



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-0245

Kontakt: Thomas Eiermann, Fachverantwortl. Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 41, www.are.zh.ch

Nr. 0245/15

vom 30. April 2015

Privater Gestaltungsplan Schlössli - Genehmigung

Gemeinde **Dürnten**

Lage Grundstück Kat.-Nr.1873

Massgebende - Situation 1:500 und Bestimmungen vom 11. November 2014

Unterlagen - Bericht gemäss Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 11. November 2014

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Dürnten stimmte mit Beschluss vom 4. Dezember 2014 dem privaten Gestaltungsplan «Schlössli» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 18. Januar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Januar 2015 ersucht die Gemeinde Dürnten um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das Gestaltungsplangebiet „Schlössli“ liegt im südlichen Teil der Gemeinde Dürnten, im Ortsteil Tann, direkt angrenzend an die Gemeinde Rüti. Das Grundstück Kat.-Nr. 1873 weist eine Fläche von 9'961 m² auf. Die südliche Hälfte der Parzelle ist mit Wald bestockt. Das restliche Areal ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan (Verfügung der Baudirektion ARV/453/2004) überwiegend der Wohnzone W/2.9 sowie im westlichen Teil der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt. Das Planungsgebiet begrenzen ostseitig die kommunale Kirchenrainstrasse, nordseitig die Bahnlinie Bubikon - Rüti und südseitig die Schwarz (öffentliches Gewässer Nr. 2.0), welche zugleich die Gemeindegrenze zu Rüti bildet. Das Grundstück ist nur unweit vom gut bedienten S-Bahnhof Rüti gelegen.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 1873 besteht das Wohnhaus „Schlössli“ (Inventar-Nr. 240), welches gestützt auf ein denkmalpflegerisches Gutachten mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Mai 2012 als kommunales Objekt unter Schutz gestellt wurde (ehemaliges Altenheim). Der später erstellte Anbau, das zugehörige Ökonomiegebäude und die Umgebung wurden gemäss vorgenanntem Gutachten als nicht schutzwürdig eingestuft und entsprechend aus dem kommunalen Inventar entlassen.

Gemäss dem Richtprojekt wird das „Schlössli“ durch den Abbruch der nicht schutzwürdigen An- und Nebenbauten freigespielt und als Solitär erlebbar gemacht. Weiter soll das kommunale Schutzobjekt – unter Wahrung eines respektvollen Abstands – zugunsten der häuslicher Nutzung der rechtskräftigen Bauzone durch einen sich entlang der Bahngleise entwickelnden, grossformatigen, drei- bis viergeschossigen Gebäudekörper



baulich ergänzt werden. Verfolgt wird dabei eine ortsbaulich verträgliche sowie architektonisch und ökologisch hochwertige Inanspruchnahme der verbliebenen Ausnutzungsreserven im westlichen Teil des Grundstücks in Richtung offene Landschaft. Das Areal soll dadurch insgesamt eine Aufwertung und Belebung erfahren.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Der private Gestaltungsplan „Schlössli“ bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer grossmassstäblichen Mehrfamilienhausüberbauung im Geltungsbereich des ISOS "Rüti-Untertann" sowie im Nahbereich des kommunalen Schutzobjekts „Schlössli“. Im Weiteren gewährleistet er die massgeblichen Schutzanliegen und ermöglicht die massvolle Erweiterung des Wohnhauses „Schlössli“.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Die mit dem Gestaltungsplan angestrebte hohe ortsbauliche Qualität und die Erhaltung des Schutzobjektes wird mit den Bestimmungen gemäss Art. 2.1 und 4.1 sichergestellt.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 21. Oktober 2014 gestellten Anträgen wurde mehrheitlich entsprochen. Auf die beantragte Darstellung der „SBB-Baulinie“ wurde verzichtet, weil eine solche nicht existiert. Ebenso wurde im Bericht hergeleitet, weshalb dem Gestaltungsplan die Erschliessungsgüteklasse C zugrunde gelegt wird.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Schlössli», welchem die Gemeindeversammlung Dürnten mit Beschluss vom 4. Dezember 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 322.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser 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 Begrün-



dung 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 Dürnten wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Dürnten (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Sennweidstrasse 1a, 8608 Bubikon (Nachführungsstelle)
- Konsortium Schlössli, Haltbergstrasse 25, 8630 Rüti (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Schlössli

Situation

1:500

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

Konrad Holderegger

Beat Josef Ernst
(künftiger Grundeigentümer)

Romeo Marinoni
(künftiger Grundeigentümer)

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 4. DEZ. 2014

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am 30. April 2015

Für die Baudirektion:

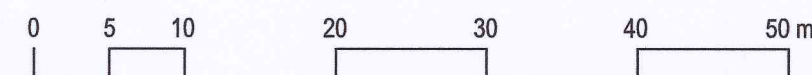
BDV-Nr. 0245/15

Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Ziff. 1.2)
- Schutzobjekt (Ziff. 2.1)
- Baubereich Hauptgebäude und max. zulässigen Gebäudekoten m ü.M. und Besondere Gebäude (Ziff. 1.4 / 2.2)
- Mantellinie für unterirdische Gebäude (Ziff. 2.2)
- Rückbau bestehende Gebäude (Ziff. 2.5)
- Anordnungsbereich für oberirdische Zu- und Wegfahrt (Ziff. 6.1)
- Anordnungsbereich für Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Ziff. 6.2)
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze (Ziff. 6.3)
- Gestalteter Freiraum (Ziff. 1.4 / 5.1)

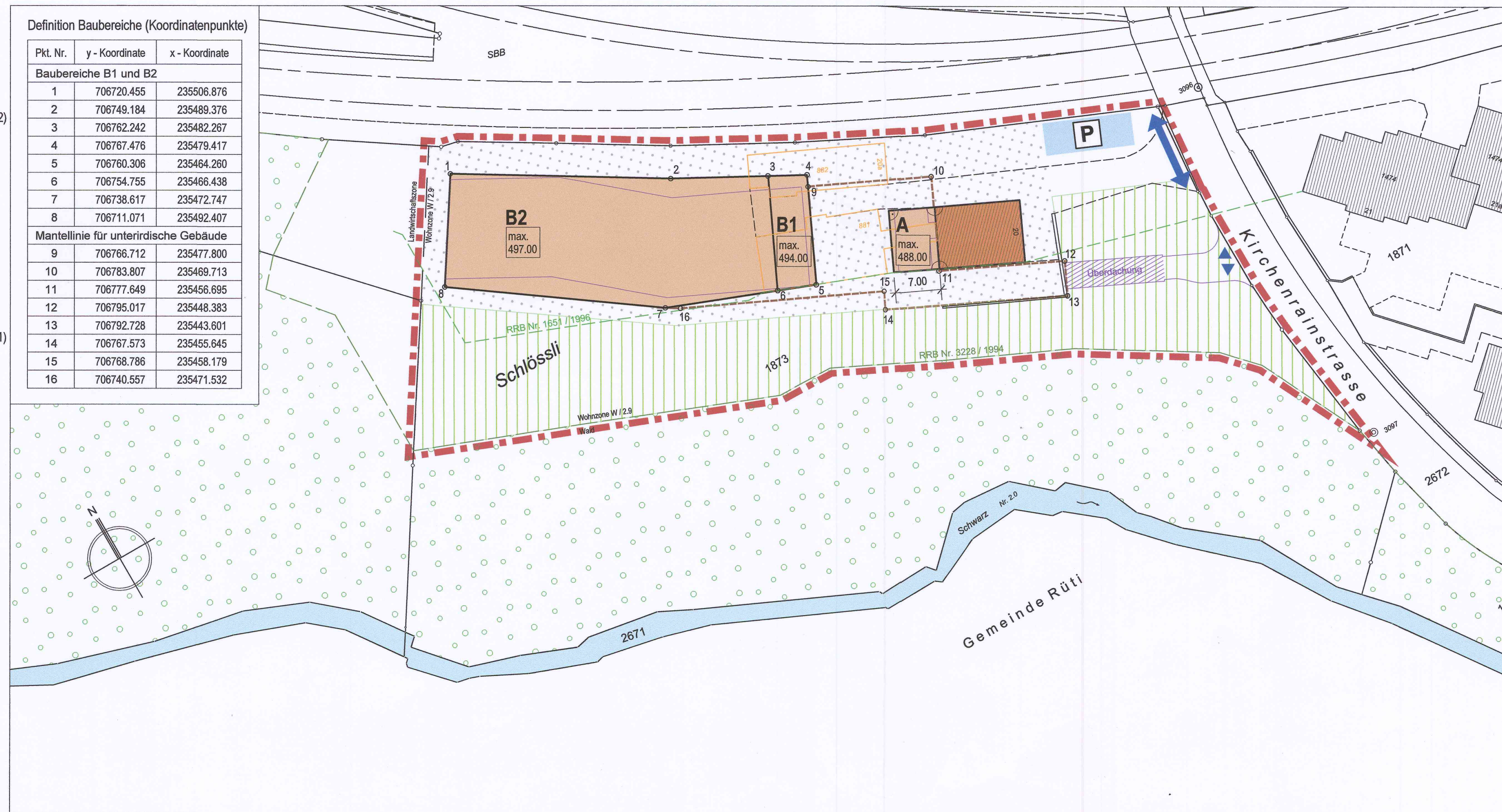
Informativer Inhalt

- bestehende Gebäude
- Zonengrenze
- Waldgrenze
- Waldabstandslinie
- Wald
- Richtprojekt
- Öffentliches Fließgewässer



Definition Baubereiche (Koordinatenpunkte)

Pkt. Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
Baubereiche B1 und B2		
1	706720.455	235506.876
2	706749.184	235489.376
3	706762.242	235482.267
4	706767.476	235479.417
5	706760.306	235464.260
6	706754.755	235466.438
7	706738.617	235472.747
8	706711.071	235492.407
Mantellinie für unterirdische Gebäude		
9	706766.712	235477.800
10	706783.807	235469.713
11	706777.649	235456.695
12	706795.017	235448.383
13	706792.728	235443.601
14	706767.573	235455.645
15	706768.786	235458.179
16	706740.557	235471.532



K. Holderegger
Beat Josef Ernst
R. Marinoni

H. K. [Signature]
B. Frick

H. Zimmerhald



Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Privater Gestaltungsplan Schlössli

Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

Konrad Holderegger

Beat Josef Ernst
(künftiger Grundeigentümer)

Romeo Marinoni
(künftiger Grundeigentümer)

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am **- 4. DEZ. 2014**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

30. April 2015

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0245/15**

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Bebauung	3
3. Nutzungen	4
4. Gestaltung	5
5. Freiraum	5
6. Erschliessung	6
7. Umwelt	7
8. Weitere Bestimmungen	7
9. Schlussbestimmungen	7

Auftraggeber

beat ernst architekten fh/sia/swb
Beat Ernst

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Caroline Traber

1. Einleitung

- 1.1 Zweck
Der private Gestaltungsplan Schlössli bezweckt
- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung in hoher ortsbaulicher, architektonischer und energetischer Qualität
 - die Sicherstellung der ortsbaulichen Einordnung
 - den Schutz und eine massvolle Erweiterung des „Schlössli“
- 1.2 Bestandteile und Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
- 1.3 Geltendes Recht
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten sowie das übergeordnete Recht massgebend.
- 1.4 Richtprojekt
Das Richtprojekt von beat ernst architekt fh/sia/swb, Rüti bzw. ryffel+ryffel, Uster (Umgebung) vom Oktober 2014 gilt für die Realisierung der Bauten und Anlagen sowie für die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung als wegleitend.

2. Bebauung

- 2.1 Schutzobjekt
- ¹ Das im Plan speziell bezeichnete Wohnhaus „Schlössli“ gilt als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 PBG. Es gelten die Festlegungen gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 7. Mai 2012.
- ² Das Gebäude ist zu erhalten. Jegliche Umbauten und äussere Unterhaltsarbeiten sind bewilligungspflichtig.
- 2.2 Baubereiche für Neubauten
- ¹ Die Zahl, Lage und die äussere Abmessung der Hauptgebäude ergeben sich aufgrund der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche.
- ² Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- ³ Einzelne Vorsprünge dürfen die Baubereichsgrenzen gemäss § 260 Abs. 3 PBG überragen.
- ⁴ Einzelne Besondere Gebäude sind innerhalb des gestalteten Freiraums zulässig, wenn diese mit der Nutzung des Freiraumes in Verbindung stehen.

⁵ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5m überragen, sind innerhalb der Mantellinie für unterirdische Gebäude zulässig. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen nicht über das gestaltete Terrain hinausreichen.

⁶ Die Einfahrt der Tiefgarage und Teile der Tiefgarage dürfen im Rahmen des Richtprojektes und vorbehältlich der forstrechtlichen Bewilligung im Waldabstandsbereich erstellt werden.

2.3 Grundmasse

¹ Es gilt folgendes:

Baubereich	Anzahl Hauptgebäude	Kote Gesamthöhe	Baumasse max. über gewachsenem Boden	Dachform
A	1	488 m.ü.M.	200 m3	Flachdach
B	1	B1: 494 m.ü.M. B2: 497 m.ü.M.	13'000 m3	Flachdach

² Innerhalb der Gesamthöhe ist die Anzahl der Unter-, Voll- und Dachgeschosse frei wählbar.

2.4 Höhenkoten

¹ Unter Berücksichtigung von Ziffer 4.2 sind über den Koten der Gesamthöhe nur technisch bedingte Aufbauten zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht stören.

² Technisch bedingten Aufbauten sind z. B. Kamine, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oberlichter, kleinere technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie. Sie sind wenn immer möglich zusammenzufassen.

2.5 Rückbau

Die im Plan entsprechend als ~~Rückbau~~ bezeichneten Bauten dürfen jederzeit ersatzlos rückgebaut werden. Ein vollständiger Rückbau ist jedoch zwingend, sobald mit der Realisierung des Hauptgebäudes im Baubereich B begonnen wird.

2.6 Baumassentransfer

Verlagerungen der Baumasse zwischen den einzelnen Baubereichen sind nicht zulässig.

3. Nutzungen

3.1 Nutzweise

In allen Baubereichen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen.

4. Gestaltung

4.1 Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben sowie für bauliche Lärmschutzmassnahmen.

² Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar. Darüber hinaus gilt das Richtprojekt gemäss Ziffer 1.4 als Beurteilungsgrundlage.

4.2 Dachgestaltung

¹ Im den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zulässig.

² Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als begehbare Terrasse oder für Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie dienen.

³ Im Baubereich B2 ist eine begehbare Terrasse nicht zulässig.

4.3 Terrainveränderungen

Allfällige Terrainveränderungen dürfen bis 5 m an die forstrechtliche Waldgrenze vorgenommen werden.

5. Freiraum

5.1 Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Das Richtprojekt gemäss Ziffer 1.4 gilt als Beurteilungsgrundlage.

² Anlagen innerhalb des Waldabstandsbereichs setzen eine forstrechtliche Bewilligung voraus (u.a. Fusswege, Plätze, Sitzbänke).

5.2 Begrünung

¹ Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

² Es dürfen keine Arten gemäss Anhang 2 der Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) verwendet werden. Es muss mit dem Baugesuch aufgezeigt werden, dass Art. 15 Abs. 1 der FrSV eingehalten wird.

³ Allfälliger Aushub mit Japanknöterich-Rhizomen ist vor Ort zu verwerten oder korrekt zu entsorgen (bewilligte Kiesgrube oder Inertstoffdeponie).

5.3 Versickerung

Wo immer möglich ist durch eine entsprechende Gestaltung der Frei- und Aussenraumflächen eine natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers anzustreben.

6. Erschliessung

6.1 Zu- und Wegfahrt
Motorfahrzeuge

Die Zu- und Wegfahrten mit Motorfahrzeugen sind innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Anordnungsbereiches anzuordnen.

6.2 Zu- und Wegfahrt
Tiefgarage

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Anordnungsbereiches anzuordnen. Der bezeichnete Freiraum darf dabei beansprucht werden. Die Zu- und Wegfahrt ist so schmal wie möglich zu halten und soweit dies technisch möglich ist, zu überdecken.

6.3 Abstellplätze
Motorfahrzeuge

¹ Der Normbedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ergibt sich aufgrund der Festlegungen in der gültigen Bau- und Zonenordnung.

² Aufgrund der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr ist die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss nachfolgenden Werten in Prozent (%) des Normbedarfes gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtplätze), der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen werden.

Güteklasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
C	70	100	45	65	50	80

³ Die Parkplätze für Bewohner sind in der Unterniveaugarage vorzusehen.

⁴ Die Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen ist nur in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zulässig.

⁵ Eine angemessene Anzahl ist als Behinderten-Parkplätze auszubauen und zu bezeichnen.

6.4 Weitere Abstellplätze

An gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.

6.5 Ver- und Entsorgung

¹ Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden und geplanten Leitungsnetz.

² Die arealinterne Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen.

³ An der Kirchenrainstrasse sind auf privatem Grund Plätze für Abfallcontainer zu erstellen.

⁴ Ablagerungen und Bauschutt im Wald sind nicht zulässig.

7. Umwelt

7.1 Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

² Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

³ Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV aufgrund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend gemacht werden.

7.2 Wärmebedarf

¹ Für Neubauten müssen die kantonalen Vorschriften für den Energieverbrauch um mindestens 10% unterschritten werden.

² Die Neubauten müssen so ausgerüstet werden, dass höchstens 40% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

8. Weitere Bestimmungen

8.1 Etappierung

Die Sanierung des kommunalen Schutzobjektes ist spätestens mit der Realisierung des Mehrfamilienhauses vorzunehmen.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Schlössli wird mit Rechtskraft der Genehmigung der Baudirektion verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Privater Gestaltungsplan Schlössli

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Ausgangslage	3
	1.1 Einleitung	3
	1.2 Aufgabe	4
	1.3 Verfahrensstand	4
	1.4 Zielsetzung	5
	1.5 Formelles	5
	1.6 Grundlagen	6
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
	3. Bauvorhaben	13
	4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	22
	4.1 Zweck	22
	4.2 Allgemein	22
	4.3 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Bauten	23
	4.4 Nutzungen	26
	4.5 Gestaltung	26
	4.6 Freiraum	27
	4.7 Erschliessung und Parkierung	27
	4.8 Ver- und Entsorgung	31
	4.9 Umwelt	32
	4.10 Weitere Bestimmungen	33
	4.11 Hinweise	33
	5. Auswirkungen	34
	5.1 Abweichungen	34
	5.2 Vorteile	34
	6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	36
	6.1 Übersicht Gesamtablauf	36
	6.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	37
	6.3 Anhörung zum Gestaltungsplan	37
	6.4 Kantonale Vorprüfungen	39
	7. Anhang	41
	7.1 Berechnung BGF	41
	7.2 Parkplatznachweis	42

Auftraggeber beat ernst architekten fh/sia/swb
Beat Ernst

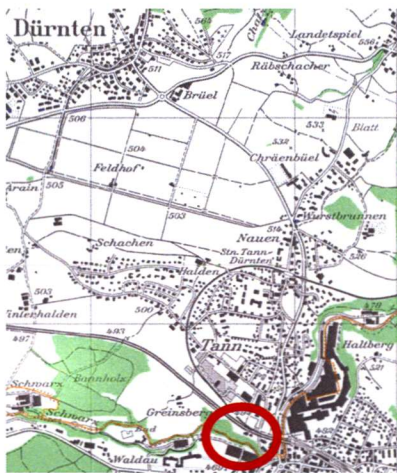
Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Caroline Traber

1. Ausgangslage

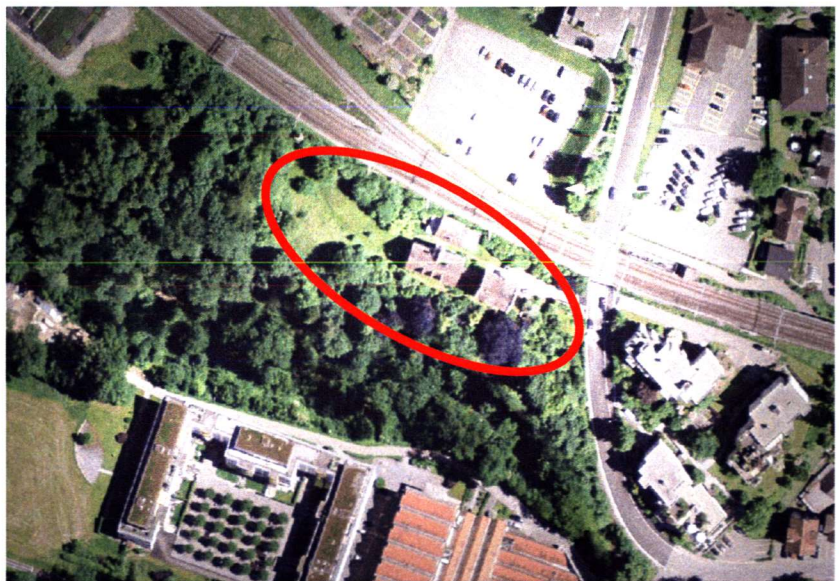
1.1 Einleitung

Gestaltungsplangebiet

Das Gestaltungsplangebiet Schlössli liegt im südlichen Teil der Gemeinde Dürnten im Ortsteil Tann. Der Gestaltungsplan umfasst grosse Teile der Parzelle Kat. Nr. 1873, weist eine Fläche von 4'780 m² auf und ist der dreigeschossigen Wohnzone W 2.9 zugeteilt. Im Norden grenzt der Perimeter an die Bahnlinie Bubikon-Rüti und im Süden an Wald.



Quelle: maps.zh.ch, 03.09.2013 und
30.10.2014



Absichten

Im östlichen Gebiet des Grundstückes befindet sich das Wohnhaus Schlössli, welches unter Schutz gestellt wurde. Das Architekturbüro Beat Ernst hat ein Überbauungskonzept entwickelt, welches das Schlössli freispielt und minimal erweitert. Die übrige Ausnützung wird in einem neuen Baukörper im westlichen Grundstücksteil konzentriert.

Für das Grundstück besteht eine Kaufoption. Bis dahin soll der private Gestaltungsplan die Zustimmung von der Gemeindeversammlung erhalten haben.

1.2 Aufgabe

Gemäss § 83 ff PBG haben Gestaltungspläne Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festzulegen. Im vorliegenden Fall sind auch Aussagen zur Erschliessung, zur Umgebungsgestaltung und zum Lärmschutz zu machen.

Da das Projekt von der Grundordnung abweicht (Gebäuelänge, Gebäudehöhe) ist ein privater Gestaltungsplan zu erarbeiten, der die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Richtprojektes schafft. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion.

1.3 Verfahrensstand

Das Architekturbüro Beat Ernst Architekt hat für den Umbau des Wohnhauses Schlössli ein Umbaukonzept vom 19.6.2013 sowie die Projektstudie für einen Neubau eines Mehrfamilienhauses vom 22.4.2013 entwickelt.

Anschliessend erfolgte die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes Schlössli vom 23.10.2013. Die öffentliche Auflage, die Anhörung sowie die Vorprüfung erfolgten vom 13. Dezember 2013 bis zum 11. Februar 2014.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde empfohlen den Gestaltungsplan bezüglich Dichte, insbesondere der Geschossigkeit der Neubauten und der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild zu überprüfen und ein Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) einzuholen. Zeitgleich wurde durch die ibid altbau ag ebenfalls ein Gutachten ausgearbeitet.

In der Zwischenzeit wurde das Geschäft Gestaltungsplan Schlössli von der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2014 auf jene am 4. Dezember 2014 verschoben. Das Richtprojekt wurde entsprechend den Empfehlungen der Natur- und Heimatschutzkommission und das ARE überarbeitet und durch ein Umgebungskonzept ergänzt. Die Gestaltungsplanakten wurden bereinigt und präzisiert.

1.4 Zielsetzung

Im Rahmen des Privaten Gestaltungsplanes Schlössli werden folgende Ziele angestrebt:

- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung in hoher ortsbaulicher, architektonischer und energetischer Qualität
- die Sicherstellung der ortsbaulichen Einordnung
- den Schutz und eine massvolle Erweiterung des „Schlössli“

1.5 Formelles

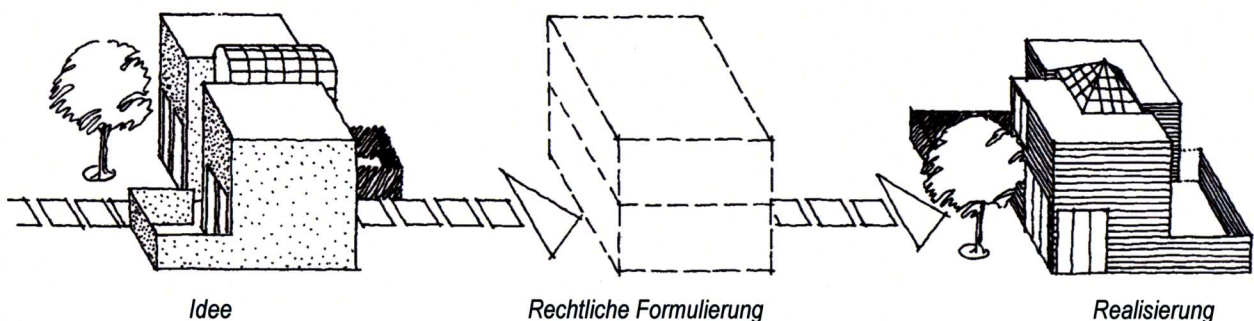
Verfahren

Der Private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den Privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der Private Gestaltungsplan Schlössli ist von den Grundeigentümern festzusetzen. Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes weichen in Bezug auf die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge und den Mehrlängenzuschlag sowie in der Abstellplatzregelung von den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung ab. Aus diesem Grund muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



1.6 Grundlagen

Allgemeine Grundlagen

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger Kantonaler Richtplan
- Gesamtüberprüfung Kantonaler Richtplan (Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) Stand 18.3.2014)
- Regionaler Richtplan Oberland (RZO)
- Bau- und Zonenordnung Dürnten vom 2.9.1994 (mit Änderungen bis 29.6.2006)
- Zonenplan Dürnten vom 6.11.2003 / 16.6.2005
- Kommunalen Verkehrsplan vom 19.3.1999

Spezielle Grundlagen

- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 7.5.2012: Holderegger Konrad, Tann; Wohnhaus Schlössli und zugehöriges Ökonomiegebäude; Kat. Nr. 1873; Entlassungsgesuch aus dem Inventar schützenswerter Objekte; Neubeurteilung
- ISOS Ortsbilder; Rüti mit Untertann; Bundesamt für Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege; 2. Fassung vom 6.2012
- Prüfbericht der Gemeinde Dürnten vom 29.11.2013
- Grundbuchauszug des Grundstückes Kat. Nr. 1873 vom 9.12.2013
- Die Baugruppe "Schlössli" Dürnten und deren Umgebung im Ortsbild von Rüti-Untertann; Gutachten der ibid altbau ag vom 12.2.2014
- Gutachten Nr. 01-2014 der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich vom 3.3.2014 und Ergänzung vom 24.7.2014
- Vorprüfungsberichte ARE vom 18.3.2014 und 21.10.2014
- Richtprojekt von beat ernst architekten fh/sia/swb, Rüti vom 22.8.2014, 25.8.2014 und 27.10.2014
- Umgebungsplan von ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten BSLA/SIA, Uster vom 27.10.2014

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)



Ausschnitt ISOS

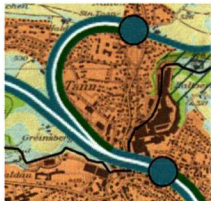
Das Planungsgebiet ist am Rande vom Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung erfasst (Rüti und Untertann).

In der kürzlich aktualisierten Fassung des ISOS wird das Planungsgebiet mit Umgebungsrichtung "XI" (Greinsberg) mit der Aufnahmekategorie "ab" (unerlässlicher/ empfindlicher Teil des Ortsbildes) klassiert, in welchem die Beschaffenheit zu erhalten ist (Aufnahmekategorie "a"). Dem betroffenen Gebiet kommt besondere Bedeutung für das Ortsbild zu.

Die Natur- und Heimatschutzkommission hat das überarbeitete Projekt am 24. Juli 2014 geprüft. Das nun vorliegende Richtprojekt entspricht in Bezug auf den Neubau (Gebäudevolumen, Geschossigkeit, Rückversetzung des Dachgeschosses), den Abstand zum Schössli, den Anbau ans Schössli, den Verzicht auf Nebenbauten (ausgenommen Velounterstände), sowohl dem ISOS als auch dem Schutzziel des kommunalen Schutzobjektes "Schössli". Dementsprechend dient das Richtprojekt als Massstab für die Beurteilung des Bauprojektes.

Richtplan

Kant. Richtplan Verkehr



Quelle: maps.zh.ch, 30.10.2014

Die Bahnlinien nördlich des Gestaltungsplanperimeters sind von übergeordneter Bedeutung. Langfristig ist die Trasseesicherung für einen Ausbau auf Doppelspur der Strecke Rüti-Tann-Dürnten geplant. Das Gestaltungsplangebiet ist davon nicht tangiert.

Überkommunale Richtplanung

Aus der überkommunalen Richtplanung ergeben sich keine weiterführenden Festlegungen oder Abstimmungserfordernisse.

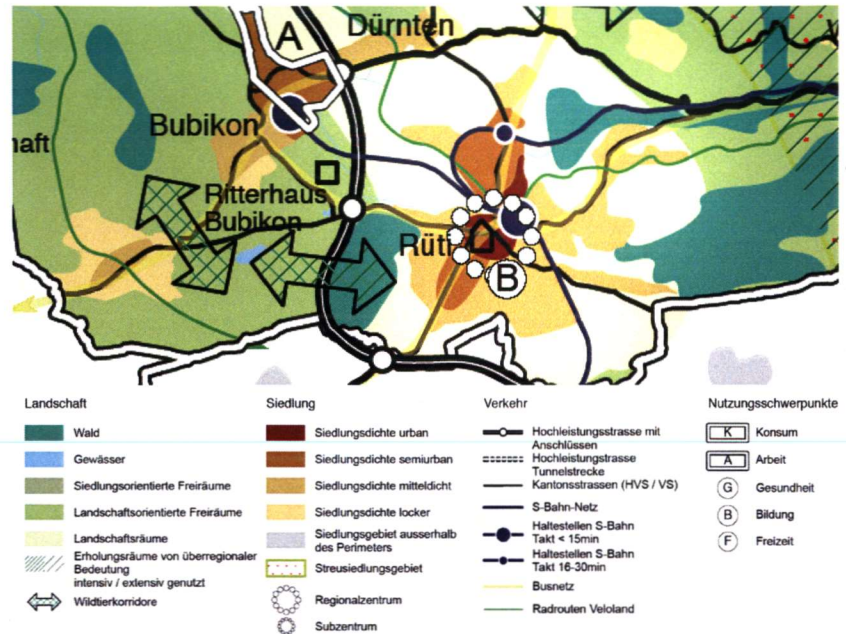
Kommunaler Verkehrsplan

Die Kirchenrainstrasse ist eine Sammelstrasse von kommunaler Bedeutung.

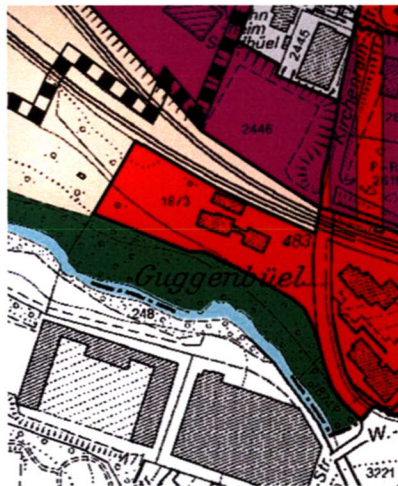
Regio-ROK

Auszug Regio-ROK,
 Teilkarte Zukunftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Nahbereich des Regionalzentrums Rütli. Gemäss Regio-ROK wird das Areal des Gestaltungsplan-gebietes als Raum mit semiurbaner Dichte bezeichnet.



Bau- und Zonenordnung



Auszug Zonenplan

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Wohnzone W/2.9 mit Empfindlichkeitsstufe II. Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung gelten folgende Massvorschriften:

Baumassenziffer Hauptgebäude (max. m ³ /m ²)	2.9
Grenzabstände (min.): Grosser Grundabstand Kleiner Grundabstand	10 m 5 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max.)	35 m
Gebäudehöhe (max.)	10.5 m
Firsthöhe (max.)	7 m

Erschliessungsstand

Das Gestaltungsgebiet ist vollständig erschlossen.

Schutzobjekt Schlössli

Das Wohnhaus Schlössli (Inventar-Nr. 240) wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Mai 2012 unter Schutz gestellt. Der Schutz umfasst, die Gebäudehülle des Hauptbaus, d.h. die ganzen Fassaden gegen Norden, Osten und Süden sowie die westliche Fassade oberhalb des Erdgeschosses einschliesslich sämtlicher Gestaltungselemente. Die westliche Fassade, an welcher der Verbindungsgang zum Erweiterungsbau von 1941-1945 angebaut ist, ist im Erdgeschoss nicht mehr schutzwürdig. Der Schutzzumfang im Innern des Gebäudes, bestehend aus dem Treppenhaus (Holztreppe, Geländer, Wohnungsabschlüsse, Treppenaugie mit Fenster im Untergeschoss), dem Innenanbau (originale Holzböden, Plattenboden Eingangshalle, Innentüren, Fenster- und Türefassungen, Täfer, Wandschränke), wird erst bei Vorliegen eines Baugesuches mit den involvierten Instanzen geprüft. Das dazugehörige Ökonomiegebäude sowie die Umgebung wurden im Gutachten als nicht schutzwürdig eingestuft und mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Mai 2012 aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte entlassen.

Fassadenansichten



Quelle: Projektstudie Beat Ernst Architekt, 22.4.2013

Waldabstandslinie

Im südlichen Teil des Grundstückes Kat. Nr. 1873 befindet sich ein Waldstück. Die Waldgrenze hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3228 vom 2. November 1994 festgesetzt. Die dazugehörige Waldabstandslinie wurde von der Gemeindeversammlung vom 2. September 1994 festgesetzt und vom Regierungsrat am 5. Juli 1996 genehmigt (RRB Nr. 1651/1996).

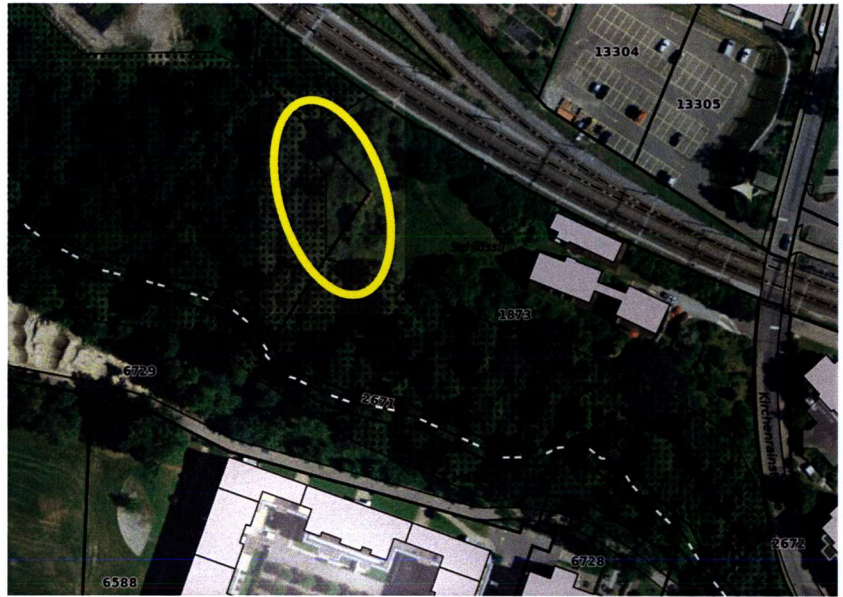
Gemäss § 262 PBG dürfen oberirdische Gebäude die festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten. Offene nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2m in den Abstandsbereich hineinragen. Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht.

Gemäss Angaben des ALN vom 6.8.2014 dürfen die Einfahrt der Tiefgarage sowie ein Teil der Tiefgarage (gemäss Richtprojekt) den Waldabstandsbereich überstellen.



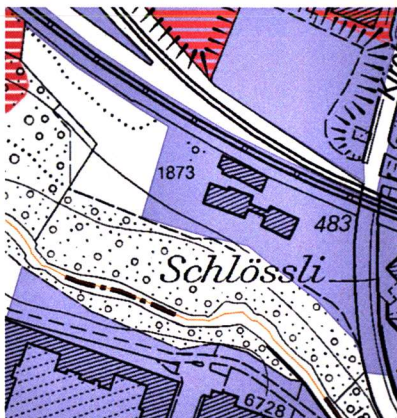
Hinweis zum Wald

Nordwestlich des Gestaltungsplanperimeters grenzt eine kleine, nicht bestockte Fläche, welche sich auf dem angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 12895 befindet. Diese Fläche wird gemäss Angaben des ARE (Vorprüfungsbericht vom 18.03.2014) nicht bewirtschaftet. Es besteht die Gefahr, dass diese Landstück zu Wald wird, mit unerwünschten Folgen für die geplanten Neubauten. Dem Bauherr wird empfohlen mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes Kontakt aufzunehmen, mit dem Ziel, die zukünftige Nutzung zu regeln.



Quelle: maps.zh.ch, 29.7.2014

Altlasten



Quelle: maps.zh.ch, 27.9.2013

Biologische Belastungen (invasive gebietsfremde Pflanzen)

Im Gestaltungsplanperimeter sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich teilweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV).

Bodenverschiebungen (d.h. das Abführen von Bodenmaterial aus dem Bauareal) im Rahmen eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens benötigen eine kommunale Bewilligung, wenn für das Bauareal Hinweise auf chemische Belastungen des Bodens bestehen und mehr als 50 m³ Bodenmaterial aus dem Bauareal verschoben werden.

Im Gestaltungsplangebiet liegt gemäss NeophytenWebGIS ein grösserer Japanknöterichbestand. Gemäss Art. 15 Abs. 3 der Freisetzungsverordnung (FrSV) ist Aushub, der mit Arten des Anhangs 2 belastet ist, vor Ort zu verwerten oder so zu entsorgen ist, dass eine Weiterverbreitung dieser Pflanzen ausgeschlossen ist. Im Kanton Zürich muss, falls Asiatischer Staudenknöteriche oder Essigbaum im Projektperimeter vorkommen, ein befugter Altlastenberater beigezogen werden und zusätzlich kommunale Baugesuchformular das Zusatzformular "Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)" eingereicht werden (gemäss Ziffer 1.7.2 BVV und Ziffer 3.10 des Anhangs zur BBV I; vgl. auch www.neobiota.ch → Formulare und Merkblätter insbesondere "Bauen auf biologisch belasteten Standorten (Neobiota)", "Merkblatt für örtliche Baubehörde/Bauherr" und "Anleitung zur Entsorgung von biologisch belastetem Aushub (Anleitung für Externe Befugte)").

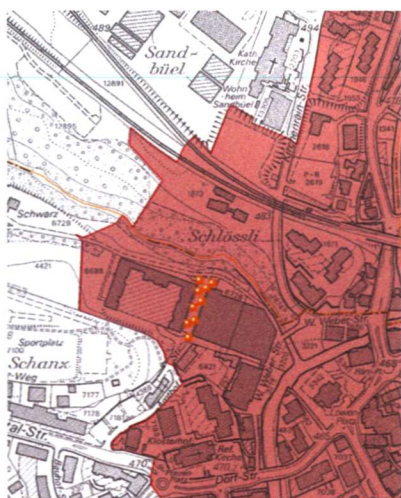
Archäologie

Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen (Patrick Nagy, Tel. 043 259 69 11). Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

Gefahrenkarte

Im Gestaltungsplangebiet liegt keine Gefährdung durch Hochwasser vor.

Grundwasser



Quelle: maps.zh.ch, 29.7.2014

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gewässerschutzbereich A_u am südlichen Rand des Grundwassergebietes von Tann. Die Grundwasserspiegellagen im Perimeter sind nicht bekannt. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" vom Juni 2003 verwiesen (www.grundwasser.zh.ch).

Luft

Für Bauarbeiten sind die Bestimmungen der BAFU-Baurichtlinie Luft (BauRLL, 2009) einzuhalten (Anhang Ziffer 2.81 BBV I). Die notwendigen Massnahmen gemäss BauRLL sind im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens seitens Gemeinde festzulegen.

Nicht ionisierende Strahlung

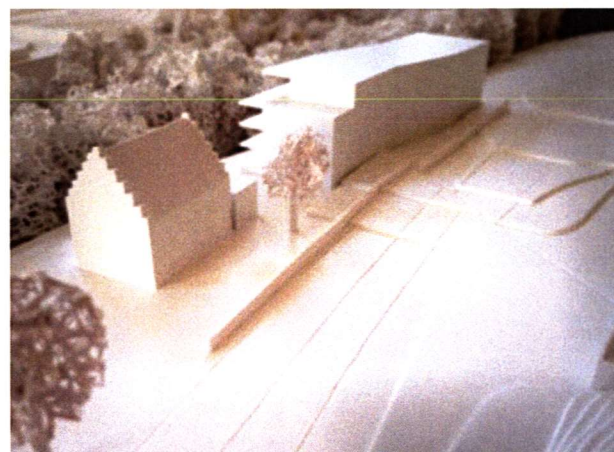
Gemäss Rücksprache mit der SBB am 26.3.2014 ist im Bereich des Gestaltungsplans kein NIS-Korridor zu berücksichtigen, da der Immissionsgrenzwert ausserhalb des Eisenbahntrassees eingehalten ist. Die SBB stellt somit keine zusätzlichen Anforderungen. Das Bauvorhaben ist aus Sicht der SBB realisierbar.

3. Bauvorhaben

Impressionen Richtprojekt



Quelle: Beat Ernst Architekt, 27.8.2014

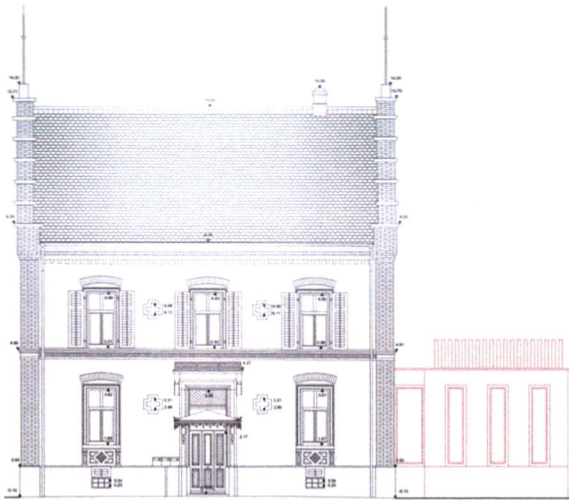


Quelle: Beat Ernst Architekt, 16.7.2014

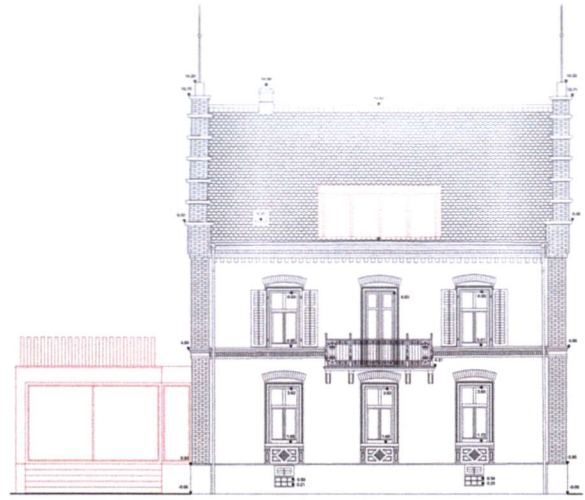
Umbau Schlössli

Das Architekturbüro Beat Ernst, Rüti hat ein Überbauungskonzept entwickelt, welches das Schlössli freispielt und dieses damit als Solitär erlebbar macht. Westseitig soll das Schlössli für Wohnräume erweitert werden können. In diesem Zusammenhang sind die Schutzbestimmungen bzw. das Gutachten sowie der Waldabstand miteinzubeziehen.

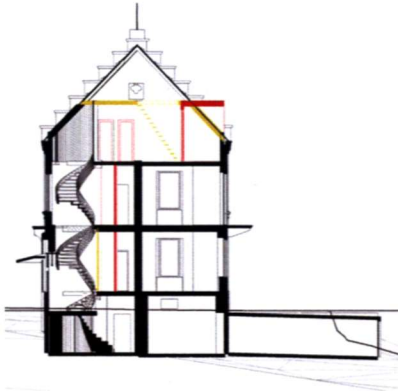
Quelle: Beat Ernst Architekt 25.8.2014



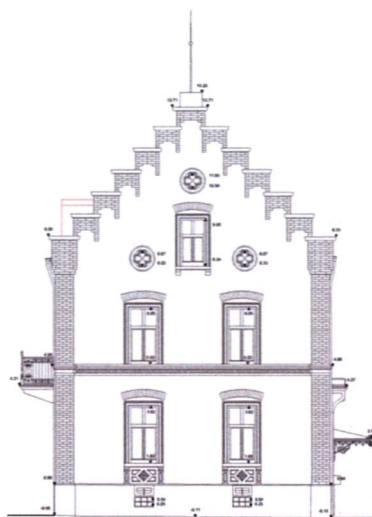
Ansicht Nord



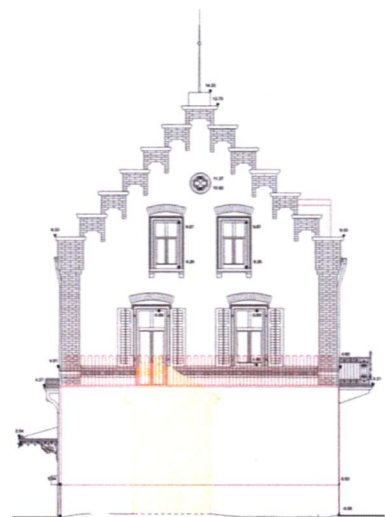
Ansicht Süd



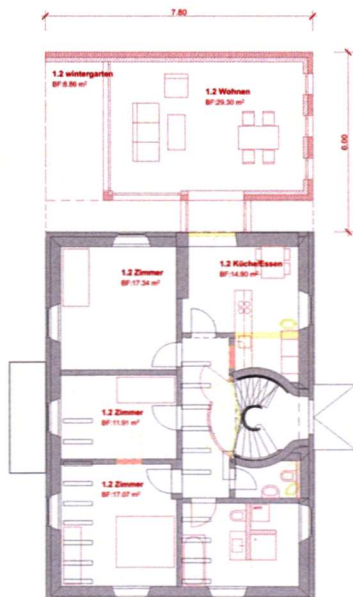
Schnitt



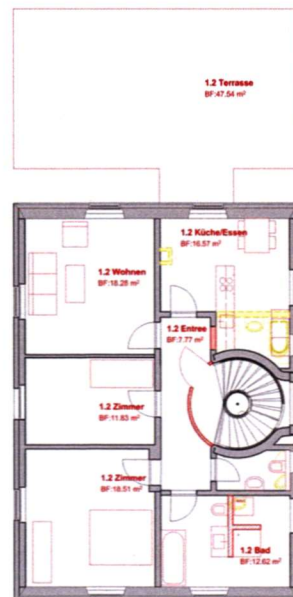
Ansicht Ost



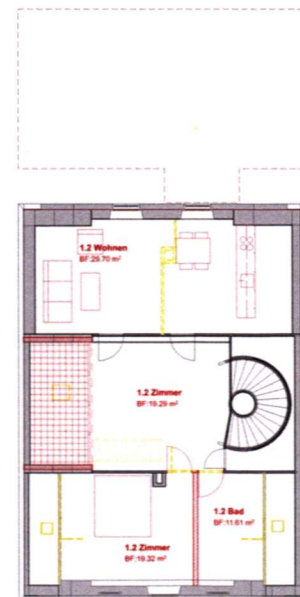
Ansicht West



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Denkmalpflegerische Stellungnahme zum Um- bauprojekt

Schutzwürdiges Objekt

Mit dem Schreiben vom 23.8.2013 hat die ibid Altbau AG zum Umbauprojekt aus denkmalpflegerischer Sicht Stellung genommen.

Im Gutachten der ibid Altbau AG vom 28.6.2011 ist festgehalten, dass aus der Baugruppe „Schlössli“, bestehend aus dem Hauptgebäude von 1874–1882, dem ehemaligen Ökonomiegebäude von 1878–1882 sowie dem Erweiterungsbau von 1941–1945 und dem zugehörigen Freiraum mit Gartenanlage, einzig das Hauptgebäude als schutzwürdiges Objekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gelten kann.

Stellungnahme

Das Umbauprojekt sieht vor, den Verbindungsbau zum Erweiterungsbau abzubrechen und an dessen Stelle einen eingeschossigen, begehbaren, über fast die gesamte Westfassade des Hauptbaus reichenden Flachdachanbau zu erstellen. Des Weiteren sind geringfügige Änderungen im Innern sowie eine Dachlukarne auf der nach Süden gerichteten Dachfläche vorgesehen.

Das Umbauprojekt wird aus denkmalpflegerischer Sicht, soweit dies aus den vorliegenden Projektplänen ersichtlich ist, als positiv bewertet. Das Projekt respektiert den schützenswerten Bestand der Rohbaubsubstanz des Hauptbaus, namentlich die Fassaden nach Osten, Süden und Norden, sowie die Fassade nach Westen oberhalb des Erdgeschosses. Die Veränderungen im Innern sind geringfügig, es handelt sich um zwei neu verschlossene, ehemalige Türöffnungen im Erdgeschoss, eine im Obergeschoss, dazu das Entfernen der Wand zwischen der Küche und dem Abstellraum im Erdgeschoss sowie an derselben Stelle im Obergeschoss. Die Veränderungen im Dachgeschoss sind ebenfalls unbedenklich, zumal das Dachgeschoss erst in den 1920er-Jahren auf sehr einfache Art und Weise ausgebaut wurde. Ebenfalls verändert wird der Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss, der jedoch aus Sicht der ibid Altbau AG mit dem geschwungenen Abschluss gut gelöst wird und damit die bestehende Treppenhausanlage erhalten bleibt.

Neubau Mehrfamilienhaus

Die übrige Ausnützung wird im neuen Baukörper konzentriert, welcher in der Richtung des Geländes und der Bahnlinie verläuft. Das sich in einem schlechten Zustand befindende Ökonomiegebäude Ass. Nr. 882 und sowie das Nebengebäude mit Zwischenbau Ass. Nr. 881 werden abgebrochen. Der Neubau verfügt über vier Vollgeschosse.

Es sind ca. 17 Wohnungen mit 3.5-Zimmer, 4.5-Zimmer und 6.5 bis 7.5-Zimmer geplant. Die Parkierung für die Bewohner erfolgt unterirdisch, die Parkierung für die Besucher oberirdisch.

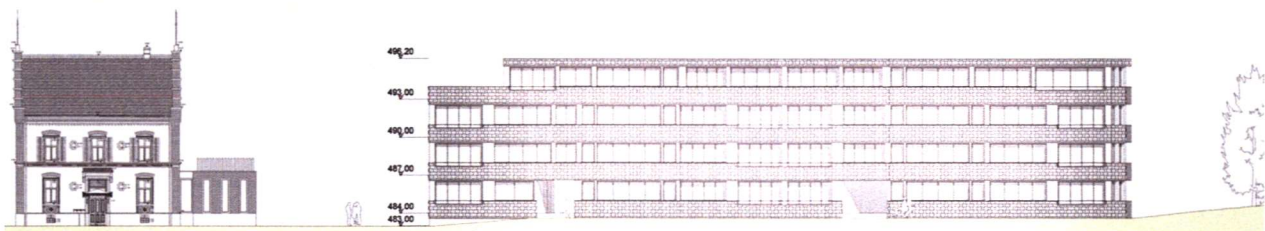
Anpassungen gegenüber dem
1. Entwurf

Gemäss dem Vorprüfungsbericht des ARE vom 18.03.2014 und unter Berücksichtigung der beiden Gutachten (Natur- und Heimatschutzkommission und ibid Altbau AG) wurde der 6 geschossige Neubau wie folgt beurteilt:

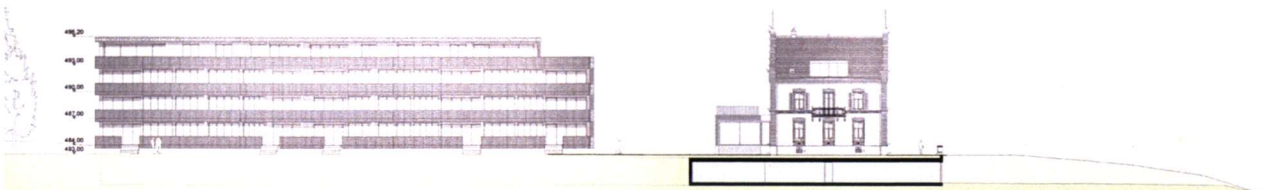
- Der heutige Stellenwert des Schlössli im Ortsbild wird durch das Neubauvorhaben reduziert. Die Stellung des vorgesehenen Neubaus quer zu den bekannten Vorhaben gegenüber den Geleisen läuft der grundsätzlichen Textur der absehbaren Ortsentwicklung auch in einem weiter gefassten entgegen.
- Das vorgesehene Neubauvolumen erdrückt das bestehende Schutzobjekte Schlössli. Sowohl die Länge als auch die Höhe des neuen Mehrfamilienhauses degradieren es zu einem Nebengebäude. Die vor dem Schlössli vorgesehene Tiefgarageneinfahrt verhilft diesem nicht zu einer situativen Aufbesserung.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Richtprojektes wurde das Mehrfamilienhaus um 2 Geschosse reduziert. Durch diese Reduktion tritt das Mehrfamilienhaus mit seinen 4 Geschossen in der Hierarchie hinter das Schlössli. Dies wird zusätzlich durch das Absetzen des obersten Geschosses auf der Seite des Schlösslis verstärkt. Somit tritt der Neubau vis-à-vis des Schlösslis als 3-geschossig in Erscheinung. Eine Reduktion der Gebäudelänge ist in Anbetracht der Geschossreduktionen nicht mehr notwendig. Die bisherige Bebauungsstruktur wird zeitgemäss fortgeführt und die unbefriedigende Situation mit dem nördlich situierten Neubau bereinigt (Aufwertung Freiraum). Die Gebäudelänge bleibt unverändert. Durch die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt auf die Südseite des Schlösslis, kann ein platzartiger Aussenbereich im Bereich der Gebäudezugänge geschaffen werden. Die Tiefgarageneinfahrt bzw. -zufahrt selbst, wird unterirdisch erstellt, und beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Schlösslis nicht.

Quelle: Richtprojekt Beat Ernst Architekt,
22.8.2014

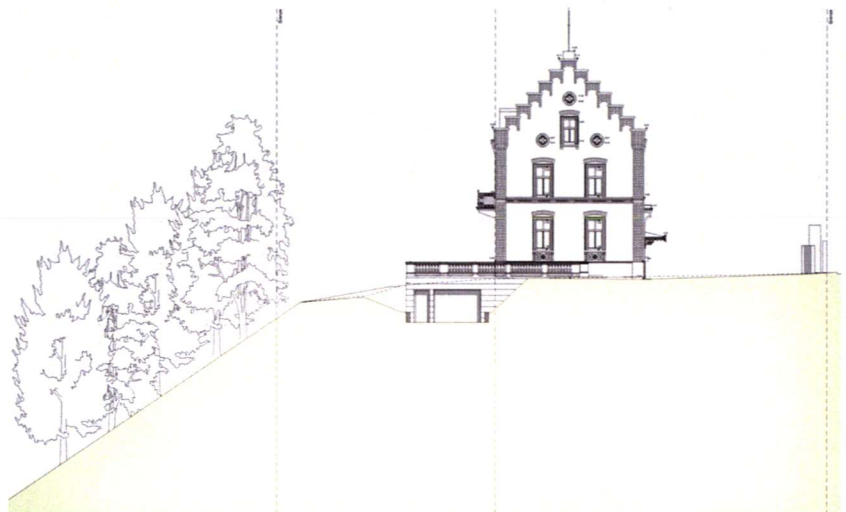
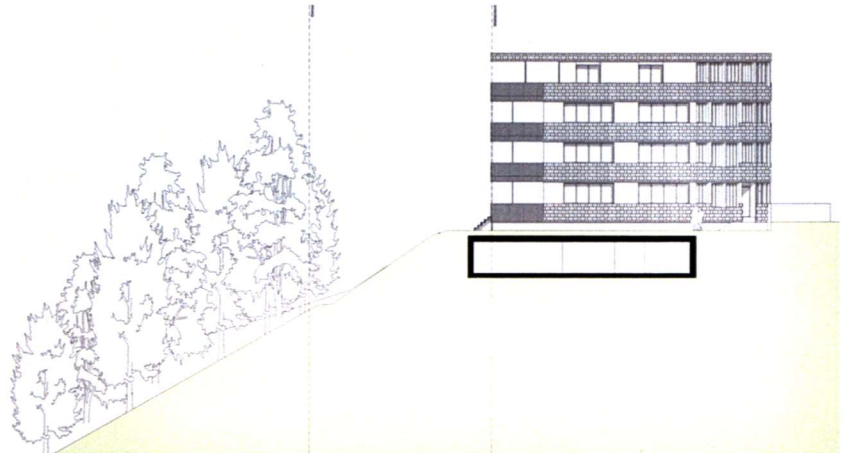


Ansicht Nord

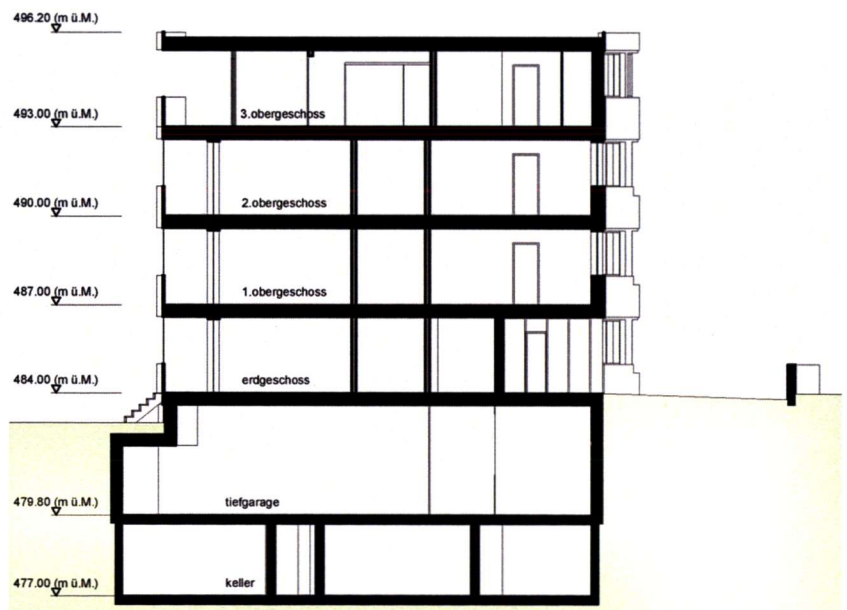


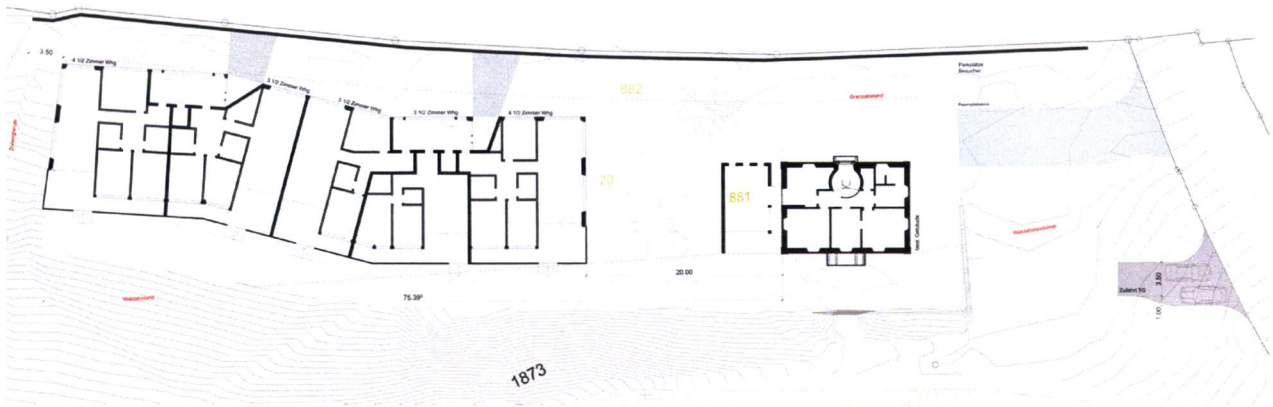
Ansicht Süd

Ansichten Ost



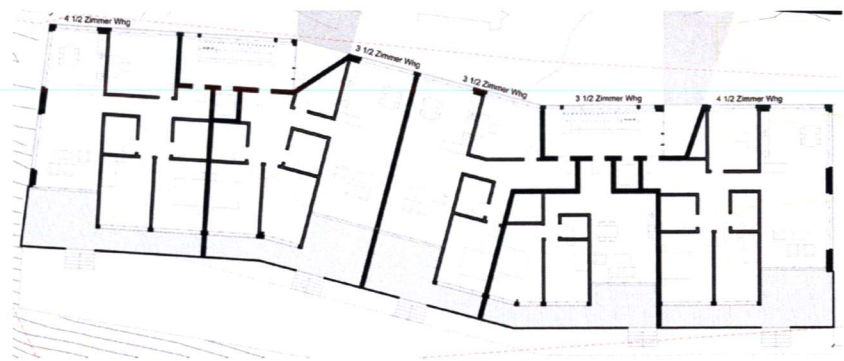
Querschnitt





Erdgeschoss

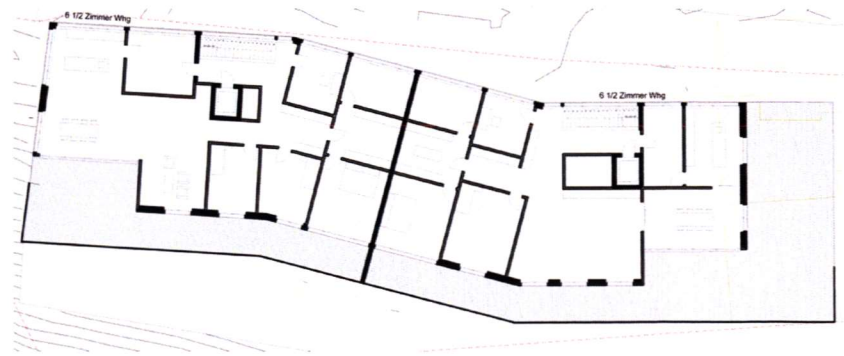
Erdgeschoss Detail

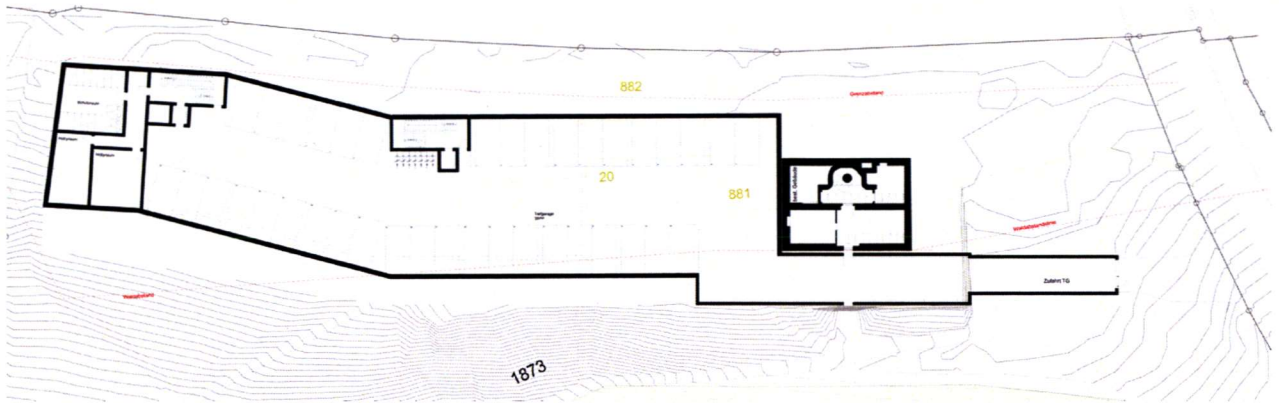


1. Obergeschoss



3. Obergeschoss





Untergeschoss

Beurteilung

Mit dieser Neukonzeption des Richtprojektes wird den Empfehlungen der Natur- und Heimatschutzkommission entsprochen. Das Projekt entspricht somit den Zielsetzungen des ISOS und dem Schutzziel des kommunalen Heimatschutobjetes "Schlössli".

Umgebungsplan

Um den hohen gestalterischen Anforderungen des Freiraums zum Schlössli zu genügen, wurde ein Richtprojekt zur Umgebung ausgearbeitet. Neben der Erschliessung und Parkierung wird dabei auch die Gestaltung der Flächen sowie die Bepflanzung aufgezeigt.

Konzeptbeschreibung

Quelle: ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten, 9.10.2014

Rund um das Bauvorhaben "Schlössli" in Tann wird eine grosszügige, parkartige Umgebung angelegt. Das denkmalgeschützte Wohnhaus "Schlössli" wird durch ein Mehrfamilienhaus ergänzt. Der gemeinsame Aussenraum zeichnet sich durch drei unterschiedlich nutzbare Zonen aus.

Promenade

Auf der obersten Ebene thronen das "Schlössli" und das neue Wohnhaus. Die Gebäude sind durch einen gemeinsam nutzbaren Aussenraum verbunden, der als grosse chaussierte Terrasse angelegt ist. Ausgehend von der bestehenden Balustrade beim "Schlössli" erstreckt sich ein langes Geländer der gesamten Kante entlang und definiert diesen Raum als Promenade. Zurückhaltende Gestaltungselemente wie z.B. Pflanzen in grossen Töpfen geben dieser Zone eine hohe Wertigkeit und heben die Terrasse klar vom natürlich wirkenden "Waldpark" ab.

Die nördliche Erschliessung der Wohnungen erfolgt von den Besucherparkplätzen über die chaussierte Fläche. Die Hauszüge werden durch einen Vorbereich markiert, der mit grossformatigen Natursteinplatten ausgelegt ist. Zum Bahntrasse hin schirmt die mit Kletterpflanzen berankte Lärmschutzwand das Gelände ab.

Belvedere

Der Bereich zwischen Schlössli und Kirchenrainstrasse wird als Aussichtsplattform ausgestaltet. In Anlehnung an den mutmasslichen früheren Bestand wird ein Aufenthaltsbereich geschaffen, der mit einem grossen Baum und Sitzbänken zum Verweilen einlädt. Durch den starken Waldbestand zur Schwarz hin ist Fernsicht nur bedingt gegeben. Das "Belvedere" verbindet den Eingangsbereich des Areals mit dem "Waldpark" und nimmt so eine Scharnierfunktion über der Tiefgarageneinfahrt ein.

Waldpark

Von der Promenade aus bestehen mehrere Abgänge hinunter zum "Waldpark". Dieser Zwischenbereich wird mit typischen und ökologisch wertvollen Waldrandgehölzen bepflanzt (z.B. *Prunus padus*, *Carpinus betulus*, *Cornus mas*, *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*). Die Atmosphäre in diesem Bereich wechselt zwischen Park mit üppiger Unterbepflanzung (*Scilla sibirica*, *Anemone japonica*, *Luzula sylvatica*, *Anemone nemorosa*) und lichtem Wald. Licht und Schatten ergänzen sich hier zu einem während aller Jahreszeiten angenehmen Erholungsbereich. Chaussierte Wege führen durch den "Waldpark", an verschiedenen Orten werden kleine Sitzbänke aufgestellt.

Wald

Ergänzt wird die Umgebung durch den natürlich gewachsenen hangseitigen Wald zum Flüsschen Schwarz hin. Der Wald besteht vorwiegend aus hochgewachsenen Buchen (*Fagus sylvatica*) und einzelnen hochragenden Waldföhren (*Pinus sylvestris*). Ein neu anzulegender Waldweg soll diesen Bereich für Erholungssuchende sicher zugänglich machen.

Stellungnahme zum Ergänzungsgutachten der NHK vom 23.09.2014

Das Gutachten der ibid vom 28.06.2011 kommt zum Schluss, dass die Gartenanlage weder konzeptionell noch materiell schützenswert ist. Nachforschungen in den Archiven haben weder Pläne noch Fotomaterial zutage gefördert, welche eine seriöse Aufarbeitung des Bestandes zulassen würden. Insbesondere wird in jenem Gutachten festgestellt, dass der seit mehreren Jahrzehnten angewachsene südseitige Wald die Aussicht verstellt. Handgrabungen unsererseits im als "Belvedere" bezeichneten Bereich haben ergeben, dass hier wohl ein ringförmiger Aufenthaltsbereich mit Baum in der Mitte und drei Zugangswegen bestand. Hingegen ist die frühere Ausgestaltung der im Gutachten der NHK als "Schlossgarten" oder "Belvedere-Hügel" bezeichneten Gartenbereiche weder durch das Gutachten der ibid noch durch Grabungen belegt.

4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 Zweck

Qualität sichern

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird der Umgang mit dem Schutzobjekt Schlössli gesichert und die massvolle bauliche Erweiterung des Areals qualitativ geregelt.

4.2 Allgemein

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht im Sinne von Art. 47 RPV dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Projektierungsspielraum

Gemäss PBG ist ein angemessener Projektierungsspielraum einzuräumen, welcher mit den Baubereichen und den Höhenkosten ausgewiesen ist.

Geltungsbereich

Die Perimetergrenze verläuft im Westen entlang des Grundstückes Kat. Nr. 12895 bzw. der Bauzonengrenze und im Norden entlang der Bahnparzelle Kat. Nr. 12892 (Bahnlinie Bubikon-Rüti). Im Osten bildet die heutige Grundstücksgrenze der Kirchenrainstrasse Kat. Nr. 2672 die Perimetergrenze. Im Süden begrenzt das Gewässer Schwarz Nr. 2.0 (Kat. Nr. 2671), welches zugleich die Gemeindegrenze zu Rüti markiert, den Geltungsbereich. Rund die Hälfte des Grundstückes ist von Wald bedeckt, welcher sich in einem Band von ca. 30m entlang des Gewässers befindet.

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Geltendes Recht

Die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten bildet die rechtliche Basis des Gestaltungsplans, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht. In den Gestaltungsplanbestimmungen werden daher lediglich Abweichungen zu diesen Bestimmungen festgelegt.

Für das Schutzobjekt „Schlössli“ gelten die Anordnungen gemäss Inventar-Nr. 240 mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Mai 2012.

4.3 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Bauten

Baubereiche

Neue Hauptgebäude bzw. Hauptgebäudeteile sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Baubereiche gehen etwaigen Gebäude-, Grenz-, Strassen- und Wegabständen vor.

Die Abmessungen der Baubereiche basieren auf dem Richtprojekt vom Juli 2014 von beat ernst architekten fh/sia/swb. Die Abmessung des Baubereiches A definiert sich über die Flucht des bestehenden Gebäudes „Schlössli“ und eine Tiefe von 7.00 m. Somit ist ein Projektierungsspielraum gegenüber dem Richtprojekt gegeben.

Der Baubereich B ist im Norden durch den kleinen Grundabstand von 5.0 m definiert, gegenüber der Landwirtschaftszone durch einen Abstand von 3.5 m. Im Ost, Süden und Westen wird zum Richtprojekt grösstenteils je ca. 1.0 m Projektierungsspielraum dazugegeben.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe bei Flachdächern 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt. Solche sind innerhalb des gestalteten Freiraums zulässig, wenn sie mit der Nutzung des Freiraumes in Verbindung stehen (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen udgl.).

Gemäss gültige Bau- und Zonenordnung sind Besondere Gebäude bis zu 50 m² Grundfläche ohne Anrechnung an die zonen gemässe Baumassenziffer erlaubt, sie dürfen jedoch höchstens 8 % der massgeblichen Grundfläche betragen.

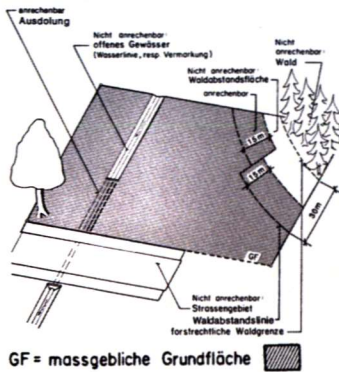
Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 0.5 m überragen, sind innerhalb der Mantellinie für unterirdische Gebäude anzuordnen. Diese Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen nicht über das gestaltete Terrain hinausreichen.

Die Einfahrt der Tiefgarage sowie ein Teil der Tiefgarage dürfen gemäss Angaben des ALN vom 6.8.2014 den Waldabstandsbe- reich überstellen. Eine Bewilligung wird in Aussicht gestellt.

Bauvolumen

Massgebliche anrechenbare Fläche



Auszug Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Zulässige Baumasse

Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 4'602 m².

Die Fläche des Grundstückes Kat. Nr. 1873 beträgt 9'961 m². Davon ist gemäss §259 PBG Fläche ausserhalb der Bauzone sowie Waldflächen nicht anrechenbar.

Flächen im Waldabstandsbereich, die sich von der Waldabstandslinie Richtung Wald gemessen, innerhalb eines Streifens von 15 m befinden, zählen als anrechenbare Grundstücksflächen. Was weiter gegen den Wald hin liegt, wird abgezogen.

Die Baumasse wird wie folgt berechnet:

massgebliche Grundstücksfläche	x BZ	=	max. mögliches Nutzvolumen
4'602 m ²	x 2.9	=	13'346 m ³
Ausnutzungszuschlag (bei Arealüberbauungen) für Grundfläche grösser 4'000 m ² → 0.4			1'841 m ³
Total			15'187 m ³

Künftiges Bauvolumen

Die künftigen Bauvolumen berechnen sich wie folgt:

Schlössli	Geschoss	Fläche	Geschosshöhe	Baumasse
	1. Obergeschoss	123 m ²	3.30 m	1'016 m ³
	2. Obergeschoss	123 m ²		
	Dachgeschoss	62 m ²		
Künftiges Bauvolumen mit Projektierungsspielraum				1'200 m³

Anbau Schlössli	Annahme	Länge	Breite	Höhe	Baumasse
	Richtprojekt	7.80 m	6.00 m	3.40 m	159 m ³
	Baubereich gem. GP	7.80 m	7.00 m	3.40 m	186 m ³
Künftiges Bauvolumen mit Projektierungsspielraum					200 m³

Neubau Mehrfamilienhaus (gemäss Richtprojekt)	Geschoss	Fläche	Geschosshöhe	Baumasse
	Tiefgarage (über Terrain)	830 m ²	1.40 m	1'162 m ³
	EG	830 m ²	3.00 m	2'490 m ³
	OG 1	830 m ²	3.00 m	2'490 m ³
	OG 2	830 m ²	3.00 m	2'490 m ³
	OG 3	830 m ²	3.20 m	2'656 m ³
	Zuschlag Projektierungsspielraum von 10 %			1'129 m ³
	Total			12'417 m ³
	Künftiges Bauvolumen mit Projektierungsspielraum			13'000 m³

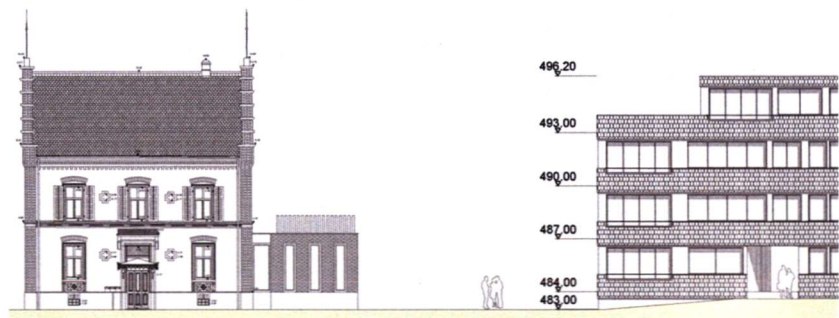
Bauvolumen und Baumassentransfer

Das künftige Bauvolumen beträgt ca. 14'400 m³ und liegt somit bei ca. 95 % des zulässigen Bauvolumens gemäss Bau- und Zonenordnung. Eine Verlagerung der Baumasse zwischen den Baubereichen ist nicht vorgesehen.

Gebäudehöhe

Die Gesamthöhe im Baubereich B1 beträgt ca. 10 m und im Baubereich B2 ca. 13 m.

Technisch bedingten Aufbauten wie z. B. Kamine, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oberlichter, kleinere technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie dürfen die Kote der Gesamthöhe um das zur einwandfreien Funktionsweise notwendige Mass überragen. Sie sind wenn immer möglich zusammenzufassen um eine ruhige Dachlandschaft zu erzeugen.



Quelle: Beat Ernst Architekt, 22.8.2014

Rückbau

Alle nicht als Schutzobjekte bezeichneten Bauten und Anlagen dürfen ersatzlos rückgebaut werden. Die im Plan als Rückbau bezeichneten Bauten und Anlagen können, müssen jedoch nicht vor der Realisierung des Hauptgebäudes im Baubereich B rückgebaut werden.

4.4 Nutzungen

Nutzweise

Die im Rahmen des Gestaltungsplanes festgelegte Nutzung entspricht der zonengemässen Nutzung.

4.5 Gestaltung

Besonders gute Gestaltung

Die Bebauung muss die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllen, um in den Genuss des Ausnützungszuschlages zu kommen. Im Grundsatz gilt daher, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien, Farben, Fassaden- und Dachgestaltung, Terrainveränderungen, bauliche Lärmschutzmassnahmen u. dgl. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Zudem gilt das Richtprojekt als Beurteilungsgrundlage.

Dachgestaltung

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergieanlagen oder als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden. Eine Nutzung der Dächer als Dachgärten oder Dachterrassen ist, ausgenommen vom Baubereich B2, zulässig.

Durch die Reduktion der Gebäudehöhe um zwei Geschosse gegenüber dem 1. Projektentwurf tritt das Mehrfamilienhaus zurückhaltend in Erscheinung. Ein allfälliges Durchstossen von Treppenhäuser bzw. die Nutzung von Dachterrassen wird durch die Reduktion der Geschossigkeit auch weniger wahrgenommen. Mit der Bestimmung zur ruhigen Dachlandschaft können die Anforderungen des ISOS sichergestellt werden.

Das Schutzobjekt Schlössli bildet hierbei eine Ausnahme und ist gesondert zu betrachten.

Terrainveränderungen

Gemäss ALN vom 6.8.2014 dürfen allfällige Terrainveränderungen nicht näher als 5 m an die forstrechtliche Waldgrenze vorgenommen werden. Die Terrainveränderungen im Rahmen des Richtprojektes halten dies ein.

4.6 Freiraum

Grundsatz

Der Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Umgebungsgestaltung.

Gemäss Grundbuchauszug des Grundstückes Kat. Nr. 1873 vom 9.12.2013 ist die darin erwähnte Dienstbarkeit (SP Art. 1703, 16.7.1948) betreffend Pflanzbeschränkung zu beachten.

Bepflanzung

Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Um dem Aspekt der Herkunft der Pflanzen bzw. ihrem invasiven Potential zur unkontrollierten Verbreitung Rechnung zu tragen, dürfen keine Arten gemäss Anhang 2 der Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) verwendet werden. Arten der Schwarzen Liste und der Watch-Liste von infoflora dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen verwendet werden. Es muss gezeigt werden, dass Art. 15 Abs. 1 der Freisetzungsverordnung eingehalten wird.

Versickerung

Mit dem Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen und einer Begrenzung von versiegelten Flächen soll eine möglichst natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers angestrebt werden.

4.7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet wird über die Kirchenrainstrasse erschlossen.

Die Erschliessungsfläche zu den Besucherparkplätzen ist als Mischverkehrsfläche mit reduzierter Geschwindigkeit zu planen, um der Doppelfunktion dieser Fläche als Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen gerecht zu werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist als reine Fahrfläche zu planen. Diese ist so schmal wie möglich zu halten und bestmöglich zu überdecken, damit der Belvedere-Hügel samt Terrasse vor dem Schlössli in einer neu ausformulierten Form wieder hergestellt werden kann.

Bei der Projektierung sind die massgeblichen VSS-Normen, die Zugangsnormen, die Verkehrssicherheitsverordnung sowie die gemeindeüblichen Standards zu beachten.

Parkierung

Gemäss Leitlinie 2 des Kantonalen Richtplanes (18.3.2014) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (öV) auszurichten. Damit das kantonale Modalsplit-Ziel erreicht werden kann, gibt das Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland für 2030 als Ziel einen Modalsplit mit einem Anteil an öffentlichem Verkehr von 21 % vor. Das heisst, 52 % des Verkehrszuwachses, welcher nicht auf den Langsamverkehr entfällt, muss durch den öV übernommen werden. Dies kann nur erreicht werden, wenn an den zentralen, mit öV gut erschlossenen Gebieten der Region – wie z.B. Tann – ein überproportional hoher öV-Anteil erreicht wird. Dies bedingt, dass Parkierungsbestimmungen gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen zu definieren sind. In Bezug auf die Schutzanliegen und die Nähe zum S-Bahnhof Rüti wird dies als zweckmässig erachtet. Für den Neubau des Mehrfamilienhauses sowie das Schlössli ist eine Unterniveaugarage geplant, welche südlich der Bauten an die Kirchenrainstrasse angeschlossen werden soll. Die nördliche Zu- und Wegfahrt führt die Besucher zu den oberirdische Parkplätze.

Berechnung der Parkplätze

Der Normbedarf der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge ergibt sich aufgrund der Festlegungen in der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten. Im Anhang befindet sich die Parkplatzberechnung, welche aufgrund des Richtprojektes erstellt wurde.

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten sind für die Bruttogeschossfläche von 2'843 m² 36 Parkplätze für Bewohner und 4 Parkplätze für Besucher erforderlich.

Normbedarf gemäss BZO

Auszug aus der Bau- und Zonenordnung (29.06.2006), identisch mit der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997)

<i>Parkplätze für Nutzungsart</i>	<i>Bewohner oder Beschäftigte</i>	<i>Besucher und Kunden</i>
Wohnen	1 PP/80 m ² mGF oder bei Wohnungen die kleiner als 80 m ² sind mind. 1 PP/ Wohnung	+10 % der Bewohner PP

Verkaufsgeschäfte

Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF (2)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1 PP/70 m ² mGF (2)

Gastbetriebe

Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer

Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)

publikumsorientierte Betriebe (3)	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	-- (2)

Spezialnutzungen

Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Möbel, Restaurants etc. Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	1 PP/250 m ² mGF (4)	1 PP/60 m ² mGF (4)
--	--	---------------------------------------

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

(1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern

(2) Güterumschlag separat

(3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(4) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 641 400)

Gemeindetypologie gemäss kantonaler Wegleitung

Der Ortsteil Tann kann gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 18.03.2014 hinsichtlich der Erschliessungsqualität und der Gemeindetypologie gemäss der kantonalen Wegleitung kleinräumig analog Rüti und Hinwil eingestuft werden (Gemeindetyp 2). Die Gestaltungsplanbestimmungen wurden entsprechend ergänzt.

Reduktion der Parkplatzzahl aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Der Bahnhof Rüti wird durch die S-Bahn im 15min.-Takt bedient. Gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen hat die S-Bahnhaltestelle Rüti daher die Haltestellenkategorie III. Zudem muss die Bushaltestelle Rüti beachtet werden. Diese weist ebenfalls die Haltestellenkategorie III auf.

Das GIS ZH weist das Gebiet zwar als ÖV-Güteklasse B aus, allerdings unter anderen Annahmen. Im Vergleich zur kantonalen Wegleitung werden dem digitalen ÖV-Güteklassenmodell verschiedene Aspekte anders gehandhabt. Im vorliegenden Fall führt das zu einer erheblichen Abweichung. Das Infoblatt ÖV-Güteklassen des kantonalen Amtes für Verkehr (Version 1.0) weist dementsprechend explizit darauf hin, dass für die Bemessung des Parkplatzbedarfs die Wegleitung anzuwenden ist und nicht das GIS.

Unter Anwendung der Wegleitung sind lediglich die Takte zwischen 06:00 und 20:00 Uhr zu berücksichtigen. Im GIS werden hingegen alle Takte zwischen 05:30 und 22:30 berücksichtigt. Am Bahnhof Rüti fahren zwei Buslinien (854 und 888) nur nach 20:00 Uhr. Diese dürfen bei der Berechnung der ÖV-Güte gemäss der Wegleitung nicht berücksichtigt werden.

Zudem unterscheidet sich die Wegleitung vom GIS in der Zuordnung der Verkehrsmittel. Im GIS werden alle Busse einer einzigen Qualitätsgruppe zugeordnet. Es erfolgt lediglich die Unterscheidung zwischen Tram oder Bus. Die Wegleitung unterscheidet hingegen zusätzlich zwischen Trams, städtischen Bussen und Regionalbussen sowie Ortsbussen und Quartierbussen.

Im vorliegenden Fall ist die Buslinie 884 ein Ortsbus und ist als andere Qualitätsgruppe zu bewerten. Insgesamt fahren am Bahnhof Rüti zwischen 06:00 und 20:00 138 Regionalbusse. Das entspricht einem Takt von durchschnittlich 6 Minuten und somit der Haltestellenkategorie III.

Der über 300 m vom Bahnhof entfernte Perimeter des Gestaltungsplans weist daher die ÖV-Erschliessungsgüteklasse C auf.

Daraus ergeben sich folgende reduzierte Abstellplatzzahlen und maximal zulässige Abstellplatzzahlen des Normbedarfs:

Güteklasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
C	70	100	45	65	50	80

Aufgrund der Reduktion werden folgende Abstellplatzzahlen errechnet:

Bewohner		Besucher		Parkplätze total	
min. 25	max. 35	min. 2	max. 3	min. 27	max. 38

Parkplätze für körperlich beeinträchtigte Menschen

Für körperlich beeinträchtigte Menschen sind an geeigneten Standorten eine zweckmässige Anzahl an Abstellplätzen vorzusehen. Die genaue Lage dieser Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Abstellplätze für Zweiräder

An gut zugänglichen und einsehbaren Lagen sind gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze einzurichten. Deren Anzahl ist gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen zu bestimmen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Meteorwasser, Wasser- und Elektrizitätsversorgung

Für die Ableitung von Schmutz- und Meteorwasser gibt das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Dürnten Auskunft.

Bei der Wasserversorgung sind die entsprechenden Angaben dem Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu entnehmen. Die Standorte für Hydranten sind mit der Feuerwehr im Rahmen des Bauprojektes festzulegen.

Die Versorgung mit Elektrizität ist mit dem Gemeindewerken Rüti, welche für das Versorgungsgebiet Tann zuständig ist, abzusprechen.

Abfallentsorgung

An geeigneten Lagen sind Standorte für Containeranlagen für die häuslichen Abfälle vorzusehen. Deren genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Ablagerungen und Bauschutt

Ablagerungen und Bauschutt im Wald sind verboten.

4.9 Umwelt

Lärmschutz

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II. In Bezug auf den Eisenbahnlärm gelten folgende Belastungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):

	Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht
Strassen- und Eisenbahnlärm	60	50

Eisenbahnlärm

Quelle: Emissionsplan Eisenbahn 2015,
map.geo.admin.ch, 25.09.2013

Auf dem Abschnitt der Bahnlinie 740.0 (Kilometrierung 66271-67741m) betragen die Emissionswerte an der Lärmquelle 69.5 dB am Tag und 57.4 dB in der Nacht.

Das neu geplante Mehrfamilienhaus liegt ca. 10m von der Lärmquelle entfernt. Durch die Abstandsdämpfung sind somit Belastungswerte an der Fassade (Empfänger) von ca. 59.4 dB am Tag und 47.3 dB in der Nacht zu erwarten.

Die Grenzwerte können somit eingehalten werden, weshalb keine Festlegungen im Gestaltungsplan zu treffen sind.

Wärmebedarf

Gemäss Prüfbericht der Gemeinde Dürnten vom 29.11.2013 ist ein höherer Standard (geltende Gebäudestandard) als Minergie®-Standard vorzusehen.

Die Bestimmungen des Energiegesetzes sind baulich umzusetzen. Für Neubauten gelten die kantonalen Vorschriften. Es wird eine energiesparende Bauweise vorgegeben, indem der Wärmebedarf max. 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards erreichen darf. Dies entspricht vergleichsweise dem Minergie®-Standard. Der Minergie®-Standard selbst wird jedoch nicht verlangt und auch eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Die Neubauten müssen so ausgerüstet werden, dass höchstens 40 % des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien wie Gas oder Öl gedeckt werden dürfen. Gegenüber dem Minergie®-Standard bedeutet dies eine Erhöhung des erneuerbaren Anteils (z.B. Holz, Erdwärme oder Sonnenenergie) von 20 % auf 60 %, woraus eine Verbesserung von deutlich mehr als 50 % resultiert.

Es ergibt sich also ein CO₂-Ausstoss der wesentlich geringer ist als die Standard-Minergie Anforderungen. Mit dieser Lösung kann eine Wohnungslüftung mit Minergiezertifikat erstellt werden, muss aber nicht.

Der mögliche Einsatz nicht erneuerbarer Energien wird um ca. 40 % herabgesetzt. Es kommt praktisch nur eine Erdsondenheizung oder eine Holzfeuerung in Frage. Mit fossilem Brennstoff lässt sich der Wert auch mit grosser Kollektorenfläche kaum erreichen.

Hinweis Energieversorgung

Im Perimeter des Gestaltungsplanes und in den angrenzenden Gebieten (Areal Gärtnerei Tann und öffentliche Gebäude im Bereich der Kirchenrainstrasse) sind eine bauliche Dichte und Nutzung vorhanden, welche sich für ein Wärmenetz mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie eignen würde (z.B. Holzwärmeverbund). Im Zuge der weiteren Projektentwicklung ist eine arealübergreifende Wärmeversorgung zu prüfen.

4.10 Weitere Bestimmungen

Etappierung

Das Schutzobjekt Schlössli befindet sich heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es liegt im öffentlichen Interesse und ist Verpflichtung der öffentlichen Hand gemäss § 204 PBG, dass Schutzobjekte geschont und ungeschmälert erhalten bleiben (u.a. Sicherstellung von Pflege- und Unterhaltsmassnahmen entsprechend § 207 PBG). Das ARE regt mit dem Vorprüfungsbericht vom 18.3.2014 an, die Sanierung des kommunalen Schutzobjektes mit der Realisierung des Mehrfamilienhauses zeitlich zu koppeln.

4.11 Hinweise

Fussgängerübergang

Für die Fussgänger ist im Rahmen des Bauprojektes eine sichere Querung der Kirchrainstrasse zum östlich liegenden Trottoir zu prüfen und sicherzustellen.

5. Auswirkungen

5.1 Abweichungen

Abweichungen zur Grundordnung

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten. Mit dem Gestaltungsplan soll folgende Abweichung ermöglicht werden:

- Die Anzahl der Parkplätze wird nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen und nicht nach der BZO bestimmt.
- Die maximale Gebäudelänge wird von 35 m auf ca. 57 m vergrössert.
- Gegenüber dem Bahntrasse wird auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet.
- Die maximale Gebäudehöhe wird von 10.5 m auf 12.20 m erhöht. Im Gegenzug wird auf die Firsthöhe von 7.0 m verzichtet.

5.2 Vorteile

Der vorliegende Gestaltungsplan weist im Vergleich zu einer Regelbebauung zahlreiche Vorteile auf:

Bezug zur Regionalplanung

Die Zielvorgabe des Regio-ROK erfüllt der Gestaltungsplan einerseits mit der zulässigen baulichen Dichte und andererseits mit der beabsichtigten Wohnnutzung. Zusammen mit dem katholischen Kirchzentrum, dem Alterswohnheim Sandbüel und dem Areal Gartencenter Tann, welches eine Mischnutzung (Wohnen, publikumsorientierte Nutzungen und Gewerbe) anstrebt, bildet die beabsichtigte Nutzung des Gestaltungsplanes ein kleines Quartierzentrum, was auch den funktionalen Raum „Rüti-Tann“ stärkt. Aus raumplanerischer Sicht ist diese Entwicklung positiv.

Ortsbauliche Aspekte

Der Gestaltungsplan gewährleistet eine gute Gestaltung und eine gute Einfügung der Gebäudekörper in die bestehende Bebauung und Umgebung.

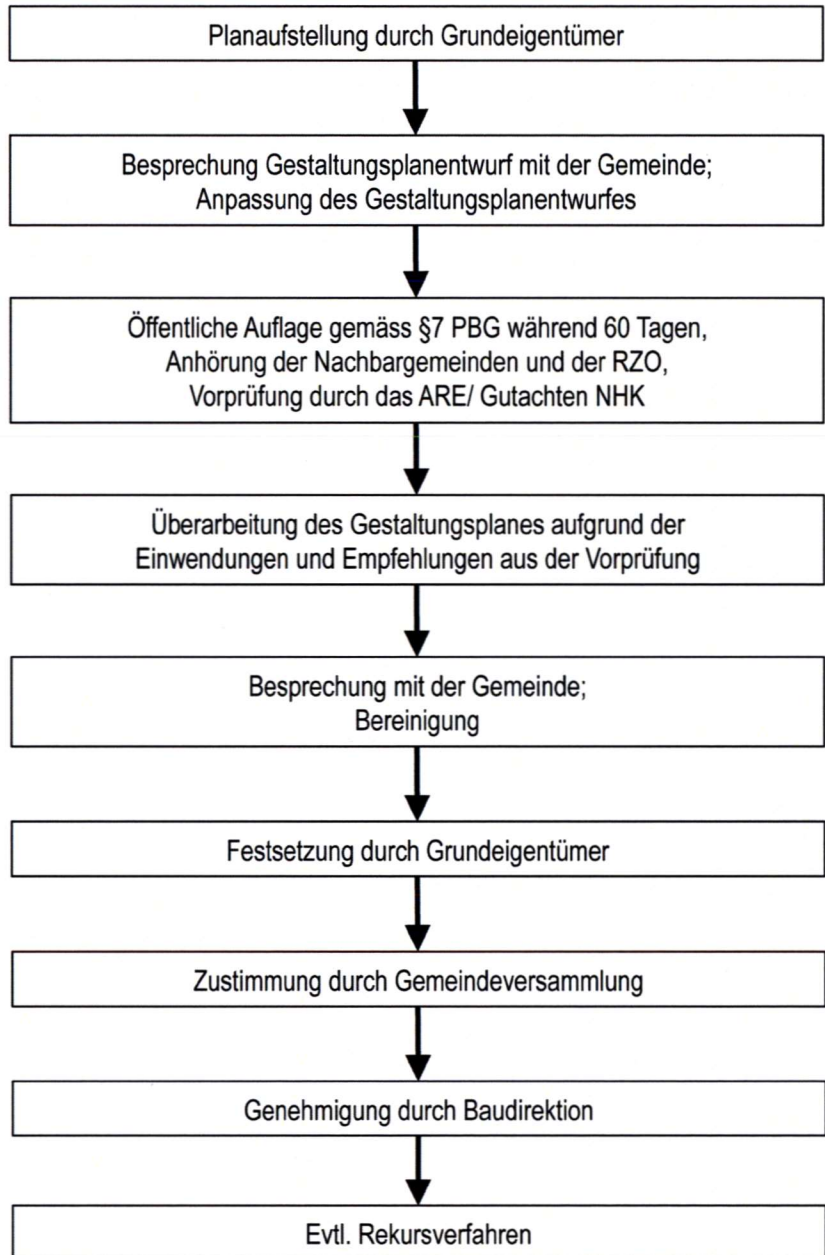
Der Neubau des Mehrfamilienhauses zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche, zeitgenössische Architektur aus. Die bauliche Nutzung wird zu Gunsten des Wohnhauses "Schlössli" nicht ausgeschöpft. Aus ortsbaulicher Sicht ist der Neubau entlang der Bahnlinie in seiner Gebäudelänge verträglich, da sich die wahrnehmbare optische Länge des Neubaus durch die abgewinkelte Fassade reduziert. Die vorgesehene Konzentration

	<p>der Nutzung in Bahnhofsnähe zur Haltestelle Rüti ist zweckmässig.</p> <p>Nördlich der Bahnlinie, gegenüber dem Neubau, wird künftig ein Altersheim entwickelt. Weiter nördlich, ebenfalls entlang der Bahnlinie entsteht die Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem Areal Gärtnerei Tann. Die Volumetrien der Neubauten stehen somit in einem ortsbaulichen Kontext.</p>
Sicherstellung Schutzziele ISOS und Schutzobjekt Schlössli	Mit dem Gestaltungsplan können die kommunalen Schutzziele und jene des ISOS für das Schutzobjekt "Schlössli" sowie die Sanierungspflicht sichergestellt werden.
Freiraum	<p>Um eine gute Gestaltung und einen hochwertigen, ökologisch wertvollen Raum sicherzustellen, wurde eine Richtprojekt Umgebungsgestaltung erarbeitet.</p> <p>Es ist eine grosszügige, parkartige Umgebung vorgesehen, welche sich in drei unterschiedlich nutzbare Zonen gliedert. Auf der verkehrsfreien Promenade / Terrasse thronen das denkmalgeschützte Wohnhaus "Schlössli" und das Mehrfamilienhaus. Mittels Abgängen gelangt man von der Promenade in den Erholungsbereich, den Waldpark. Dieser versteht sich auch als Bindeglied zum südlich liegenden Wald, dem dritten Bereich.</p>
Parkierung unter Terrain	Durch die überwiegend unterirdische Anordnung der Parkplätze können oberirdisch grosszügige Freiflächen erhalten bleiben, was das Landschaftsbild schont. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage wird minimal gehalten und soweit wie möglich überdeckt, damit der Belvedere-Hügel samt Terrasse vor dem Schlössli in einer neu ausformulierten Form wieder hergestellt wird.
Energie	Durch die energetischen Anforderungen und die Beschränkung des Anteils an fossilen Energieträgern auf max. 40 % für die Wärme- und Warmwassererzeugung werden wichtige Beiträge für eine zukunftsweisende Energieversorgung geleistet.
Fazit	Der Gestaltungsplan zeigt den Umgang mit dem Schutzobjekt „Schlössli“, die massvolle Erweiterung des Schutzobjektes sowie die weitere bauliche Entwicklung des Grundstückes auf. Damit können bereits heute klare Verhältnisse geschaffen und die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Raum, Umwelt und Erschliessung geprüft werden. Mit dem Gestaltungsplan können nebst präzisen Vorgaben betreffend Lage, Volumetrie und Materialisierung der Bauten auch die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung geregelt werden. Die präzise ausformulierten Gestaltungsvorschriften schaffen zudem klare Kriterien zur Beurteilung der zu erstellenden Bauten.

6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

6.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



6.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. Dezember 2013 bis zum 11. Februar 2014. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan äussern und Einwendungen vorbringen.

Auf die Durchführung einer zweiten öffentlichen Auflage wurde verzichtet.

Einwendungen

Eingehende Einwendungen und Anträge zum Gestaltungsplan sind von den Grundeigentümern zu prüfen. Die Ablehnung von Einwendungen ist gemäss § 7 PBG zu begründen. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist vom der Gemeindeversammlung mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen.

Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Folglich erübrigt sich die Ausarbeitung eines Berichtes zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 PBG).

6.3 Anhörung zum Gestaltungsplan

Anhörung Nachbargemeinden und Regionalplanung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan der Planungskommission der Region Zürich Oberland RZO (Regionalplanung) und den Nachbargemeinden Bubikon, Hinwil, Rüti und Wald zur Anhörung unterbreitet.

Die Gemeinde Bubikon hat mit Schreiben vom 12.02.2014 mitgeteilt, dass sie die Unterlagen geprüft und beschossen haben, auf eine Stellungnahme zu verzichten.

Die Gemeinde Hinwil teilte mit Schreiben vom 14.11.2013 mit, dass die Gemeindeinteressen im vorliegenden Verfahren nicht tangiert sind, weshalb keine Einwände und Bemerkungen anzubringen sind.

Die Gemeinde Wald hat mit Schreiben vom 2.12.2013 den Gestaltungsplan zur Kenntnis genommen. Der Festsetzung stehen aus Sicht des Bauausschusses keine Hindernisse entgegen.

Mit den Schreiben der Planungskommission der Region Zürich Oberland RZO vom 25.11.2013 und der Gemeinde Rüti vom 17.12.2013 sowie dem Prüfbericht der Gemeinde Dürnten vom 29.11.2013 wurden Anträge formuliert.

Antrag 1

Rüti, 17.12.2013

Es sei eine Begutachtung des Gestaltungsplanes durch die Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich auszuarbeiten um die Auswirkungen des Gestaltungsplanes besser beurteilen zu können.

Begründung:

Durch die Festlegungen des Gestaltungsplanes für die Baubereiche B1 und B2 wird ein Bauvolumen ermöglicht, welches erhebliche Auswirkungen auf den historischen Dorfkern von Rüti und insbesondere auf das am Hangfuss liegende, unter regionalem Denkmalschutz stehende Fabrikgebäude „Seidenweberei“ haben wird. Im Rahmen dieser Sondernutzungsplanung seien im Weiteren die Erhaltungsziele des ISOS zu berücksichtigen.

Antrag 2

Region Zürcher Oberland RZO,
25.11.2013

Es wird empfohlen den Gestaltungsplan bezüglich Dichte, insbesondere der Geschossigkeit der Neubauten und der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild zu überprüfen. Es wird empfohlen ein Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) einzuholen.

Begründung:

Im regionalen Richtplan liegt das Gestaltungsplangebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Gebiete hoher Dichte reichen im Norden bis an die Bahnlinie und im Süden bis an die Schwarz. Das Siedlungsgebiet dazwischen, bis zum schutzwürdigem Ortsbild ist nicht speziell bezeichnet.

Der Baulandstreifen zwischen Wald und Bahnlinie ist zwischen 35 und 45 Meter breit. Davon ist die Hälfte aufgrund des Waldabstands und des Abstands zur Bahnlinie nicht überbaubar. Das Schutzobjekt beansprucht für maximal 10 % der anrechenbaren Baumasse rund 50 % der überbaubaren Fläche. Das heisst, dass für 90 % der Baumasse lediglich noch 25 % der eingezonten Fläche zur Verfügung stehen. Die Grundzonierung W2.9 entspricht einer dicht überbauten 3-geschossigen Zone.

Um die zulässige Ausnutzung realisieren zu können ist ein massiver, 5- bis 6-geschossiger Baukörper vorgesehen.

Dieses grosse Bauvolumen lässt sich schlecht mit dem Umgebungsschutz des Schutzobjektes Schlössli vereinbaren. Richtung Westen bildet das Gestaltungsplangebiet einen sehr harten Siedlungsrand aus. Der im Bericht aufgeführten ortsbaulichen Betrachtung, Eingangspforte und Kontext mit dem nördlich der Bahnlinie geplanten Altersheim, kann nicht nachvollzogen werden.

Die vorgesehene hohe Dichte an dieser Lage wird als deplatziert beurteilt. Die Einordnung kann an dieser exponierten Lage mit bis zu sechs Vollgeschossen nicht zufriedenstellend gelöst

werden. Der Gestaltungsplan nimmt keine Rücksicht auf das Ortsbild. Der Gestaltungsplanentwurf führt zu einer „Verdichtung am falschen Ort“.

Entscheid zu den
Anträgen 1 und 2

Der Antrag wurde berücksichtigt und das Gutachten in Auftrag gegeben. Mit dem Gutachten vom 3.3.2014 hat die Natur- und Heimatschutzkommission folgenden Antrag gestellt:

Der Gestaltungsplan und das zugrundeliegende Projekt sollen das Wohnhaus Schlössli nicht bedrängen und unterordnen. Das Schlössli soll frei an der Hangkante stehen. Ein Neubauvolumen muss in respektvollem Abstand zum Schlössli stehen. Das allfällige Neubauvolumen darf im Maximum das Volumen der Abbruchobjekte Nebengebäude und Ökonomiegebäude ausweisen und das Schlössli nicht überragen.

Umsetzung

Durch die Reduktion der Gebäudehöhe um zwei Geschosse, tritt das Mehrfamilienhaus mit seinen 4 Geschossen in der Hierarchie hinter das Schlössli. Im Bereich des Schlössli tritt der Neubau als 3-geschossiger Bau in Erscheinung. Dies erfolgt durch das Absetzen des obersten Geschosses auf der Seite des Schlösslis. Durch den westlichen Anbau ans Schlössli kann die Hangkante freigespielt werden.

Prüfbericht der Gemeinde
Dürnten vom 29.11.2013

Die Empfehlungen gemäss dem Prüfbericht der Gemeinde Dürnten wurden berücksichtigt und die Gestaltungsplanakten präzisiert.

6.4 Kantonale Vorprüfungen

1. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 18. März 2014 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Die Anträge und Empfehlungen der 1. Vorprüfung des ARE wurden berücksichtigt und die Gestaltungsplanakten präzisiert.

2. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 21. Oktober bezog das ARE in einer zweiten Vorprüfung erneut Stellung zum Gestaltungsplan. Die neuen Anträge wurden weitestgehend berücksichtigt und die Gestaltungsplanakten entsprechend präzisiert.

Nachfolgend wird dargelegt, weshalb auf einzelne Punkte nicht eingegangen wird:

- Entgegen der Anmerkung des ARE besteht keine SBB-Baulinie auf dem Grundstück. Daher kann diese nicht im Situationsplan eingetragen werden und muss auch nicht bei der Platzierung von Abstellplätzen berücksichtigt werden. Der Korridor für die geplante Erweiterung des Bahn-

trasses verläuft nördlich der Gleise. Die nur in der 2. Ergänzung des Gutachtens der NHK erwähnte SBB-Baulinie von 5.0 m entspricht offenbar dem Grenzabstand, der auf dem Umgebungsplan des Richtprojekts als rot gestrichelte Linie eingetragen ist. Eine SBB-Baulinie besteht nicht. Dessen ungeachtet wird in diesem Bereich inzwischen auf die im Gutachten erwähnte Rampe zur Tiefgarage sowie auf Velounterstände verzichtet. Daher ist die Frage unerheblich, ob es sich um eine SBB-Baulinie handelt.

- Es wird für die Zufahrt zur Tiefgarage kein zusätzlicher Anordnungsbereich für die Zu- und Wegfahrt vorgesehen. Statt dessen wird der Anordnungsbereich an die Kirchrainstrasse verschoben. Dieser ist dem Umgebungsplan zu entnehmen.
- Es wird weiterhin und entgegen dem GIS-Plan von der Erschliessungsgüte C ausgegangen, da dem GIS-Plan nicht die in diesem Fall anzuwendenden Annahmen der Kantonalen Wegleitung zugrunde liegen. Der vorliegende erläuternde Bericht wurde um die entsprechende Herleitung ergänzt.
- Es wird an den erhöhten energetischen Bestimmungen auf Wunsch der Gemeinde festgehalten.

7. Anhang

7.1 Berechnung BGF

SCH	Berechnung BGF
-----	----------------

0	0
0	
0	

GF	Grundstücksfläche	Parzelle	0	GF	0.00 m ²		
					0.00 m ²		
AZ	Ausnutzungsziffer			AZ	2.9		
BGF	Bruttogeschossflächen	GF	x	AZ	=	BGF	0.00 m ²

alle Wohnflächen ohne Aussenwände.
 Treppen und Innenwände werden mitgerechnet.
 Lufträume (z.B. Galerie) werden nicht mitgerechnet.

BGF Zusammenstellung	BGF 2'843.00 m²
-----------------------------	-----------------------------------

Fläche	Länge	x	x	=	
Erdgeschoss	645.000	x	1.000	=	645.00 m ²
1. Obergeschoss	645.000	x	1.000	=	645.00 m ²
2. Obergeschoss	645.000	x	1.000	=	645.00 m ²
3. Obergeschoss	550.000	x	1.000	=	550.00 m ²
EG Schlössli	106.000	x	1.000	=	106.00 m ²
1. OG Schlössli	106.000	x	1.000	=	106.00 m ²
DG Schlössli	106.000	x	1.000	=	106.00 m ²
Anbau	40.000		1.000		40.00 m ²
Total					2843.00 m²

7.2 Parkplatznachweis

SCH	Parkplatznachweis
-----	-------------------

0	0
0	
0	

alle Wohnflächen ohne Aussenwände.
Treppen und Innenwände werden mitgerechnet.
Lufträume (z.B. Galerie) werden nicht mitgerechnet.

BGF Zusammenstellung

BGF 2'843.00 m2

Parkplätze

erforderlich

	2843.00 m2	:	80
Besucher	35.54 m2	x	10%

40 Parkplätze

36	Parkplätze
4	Parkplätze

total anrechenbare Parkplätze

Aussenparkplätze Besucher
Parkplätze in Garage

43 Parkplätze

5	Parkplätze
38	Parkplätze