

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 9. April 1997

770. Privater Gestaltungsplan Neugut, Rickenbach

Am 13. Dezember 1996 stimmte die Gemeindeversammlung Rickenbach dem privaten Gestaltungsplan Neugut zu. Dagegen wurde kein Rechtsmittel erhoben. Mit Schreiben vom 21. Februar 1997 ersucht die Gemeinde Rickenbach um die Genehmigung der Vorlage.

Das Areal des Gestaltungsplans liegt innerhalb der Kernzone von Rickenbach. Mit der Vorlage soll der Weiterbestand einer Reithalle bis zur Erstellung von Neubauten ermöglicht werden. Damit wird der auf den 30. April 1995 verfügte Abbruch der Reithalle aufgeschoben.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Neugut, dem die Gemeindeversammlung Rickenbach am 13. Dezember 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rickenbach, 8545 Rickenbach (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Privater Gestaltungsplan "Neugut"

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Gemeinde Rickenbach

Grundstück Kat. Nr. 2920, 2921, 2551

Mst. 1:500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt.

Vom Regierungsrat genehmigt.

Datum: 13. Dez. 1996

Beschluss Nr.: 770

Der Präsident:

W. Schall

Datum: 9. April 1997

Der Gemeindevorsteher:

B. Am

Der Staatsschreiber:

H. M.



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Neugut" ist im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend. Für die bestehenden Gebäude auf Kat. Nr. 2551 und 2921 bleiben die hierfür erteilten Ausnahmegenehmigungen gemäss Baubewilligungen vom 23. August 1988 und 9. Januar 1995 vorbehalten.

3. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan hat das Ziel, das Ortsbild von Rickenbach im Bereich der Reitsportanlage Neugut mit ergänzenden Neubauten in seiner Struktur und charakteristischen Erscheinung möglichst weitgehend zu bewahren.

4. Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

5. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

Zahl, Lage und Grundrissabmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Mantellinien. Unter Vorbehalt von Abs. 2 darf kein Gebäude oder Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.

Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG, Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG sowie allseitige Dachvorsprünge.

Die nach der Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnutzung darf über das gesamte Gestaltungsplangebiet nicht überschritten werden.

6. Besondere Bauten

Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 sind zusätzlich zu den bestehenden oder im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten, insbesondere im engeren Zusammenhang mit Hauptgebäuden, möglich. Solche Gebäude können freistehend oder als Anbauten erstellt werden.

7. Erschliessung

Oberirdische offene Parkplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen auf Kat. Nr. 2551 erfolgt von der Gemeindestrasse her, im übrigen im Einbahnverkehr mit Zufahrt von der Gemeindestrasse und Ausfahrt in die Hauptstrasse. Die Details der Ausfahrt sind mit der Eigentümerin von Kat. Nr. 2405 (Polit. Gemeinde Rickenbach) abzusprechen. Die Tiefgarage ist mit der Realisierung der ersten Neubaute (Häuser A - C) zu erstellen.

8. Bestehende (alte) Reithalle Assek. Nr. 102

Die bestehende alte Reithalle Assek.-Nr. 102 ist mit Erstellung der ersten Neubaute (Häuser A - C) abzubauen.

9. Umgebung

Die Bepflanzung soll mehrheitlich mit einheimischen Pflanzen erfolgen.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Neugut" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Legende

- Gestaltungsplan-Grenze
- Tiefgarage
- Bestehende Reithalle
- Mantellinie
- Mögliche Parzellierung

Grundeigentümer

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 28. Okt. 1996

Kat. Nr. 2920: Hans Widmer: *H. Widmer*

Kat. Nr. 2921: Daniel Widmer: *D. Widmer*

Kat. Nr. 2551: Felix Widmer: *F. Widmer*



Privater Gestaltungsplan "Neugut"

**Gemeinde Rickenbach
Grundstück Kat.Nr. 2920, 2921, 2551**

BERICHT
zu den Einwendungen (§ 7 PBG)

1. EINWENDUNG

Einwendung des Gemeinderates Rickenbach vom 30. September 1996:

"Ziffer 8 der Bauvorschriften zum privaten Gestaltungsplan Neugut ist insofern zu ändern, dass die alte Reithalle Vers.Nr. 102 bis spätestens 30. Juni 1997 abzubrechen ist."

Der Gemeinderat begründet seine Einwendung damit, mit der Baubewilligung für die neue Reithalle sei die Pflicht zum Abbruch der alten Reithalle mit Stallungen (Abbruchfrist: 30. April 1991) verfügt worden. Diese Frist sei bis längstens 30. April 1995 erstreckt worden. Heute liege also eine rechtskräftige Abbruchverfügung vor. Gemäss Besprechung vom 6. Oktober 1995 könne die alte Reithalle nur weiterbestehen, wenn sie mit einem privaten Gestaltungsplan auf einer klaren baurechtlichen Grundlage basiere. Die im Rahmen der Vorprüfung des Gestaltungsplan-Entwurfes durch den Gemeinderat geforderte Ergänzung einer Frist zum Abbruch der alten Reithalle sei im Gestaltungsplan der öffentlichen Auflage, welche vom 9. August - 8. Oktober 1996 stattfand, nicht berücksichtigt.

Es sei nicht im Sinne des Gemeinderates und von § 83 PBG, mit einem Gestaltungsplan lediglich den Abbruch der alten Reithalle zu verzögern. Der Abbruch der alten Reithalle sei ein klarer Bestandteil der Baubewilligung für die neue Reithalle gewesen. Dafür habe die Bauherrschaft von Ausnahmegewilligungen über die Dachneigung, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit profitiert. Auflagen für den seinerzeitigen Bau der neuen Reithalle einfach aufzuheben, erachte auch die heutige Behörde als nicht zulässig. Die Abbruchfrist sei deshalb beizubehalten und klar zu definieren.

2. BESCHLUSS DER GRUNDEIGENTÜMER

Der Einwendung des Gemeinderates wird nicht stattgegeben.

3. BEGRÜNDUNG

- 3.1 Die Wirtschaftslage hat sich seit 1988/89 markant verschlechtert und der Konkurrenzdruck in unserer Region verstärkt (z.B. durch Neubauten in Hettlingen und Wiesendangen). Der Weiterbestand der alten Reithalle bis zu einer Neuüberbauung ist für den Reitsportbetrieb Widmer existenziell.

- 3.2 Während die neue Reithalle den Pensionären und dem Reitsportbetrieb dient, werden in der alten Reithalle rund 120 - 150 Reitschüler, vor allem Kinder, in ihrer Freizeit unterrichtet. Weiter dient die alte Reithalle der Durchführung von therapeutischen Kursen der Forell-Klinik (Wiedereingliederung/Therapien für Drogenabhängige) und für Behinderte (Zerebralgelähmte usw.).
- 3.3 Die neue Reithalle konnte mehrmals für Festlichkeiten und andere Anlässe (z.B. Uniformenweihe der Dorfmusik, Verbandsturnfest RV Rickenbach, Moderner Fünfkampf-Weltcupfinal usw.) zur Verfügung gestellt werden, weil die Pensionäre in die alte Reithalle ausweichen konnten. Derartige Veranstaltungen würden in Zukunft kaum mehr möglich sein.
- 3.4 Der Betrieb der alten Reithalle bietet Personen mit einem Beschäftigungsgrad von insgesamt 150 % Arbeit. Diese 1,5 Arbeitsplätze gingen verloren.
- 3.5 Der Abbruch der alten Reithalle, bevor eine Neuüberbauung dies erfordert, wäre aus diesen Gründen unsinnig. 1,5 Arbeitsplätze gingen verloren, 120 - 150 Reitschüler könnten in Rickenbach nicht mehr unterrichtet werden, die genannten vielseitigen therapeutischen Kurse wären nicht mehr möglich und die Durchführung von Anlässen der Dorfvereine in Frage gestellt, und dies alles nur, um einer Abbruchbewilligung Nachachtung zu verschaffen, die in einem wirtschaftlich völlig anderen Umfeld ausgesprochen wurde.

Rickenbach, den 28. Oktober 1996

.....
H. Widmer
(Hans Widmer)

.....
D. Widmer
(Daniel Widmer)

.....
F. Widmer
(Felix Widmer)