraum Jonenbach

Entlang des Jonenbachufers und der bestehenden Hochwasserschutzmauer ist ein offener Freihalte- und Grünbereich mit möglichst durchgehendem Wegnetz vorgesehen. Der Bachbereich ist ein wichtiger Lebensraum für einheimische Pflanzen und Kleinlebewesen und in diesem Sinne zu pflegen. Nördlich des Baubereichs Sagi ist entsprechend dem heute bestehenden Vorplatz auch zukünftig eine Nutzung als befestigter Platz denkbar. Dieser Platz kann teilweise als Besucherparkplatz genutzt werden, wobei der Platz im Kopfbereich verkehrssicher zu gestalten ist, bzw. eine Zufahrt über den festgelegten Zufahrtsbereich zu planen ist.

## 8. Erschliessung

---

### 8.1. Zufahrtsbereiche

Die Verkehrserschliessung erfolgt von der Jonenbachstrasse her. Die verschiedenen Ein- und Ausfahrten entlang der Kantonsstrasse sind typisch für den örtlichen Strassenraum und tragen zur Verkehrsberuhigung bei. Im Situationsplan ist für die Lage der verschiedenen Ein- und Ausfahrten je ein Bereich ausgeschieden. Sie haben grundsätzlich den technischen Anforderungen Typ B gemäss Anhang 1 der Verkehrssicherungsverordnung (VSiV) zu entsprechen. Die genaue Dimensionierung, die Zugänglichkeit für unterschiedliche Fahrzeuge/Nutzer, die Berücksichtigung der Sichtverhältnisse und Notzufahrten etc. werden im Rahmen der einzelnen Projektierungen festgelegt.

Die Erschliessung der Fernheizzentrale bzw. die Zulieferung des Silos mit Schnitzellastwagen soll oberirdisch erfolgen. Dabei ist die Zu- und Wegfahrt von der Jonenbachstrasse jeweils vorwärts in Fahrtrichtung und über befahrbare Silodeckel ohne zusätzliche Wendemanöver zu lösen. Innerhalb der beiden Ein- und Ausfahrtsbereichen sind zur besseren Führung der unterschiedlichen Fahrzeugtypen/Nutzer geeignete technische Massnahmen vorzusehen (z.B. überfahrbare Aufpflasterungen oder Poller).



#### 8.2. Private Erschliessungsbereiche

Innerhalb der Teilgebiete Rundholzplatz und Werkhalle ist zur Feinerschliessung der zugehörigen Bauten eine vorplatzartige Gestaltung vorgesehen und soweit sinnvoll mit Kiesflächen, Pflästerungen etc. zu gestalten. Asphaltierte Flächen sind zu vermeiden.

#### 8.3. Parkierung

Die Anzahl der bereitzustellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Rifferswil. Private Abstellplätze sind unterirdisch in gemeinschaftlichen Tiefgaragen anzuordnen. Abstellplätze für Besucher und Kunden sind oberirdisch - in den Teilgebieten Rundholzplatz und Werkhalle innerhalb der privaten Erschliessungsbereiche - an geeigneten Standorten vorzusehen.

Im Teilgebiet Werkhalle sind für Gewerbe- und Betriebszwecke bei angemessen erhöhtem Bedarf zusätzliche oberirdische Abstellplätze möglich.

Bei Wohnbauten sind in Wohnungsnähe genügend grosse und gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen und leichte Zweiräder zu planen.

#### 8.4. Fuss- und Fahrwegrechte

Der Zugang zum Quartier „Mülimatt“ muss auf dem bestehenden Zufahrtsweg gewährleistet bleiben.

Im Teilgebiet Sagi und Rundholzplatz kann im Sinne einer Längsverbindung entlang dem Jonenbach ein durchgehender, privater Fussgängerweg in Etappen angelegt werden. Dabei sind auch zusätzliche Querverbindungen zwischen den Bauten hindurch bis zur Jonenbachstrasse denkbar.

## 9. Verfahren

---

#### 9.1. Ablauf

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Verfahrensablauf gemäss Ingenieurbüro gpw vom 14. März 2011:

<b>Zeitraum bis</b>	<b>Zeitbedarf</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
04.04.2011		Eingabe des Gestaltungsplan-Entwurfs bei der Gemeinde
18.04.2011	2 Wochen	Beratung durch Hochbauvorstand, Vertreter Ortsbildschutz und Baurechtsberater
04.05.2011	2 Wochen	Beratung im Gemeinderat; Stellungnahme zu Handen Planverfasser
12.05.2011	2 Wochen	Verabschiedung zu Handen der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) sowie zu Handen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger
20.05.2011	1 Woche	Publikation der öffentlichen Auflage
15.07.2011	2 Monate	öffentliche Auflage Vorprüfung durch das ARE Anhörungsverfahren
effektiv: 29.09.2011 / 16.10.2011	2 - 4 Wochen	Beratung der Auswertung durch Hochbauvorstand, Vertreter Ortsbildschutz und Baurechtsberater, ev. auch durch Gemeinderat



<b>Zeitraum bis</b>	<b>Zeitbedarf</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
07.11.2011		Unterzeichnung und Einreichung der angepassten Planvorlage an den Gemeinderat zu Händen der Zustimmung
15.11.2011		Beratung und Zustimmung durch den Gemeinderat
17.11.2011	1 Woche	Publikation der Zustimmung
15.12.2011	1 Monat	Rekursfrist
22.12.2011	1 Woche	Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts und des Bezirksrats Affoltern
27.12.2011		Einreichung des rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplans durch die Gemeinde bei der Baudirektion zur Genehmigung
07.02.2012	1 - 2 Monate	Genehmigung durch die Baudirektion
14.02.2012	1 Woche	Publikation der Genehmigung und Inkrafttreten

Anmerkung zum Verfahren:

Der Gestaltungsplan bzw. die künftige Überbauung können gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Privilegien der Arealüberbauung gemäss Art. 21 Abs. 2 BZO in Anspruch nehmen, ohne dass dabei die Zustimmungskompetenz zum Gestaltungsplan durch den Gemeinderat überschritten wird.

#### 9.2. Mitwirkungsverfahren

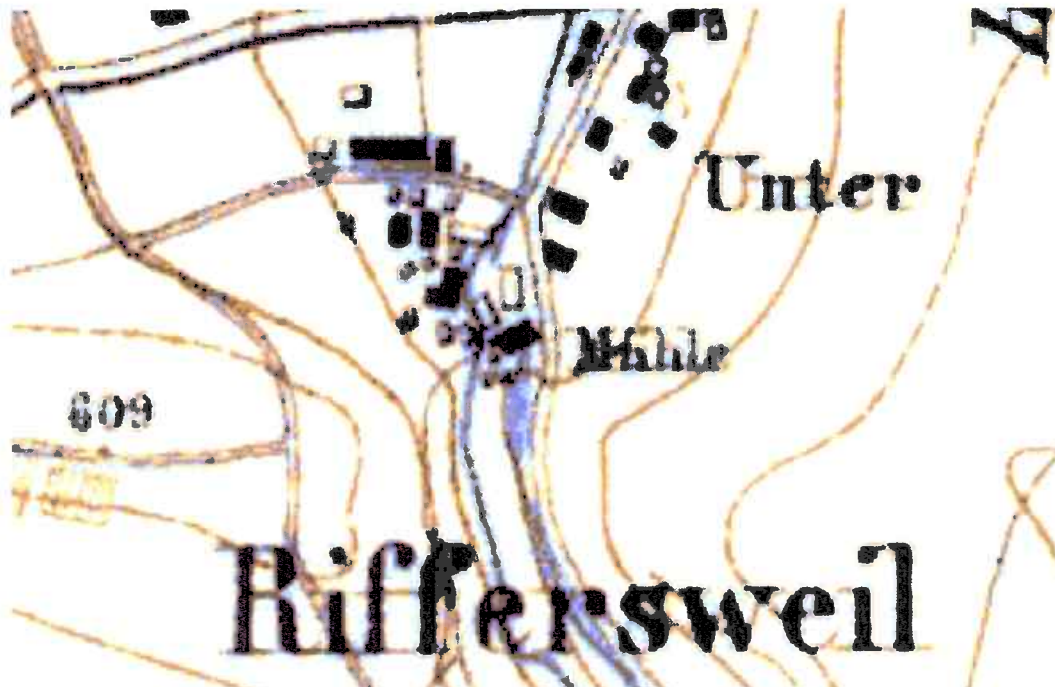
1. Vorprüfung durch das ARE
2. Öffentliche Auflage und Anhörung
3. Einwendungen

## 10. Anhang

---

- Bestehende Situation im Mst. 1:500 (Plan Nr. 1.01)
- Erläuterndes Projekt / Mögliche Bebauung; Situationsplan im Mst. 1:500 (Plan Nr. 1.04)
- Erläuterndes Projekt / Mögliche Bebauung; Unterirdische Parkierung im Mst. 1:500 (Plan Nr. 1.05)
- Ausschnitt Unterrifferswil aus der historischen Karte von J. Wild um 1850 (Bild Nr. 1)
- Ausschnitt aus frühesten Bildern des Familienbetriebs Kehrl & Co (Bild Nr. 2)





(1) Im Kernbereich der ehemaligen Mühle mit Wohnhaus sind bereits um 1850 mehrere Einzelbauten mit Haupt- und Nebengebäuden eingetragen. (Quelle: GIS-Browser ARV, <http://www.gis.zh.ch>)



(2) Die Mühle von Unterrifferswil, von der Bachseite her, ab ca.1910 bereits im Besitz der Familie Kehrl. Ersichtlich das heutige Wohnhaus mit Sägerei im Hintergrund. (Quelle: Hans Schweizer, Rifferswil S.161)





Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil

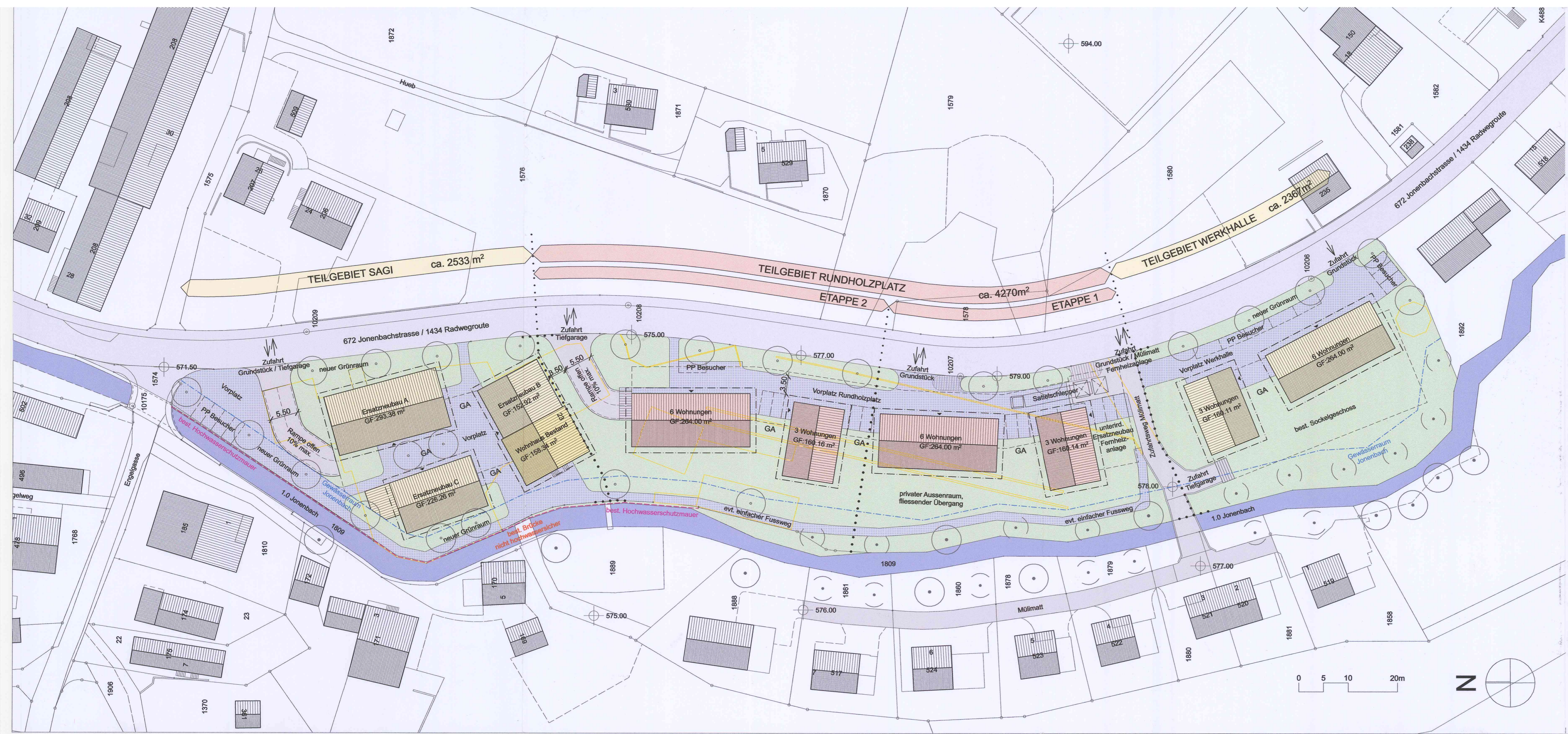
**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AREAL KEHRLI"**  
PARZELLE KAT.-NR. 1893 / JONENBACHSTRASSE 23

**ERLÄUTERUNGSPROJEKT MIT MÖGLICHER BEBAUUNG**

SITUATION MST. 1:500

LEGENDE / ORIENTIERUNGSINHALT

- bestehendes Wohnhaus Jonenbachstrasse 23
- Ersatzneubauten / Umnutzung
- Neubauten
- Abbruch
- Kantonsstrasse (672 Jonenbachstrasse / 1434 Radwegroute)
- privater Zufahrtsweg zum Quartier "Müllmatt"
- Ein- / Ausfahrten Tiefgarage, Zufahrt Heizzentrale
- Aufpflasterung für Lastwagen im Zufahrtsbereich
- begrünte Flächen
- Zufahrten, Vorplätze und Wege
- öffentliches Gewässer (1.0 Jonenbach)
- bestehende Hochwasserschutzmauer
- Ein- und Ausfahrt
- Ein- oder Ausfahrt
- PP Parkplätze
- GA Gebäudeabstand
- bestehende Strauchpflanzungen
- bestehende Baumpflanzungen
- neue Baumpflanzungen





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AREAL KEHRLI"  
PARZELLE KAT.-NR. 1893 / JONENBACHSTRASSE 23

ERLÄUTERUNGSPROJEKT MIT MÖGLICHER BEBAUUNG

UNTERIRDISCHE PARKIERUNG MST. 1:500

LEGENDE / ORIENTIERUNGSINHALT

- unterirdische bestehende Bauten
- unterirdische Ersatzneubauten / Umnutzung
- unterirdische Neubauten
- Abbruch
- Kantonsstrasse (672 Jonenbachstrasse / 1434 Radwegroute)
- öffentliches Gewässer (1.0 Jonenbach)
- bestehende Hochwasserschutzmauer

