



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 2274 / 15

vom 19. Februar 2016

Referenz-Nr.: ARE 15-2274

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Sennengasse» – Genehmigung

Gemeinde **Rifferswil**

Lage Sennengasse, Grundstück Kat.-Nr. 1533

- Massgebende - Plan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 8. Dezember 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. Dezember 2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Rifferswil stimmte mit Beschluss vom 15. Dezember 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Sennengasse» zu. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2015 ersucht die Gemeinde Rifferswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan «Sennengasse» erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Kernzone K. Gemäss Zonenplan besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Der Gestaltungsplan bezweckt, dass sich die künftige Bebauung bezüglich Stellung, Volumen und Lage sehr gut ins Ortsbild einfügt und eine hohe architektonische Qualität aufweist. Heute wird der Perimeter durch einen landwirtschaftlichen Gebäudekomplex entlang der Sennengasse sowie einem dahinterliegenden Wohnhaus geprägt. Die südliche Fläche des Perimeters ist noch unbebaut.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss dem Situationsplan sind zwei Baufelder vorgesehen, welche parallel zum Hang verlaufen. Das Baufeld A beinhaltet ein Gebäude und kommt an der Sennengasse zu liegen. An der westlichen Grenze des Perimeters liegt das Baufeld B mit zwei Gebäuden. Die Baufelder werden durch einen freizuhaltenden Aussenraum voneinander getrennt. Die Haupteinschliessung des Perimeters erfolgt über die Sennengasse. Der landwirtschaftliche Gebäudekomplex besitzt hier zwei Durchgänge, welche über den freizuhaltenden Aussenraum die beiden Baufelder erschliessen. Oberirdische Parkierungsmöglichkeiten sind entlang der Sennengasse angeordnet.



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird nicht von den Bestimmungen der BZO abgewichen. Mit den Vorschriften werden hauptsächlich die Anordnung der Baufelder, die Gestaltung der Bauten und der Umgebung sowie die Erschliessung des Grundstücks geregelt.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 16. Februar 2015 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

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 «Sennegasse», welchem der Gemeinderat Rifferswil mit Beschluss vom 15. Dezember 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten 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 Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Rifferswil 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 Rifferswil (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Rösch Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle)
- Hansjörg Funk, Sennengasse 6, 8911 Rifferswil (Rechnungsadressat)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

H. Zimmerhall

Privater Gestaltungsplan Sennengasse

Situationsplan 1 : 500

Aufgestellt durch den Grundeigentümer
Rifferswil, den

H. Funk
Hansjörg Funk

9.12.15

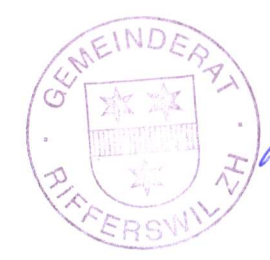
Öffentliche Auflage vom 31. 10. bis 30. 12. 2014

Vorprüfungsbericht vom 16. 2. 2015

Zustimmung des Gemeinderates Rifferswil
vom **15. Dez. 2015**

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



M. Fuchs
Marcel Fuchs

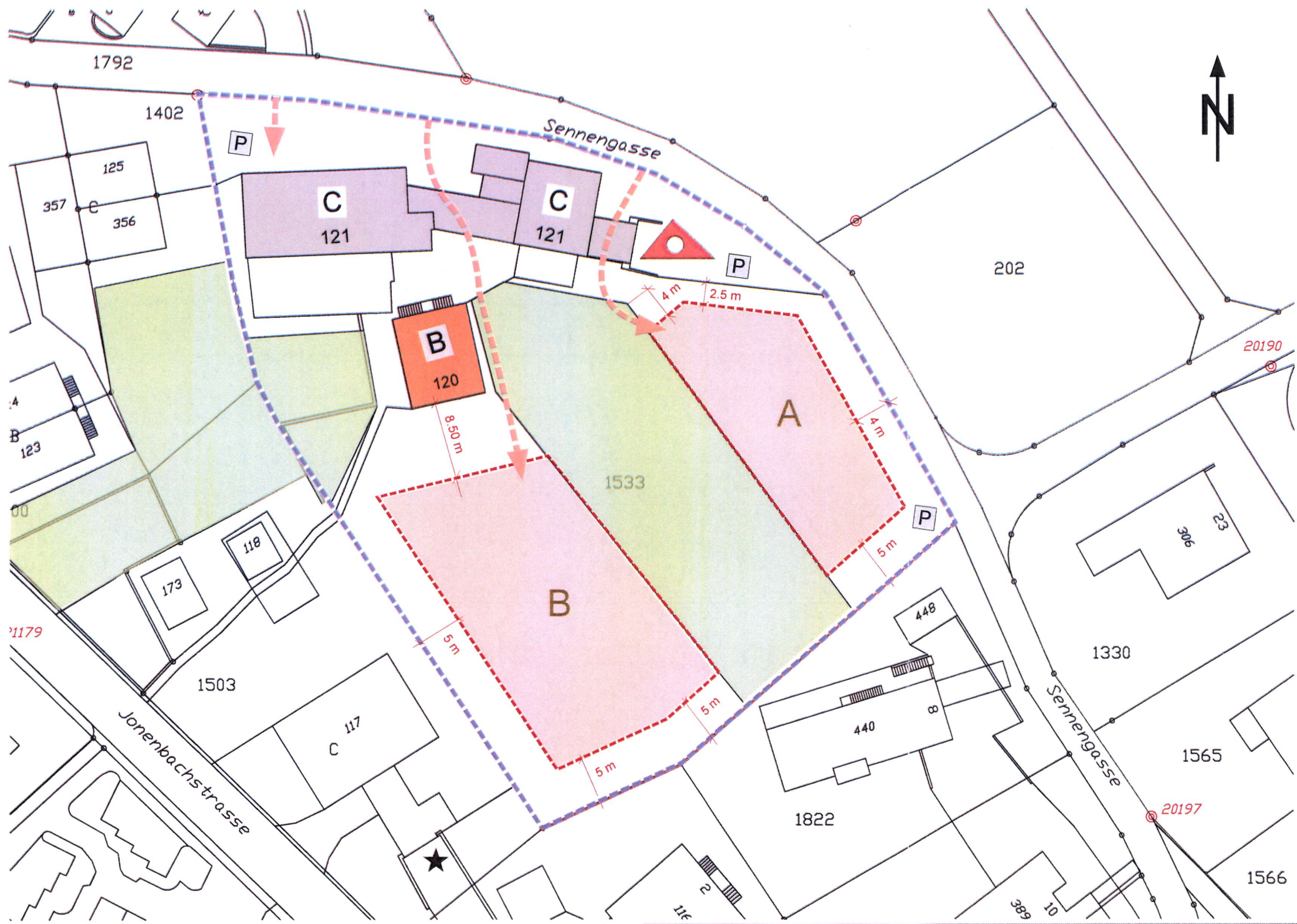
Der Gemeindeschreiber:

B. Hänni
Bruno Hänni

BDV Nr. **2274/15**

Von der Baudirektion genehmigt am: **19. Feb. 2016**

Für die Baudirektion
H. Zimmerhäll



Legende Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan (Art. 1.1 Vorschriften)
- Baufeld A (Art. 4 Vorschriften)
- Baufeld B (Art. 4 Vorschriften)
- Erschliessung / Zufahrt (Art. 7.1 Vorschriften)
- oberirdische Parkierung möglich (Art. 7.2 Vorschriften)

Legende Informationsinhalt

- bestehendes Gebäude **B** (Art. 7 BZO)
- bestehende Gebäude **C** (Art. 8 BZO)
- Freizuhaltender Aussenraum (Art. 13 BZO)
- Hocheinfahrt erhalten (Art. 14 BZO)

Gemeinde Rifferswil

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Sennengasse

Vorschriften

Aufgestellt durch den Grundeigentümer

Rifferswil, den *9. 12. 15*

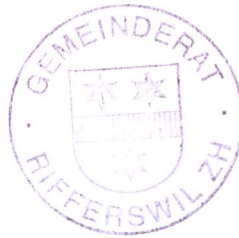

Hansjörg Funk

Öffentliche Auflage vom 31. 10. bis 31. 12. 2014

Zustimmung des Gemeinderates Rifferswil vom: **15. Dez. 2015**

Der Gemeindepräsident:





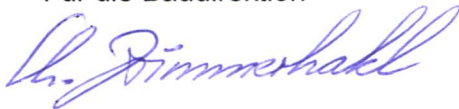
Der Gemeindegemeinschreiber:



BDV Nr. *2274/15*

Von der Baudirektion genehmigt am **19. Feb. 2016**

Für die Baudirektion



Verfasser:
#/1175 / Wa / 8. 12. 2015

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU
Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24 Fax 044 - 312 64 11
Email: h.wandeler@snz.ch

Art. 1 Geltungsbereich, Zweck, Bestandteil

¹ Für den im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichneten Bereich (Parzelle Nr. 1533 an der Sennengasse) wird ein privater Gestaltungsplan festgesetzt.

² Er soll sicherstellen, dass sich die künftige Bebauung sehr gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

³ Er besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und diesen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht hat informativen Charakter.

Art. 2 Nutzung und Gestaltung

¹ Zulässig sind Wohnnutzung sowie Dienstleistungen, die nicht mehr Immissionen erzeugen als Wohnnutzung.

² Alle Bauten und Anlagen und die gesamte Umgebungsgestaltung müssen sich sehr gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist der Massstab für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG anzuwenden.

Art. 3 Bestehende Bauten, Verhältnis zur BZO,

Für bestehende Bauten und insoweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die einschlägigen übergeordneten Bestimmungen und Vorschriften, im Besonderen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rifferswil vom 9. 6. 2010 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 4 Baufelder

¹ Zusätzliche oberirdische Hauptbauten sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder zulässig.

² Im Baufeld A ist ein Hauptgebäude zulässig. Dessen Firstrichtung muss parallel zur Sennengasse verlaufen. Als Fassadenmaterial ist Holz zu verwenden.

³ Im Baufeld B sind zwei Hauptgebäude mit unterschiedlicher Gebäudelänge und Firstrichtung zu erstellen. Diese ist jeweils parallel zur Längsseite der Gebäude anzuordnen. Zwischen Hauptgebäuden im Baufeld B ist ein Gebäudeabstand von 7 m zulässig.

⁴ Oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen nicht in den freizuhaltenden Aussenraum hinausragen.

⁵ Gebäude die vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der BZO sowie die kantonalrechtlichen Vorschriften.

Art. 5 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss Art. 12 der BZO Rifferswil sind auch ausserhalb der Baufelder jedoch nicht im freizuhaltenden Aussenraum zulässig, sofern sie sich zurückhaltend ins Gesamtbild einordnen und einheitlich gestaltet sind.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

¹ Die Bauten sind in Bezug auf Höhenlage und Zugänge so zu gestalten, dass das bestehende Terrain so wenig wie möglich verändert wird.

² Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, für befestigte Flächen Steine aus einheimischen Beständen.

Art. 7 Erschliessung, Zufahrt

¹ Die generelle Lage der Zufahrten zu den Baufeldern richtet sich nach dem Gestaltungsplan.

² Wo es im Gestaltungsplan entsprechend bezeichnet ist, sind einzelne oberirdische, nicht überdeckte Parkplätze für Besucher zulässig. Alle übrigen Parkplätze sind in Garagen anzuordnen. Soweit diese nicht in einem Gebäude untergebracht sind, müssen sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

³ Die Zahl der Abstellplätze wird im Rahmen von Baugesuchen festgelegt. Sofern in einer ersten Etappe nicht mehr als drei Wohneinheiten realisiert werden, ist eine oberirdische Parkierung auch für Bewohner zulässig. Details werden im Rahmen der Baubewilligung geregelt.

⁴ Die Zufahrten sind so zu planen und zu gestalten, dass der freizuhaltende Aussenraum möglichst wenig beansprucht wird.

Art. 8 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG:

Gemeinde Rifferswil

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Sennengasse

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt:

1. Ausgangslage, Planerische Grundlagen und Anforderungen
2. Überbauungskonzept
3. Zum Gestaltungsplan
4. Erläuterungen zu den Vorschriften des Gestaltungsplans
5. Zusammenfassung, Verhältnis zur übergeordneten Planung
6. Vorprüfung und Mitwirkung

Beilagen:

- Situationsplan 1 : 500
- Vorschriften

Verfasser:
#/1175 / Wa / 8. 12. 2015

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU
Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24 Fax 044 - 312 64 11
Email: h.wandeler@snz.ch

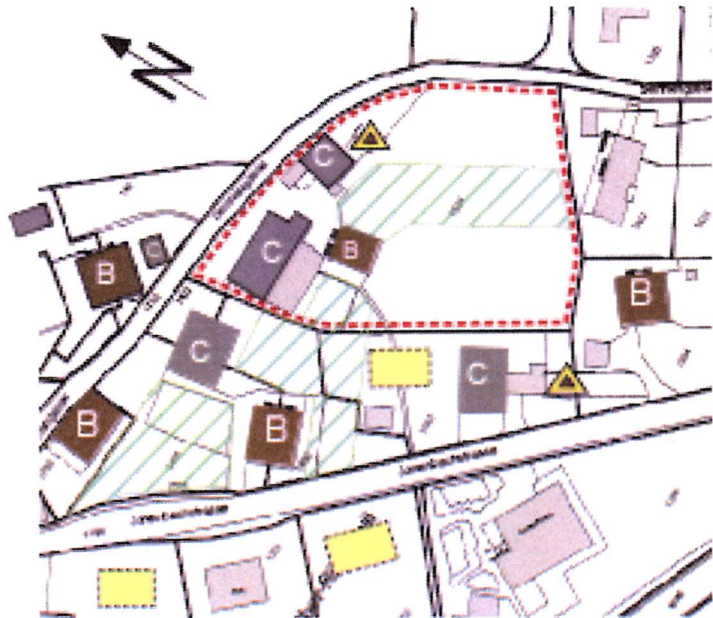
1 Ausgangslage, Planerische Grundlagen und Anforderungen

In der Gemeinde Rifferswil besteht auf dem Grundstück Kat. Nr. 1533 eine grössere Baulandreserve, die in absehbarer Zeit baulich genutzt werden soll.

Im Bauzonenplan von 1999 war das Areal noch der Landwirtschaftszone zugeteilt, weil es damals als Teil eines aktiven Landwirtschaftsbetriebes noch landwirtschaftlich genutzt wurde. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung, die im Jahre 2010 festgesetzt und genehmigt wurde, wurde die Einzonung dieses Areals detailliert diskutiert und dabei auch das Ortsbildinventar und das ISOS – Inventar beigezogen. Die umfassende Güterabwägung zwischen Freihaltung und Einzonung ergab, dass es richtig war, dieses Areal neu einer Bauzone zuzuweisen. Um die Anliegen der Inventare und des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen, wurde das Areal mit der Pflicht zum Gestaltungsplan überlagert und ein freizuhaltender Aussenraum festgelegt. Die Qualität als Bauzone ist mit diesen Ergänzungen eindeutig und unbestritten.

Die bestehenden Bauten bilden mit der mächtigen Hocheinfahrt ein zusammengehörendes Ensemble, das im Bauzonenplan mit entsprechenden Festlegungen erfasst ist.

Das Areal ist der **Kernzone** zugeteilt und wie erwähnt mit der Pflicht zum **Gestaltungsplan** überlagert. Der im Mittelteil bezeichnete **freizuhaltende Aussenraum** bedeutet, dass die künftige Bebauung in den Randbereichen des Grundstückes anzuordnen ist und dass die Mitte als Aussenraum frei bleiben muss.



Ausschnitt aus dem Bauzonenplan der Gemeinde Rifferswil mit dem Areal an der Sennengasse.



Blick von der Sennengasse auf das Areal



Der Ostrand der Areals entlang der Sennengasse



Die Hocheinfahrt von Süden mit der oberen Durchfahrt



Die Hocheinfahrt von Osten und das Wohnhaus



Die obere Zufahrt unter der Hocheinfahrt



Hocheinfahrt von Süden mit der unteren Zufahrt



Der untere Zufahrt von der Sennengasse aus



Der untere Teil der Sennengasse

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil enthält für die Kernzone ausführliche Bestimmungen für Nutzung und Gestaltung nicht nur für Neubauten, sondern auch für bestehende Bauten. Diese gelten generell, weshalb zu den bestehenden Bauten im Gestaltungsplan keine ergänzenden Festlegungen erforderlich sind.

Mit Gestaltungsplänen soll gemäss Art. 3 der BZO Rifferswil insbesondere erreicht werden, dass:

- die neuen Bauten in Bezug auf Stellung, Volumen und Lage im Terrain optimal in die Ortsbilder eingepasst sind
- die einzelnen Bauten hohe architektonische Qualität aufweisen
- die Umgebungsgestaltung dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht
- die Erschliessung sich mit einem Minimum an befestigter Fläche zurückhaltend in die Umgebung einfügt
- die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können.

2. Überbauungs- und Erschliessungskonzept

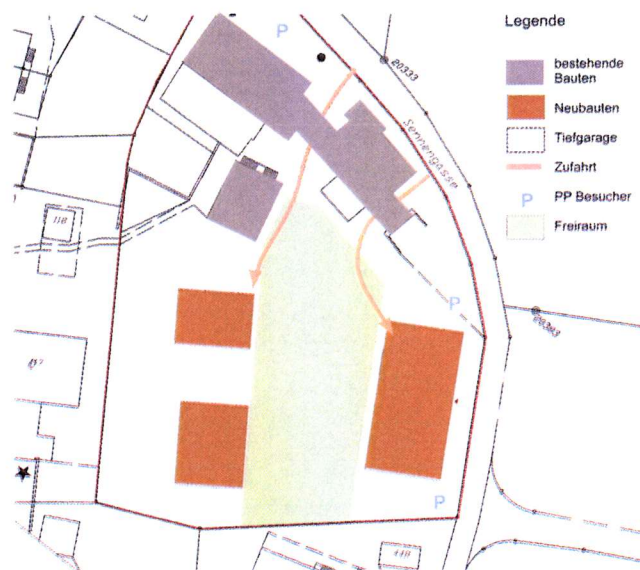
Die bestehenden Bauten bleiben einstweilen unverändert. Über Nutzungsänderungen bestehen noch keine konkreten Vorstellungen. Darüber und über damit verbundene Änderungen im Erscheinungsbild der Bauten ist zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit konkreten Baugesuchen im Rahmen der Bestimmungen der BZO zu entscheiden.

Gegenstand des Gestaltungsplans sind neue Wohnbauten auf den bisher nicht genutzten den Reserveflächen.

Entlang der Sennengasse ist ein grösseres Gebäude mit mehreren Wohnungen vorgesehen, im unteren Teil zwei kleinere; der Zwischenbereich bleibt frei.

Mit diesem Konzept wird die bestehende Dorfstruktur aufgenommen und folgerichtig weitergeführt:

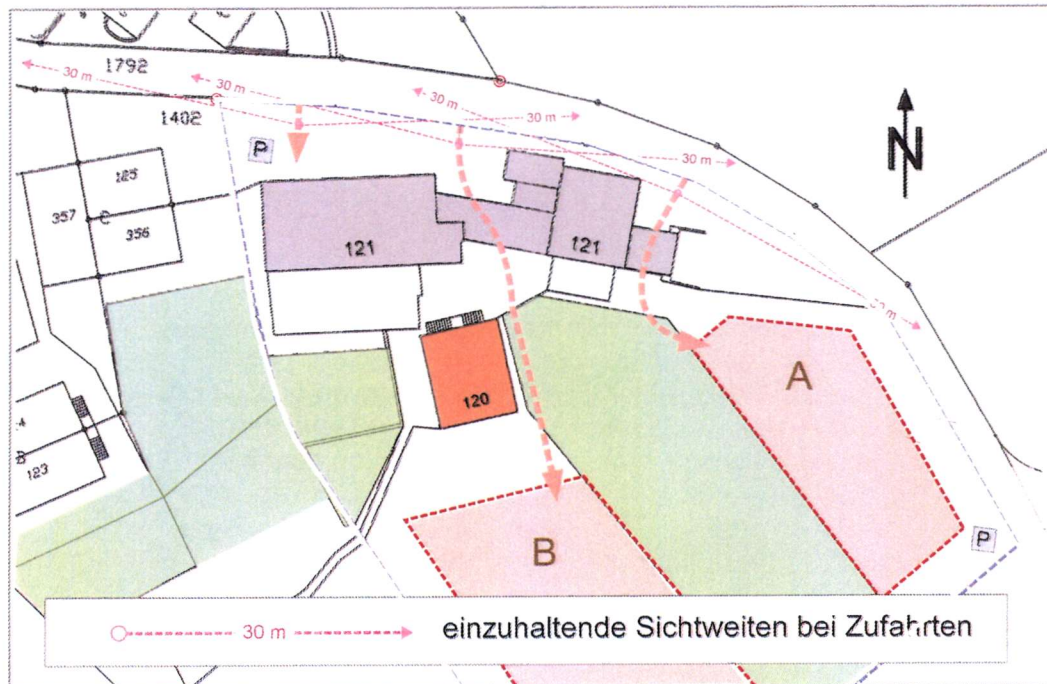
- das grössere Gebäude betont entlang der Sennengasse den Siedlungsrand und übernimmt mit der Verpflichtung zur Holzfassade den Charakter der bestehenden Ökonomiegebäude
- Die beiden kleineren Gebäude übernehmen die Volumetrie der im Innern des Siedlungsgebietes bestehenden Wohnbauten. Die Verpflichtung, zwei Gebäude mit unterschiedlicher Gebäudelänge und Firstrichtung zu erstellen, stellt sicher, dass der Freiraum durchlässig bleibt und keine ortsfremde Aufreihung von Gebäuden entsteht.



Überbauungskonzept Situation

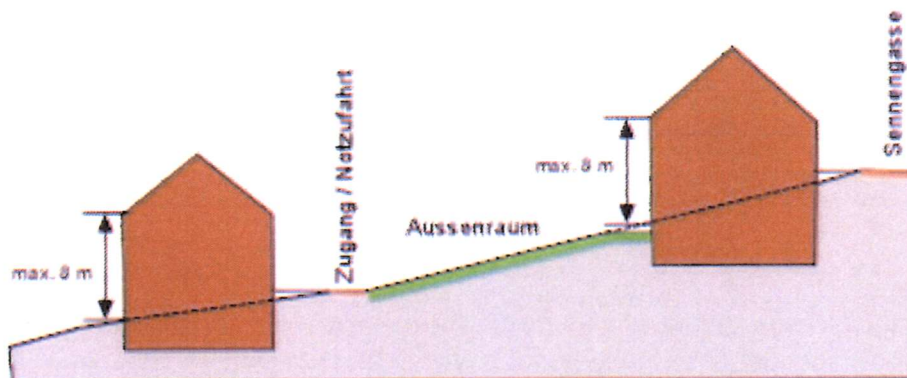
Die **Erschliessung** mit zwei Zufahrten folgt den Gegebenheiten der Topographie und den Anschlussmöglichkeiten unter der Hocheinfahrt. Diese weisen ausreichend Durchfahrthöhe für den täglichen Verkehr von Wohnhäusern (PW und Lieferwagen) auf. Für ausserordentliche Fälle (Feuerwehr, grosse Zügelwagen) genügt der Zugang von der Sennengasse für den Baubereich A bzw. von der Jonenbachstrasse für den Baube-

reich B. Sichtweiten von 30 m genügen und können, wie die untenstehende Darstellung zeigt, eingehalten werden.



Für beide Baubereiche ergeben sich gut im gewachsenen Terrain liegende Zufahrten. Diese müssen, damit sie kurz gehalten werden können, möglichst im Norden des Baubereichs angeordnet werden.

Die Garagierung ist in einer ganz unter Terrain liegenden Tiefgarage anzuordnen. Wenn in einer ersten Etappe nicht mehr als drei zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden, ist auch für die Bewohner eine oberirdische Parkierung möglich. Details und Randbedingungen werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.



Überbauungskonzept im Querschnitt

Der Schemaschnitt zeigt, dass sich die Überbauung gut ins gewachsene Gelände einfügt und nur wenig Terrainveränderungen erfordert, womit ein wichtiges Anliegen der BZO erfüllt ist. Deren Bestimmungen bezüglich Gebäudehöhe und Terrainanpassung müssen und können ohne Ausnahmen eingehalten werden.

3. Zum Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan legt mit vier planerischen Inhalten die massgeblichen Randbedingungen für die Umsetzung des Überbauungskonzeptes fest:



- Mit den zwei **Baufeldern A und B** werden jene Bereiche bezeichnet, in welchen Hauptgebäude zulässig sind.
- Der **Freihaltebereich** ist bereits im Zonenplan enthalten, weshalb er im Gestaltungsplan nur als Informationsinhalt dargestellt ist. Das planerische Anliegen der BZO ist die Freihaltung dieses Bereichs vor Überbauung mit Hochbauten. Er muss deshalb nicht vollständig als Grünraum gestaltet werden, sondern kann durchaus Wege und Zufahrten enthalten.
- Die Lage der **Zufahrten** und der möglichen oberirdischen Parkierung wird mit generellen Festlungen im Sinne von Signaturen dargestellt.
- Oberirdisch sind nur **Besucherparkplätze** zulässig. Alle übrigen Parkplätze sind in Gebäuden, bzw. in Tiefgaragen unterzubringen

Was diese Festlegungen im Einzelnen bedeuten, ist in den Vorschriften geregelt.

4. Erläuterungen zu den Vorschriften des Gestaltungsplans

Der **Art. 1** umschreibt den Geltungsbereich, legt das planerische Ziel fest und nennt die Bestandteile.

Der **Art. 2** regelt die Nutzung und hält ausdrücklich fest, dass für die Gestaltung der Bauten und Anlagen die hohen Anforderungen an Arealüberbauungen gelten.

Der **Art. 3** regelt das Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung, insbesondere auch für die bestehenden Bauten, für welche dieser Gestaltungsplan keine besonderen Festlegungen enthält.

Der **Art. 4** umschreibt die in den zwei Baufeldern mögliche bzw. zulässige Bauweise, den inneren Gebäudeabstand, die einzuhaltende Firstrichtung sowie wesentliche Gestaltungsanforderungen.

Der **freizuhaltende Aussenraum** ist im Art. 13 der BZO abschliessend geregelt, so dass der Gestaltungsplan dazu keine Aussagen machen muss.

Mit den in **Art. 5** zulässigen besonderen Gebäuden wird eine untergeordnete, bauliche Nutzung, z.B. für Carport-Dächer, Pergolen, Gerätehäuschen etc. grundsätzlich ermöglicht, jedoch nicht im freizuhaltenden Aussenraum.

In Ergänzung zu den bereits ausführlichen Bestimmungen für die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 22 der BZO enthält der **Art. 6** zusätzliche Vorschriften für die Lage der Bauten und Zugänge in Bezug auf das gewachsene Terrain und für die Bepflanzung.

Der **Art. 7** enthält Bestimmungen über Zufahrt und Parkierung und sichert insbesondere die Freihaltung des Aussenraumes.

Der **Art. 8** regelt das Inkrafttreten.

5. Zusammenfassung, Verhältnis zur übergeordneten Planung

Mit dem Gestaltungsplan und dem ihm zugrunde liegenden Überbauungskonzept werden die wesentlichen Anliegen der BZO in Bezug auf Gestaltungspläne erfüllt:

- die neuen Bauten sind in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Lage im Terrain mit dem nötigen Planungsspielraum so definiert, dass eine gute Einordnung ins Ortsbild gesichert ist und die spezifischen Anforderungen an die besondere Lage berücksichtigt sind.
- Die BZO enthält bereits ausreichend Detailvorschriften für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung. Die besonders hohe Qualität muss und kann im Rahmen der Baubewilligung geprüft, bzw. verlangt werden.

- Mit den zwei Zufahrten ist sichergestellt, dass sich die Erschliessung gut ins Terrain einfügt. Das Mass der befestigten Fläche kann erst im Rahmen der Baubewilligung im Einzelnen festgelegt werden.

Der Gestaltungsplan hält sich an die Bestimmungen der BZO und muss deshalb nicht der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

6. Vorprüfung und Mitwirkung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Plan der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, ARE) zur **Vorprüfung** eingereicht. In der Stellungnahme des ARE vom 16. 2. 2015 wurde das Konzept mit der Erschliessung von der Sennengasse, der Anordnung der Baukörper und der Freihaltung des Aussenraumes als ortsbaulich einleuchtend beurteilt. Die in diesem Bericht enthaltenen Hinweise und Anregungen, insbesondere für die Formulierung der Vorschriften und für die Ergänzung des Berichts wurden berücksichtigt. Für die nun vorliegende, entsprechend bereinigte und ergänzte Vorlage kann die Genehmigung erwartet werden.

Während der öffentlichen Auflage sind im Rahmen der **Mitwirkung** mehrere Einwendungen, vorwiegend von Personen, die an der Sennengasse wohnen, eingereicht worden. Diese richten sich primär gegen die Erschliessung und die Zufahrten von der Sennengasse. Es wird befürchtet, dass durch die Überbauung zusätzlicher Verkehr entstehe, welcher einen Ausbau der Sennengasse erforderlich mache. Zudem seien die geplanten neuen Zufahrten unübersichtlich und die Einmündung der Sennengasse in die Pfarrhausgasse/Jonenbachstrasse sei ungenügend. Die Sennengasse sei ein wichtiger Schul- und Wanderweg und dürfe nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden.

Als Alternative wurde vorgeschlagen, das Areal von der Jonenbachstrasse her zu erschliessen und die gesamte Parkierung, auch für den späteren Ausbau der Scheunen, in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen.

Das gleiche Anliegen, ergänzt durch die Forderung, in diesem Areal Alterswohnungen zu erstellen, wurde auch in Form einer Petition dem Gemeinderat eingereicht.

Die Frage der Erschliessung wurde deshalb nochmals gründlich untersucht. Eine Zufahrt von der Jonenbachstrasse müsste über die Parzelle 1503, welche der Gemeinde gehört, führen. Der Gemeinderat hat mögliche Varianten geprüft und ist eindeutig zum Schluss gekommen, dass eine Erschliessung über diese Parzelle nicht zu verantworten ist, weil dieses Grundstück durch eine solche Zufahrt erheblich entwertet und die künftige Nutzungsmöglichkeit massiv eingeschränkt würde. Das öffentliche Interesse an einer ungeschmälernten Nutzungsmöglichkeit dieses Grundstückes ist eindeutig grösser, als die mögliche Entlastung der wenig belasteten Sennengasse von zusätzlichem Verkehr.

Bei einem Vollausbau der Parzelle 1533 mit Umnutzung der bestehenden Scheunen und Ställe in Wohnraum ist mit max. ca. 20 Wohneinheiten zu rechnen, wozu max. ca. 47 Parkplätze erforderlich sind. Dafür ist die Sennengasse im heutigen Zustand ausreichend dimensioniert. Für die Sicherheit dieser Strasse ist entscheidend, dass langsam gefahren wird. Ein Ausbau würde lediglich grössere Geschwindigkeiten ermöglichen und damit die Verkehrssicherheit reduzieren, statt erhöhen. Bei den Zufahrten können ausreichende Sichtweiten eingehalten werden.

Das Erschliessungskonzept für die Parzelle 1533 wurde nochmals überarbeitet und präsentiert sich nun wie folgt:

- Das **Baufeld A** wird durch eine Zufahrt unter der oberen Durchfahrt erschlossen. Die Parkierung ist in einem Untergeschoss des in diesem Bereich möglichen Gebäudes anzuordnen, die Garagezufahrt in der Nordwestecke des künftigen Gebäudes.
- **Das Baufeld B** ist über die untere Durchfahrt zu erschliessen. Die Parkierung für die beiden im Baufeld B möglichen Bauten ist in einer gemeinsamen Garage entweder in den Gebäuden, oder ausserhalb in einer ganz unter Terrain liegenden Tiefgarage anzuordnen. Die Zufahrt muss ebenfalls auf der Nordseite liegen.
- **Oberirdische Parkplätze** sind für Besucher gemäss genereller Signatur im Gestaltungsplan zulässig, für Bewohner nur, wenn nicht mehr als drei Wohneinheiten erstellt werden.
- Die **Anzahl** der jeweils zu erstellenden Parkplätze, sowie Randbedingungen über deren Lage und Gestaltung werden im Rahmen von Baubewilligungen festgelegt.

Mit diesem Konzept ist eine etappierte Überbauung im Massstab des Dorfkerns und eine Erschliessung mit möglichster Schonung des Freiraums möglich, womit massgebende Ziele der Ortsplanung Rifferswil eingehalten sind.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan Sennengasse Inkraftsetzung

Rifferswil. Der Gemeinderat Rifferswil hat am 10.05.2016 beschlossen:
Die Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplans Sennengasse wird auf das Datum der Rechtskraftbescheinigung vom 28.4.2016 festgelegt.
Rechtskraft und Inkraftsetzung werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.
Gemeinderat Rifferswil

00153457