



Referenz-Nr.: ARE 17-0392

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/5

Rifferswil. Privater Gestaltungsplan «Park Seleger Moor» – Genehmigung

Gemeinde **Rifferswil**

Lage Seleger Moor; Grundstücke Kat.-Nrn. 592, 684, 1083, 1084, 1085, 1086, 1323, 1338, 1628, 1717, 1720, 1721, 1796 und 1798.

- Massgebende - Plan (Plan-Nr. 16.RIF.106-1) Mst. 1:1'000 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom
Unterlagen 1. September 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 1. September 2016

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Parkanlage Seleger Moor ist in ihrer 50-jährigen Geschichte zu einem einmaligen Garten- und Parkensemble gewachsen und dient seit vielen Jahren der Erholung- und Freizeitnutzung. Für die Pflege, den Erhalt und die sorgfältige Weiterentwicklung des Parks müssen die Betriebskosten durch die Einnahmen gedeckt werden können. Da die Besucherzahlen jedoch seit einiger Zeit rückgängig sind, soll durch eine Sanierung und teilweise Modernisierung der Infrastruktur die Frequentierung wieder erhöht werden. Der Gestaltungsplan «Park Seleger Moor» schafft die Grundlage zur Erstellung der für die Sanierung und Modernisierung notwendigen Bauten und Anlagen.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Rifferswil stimmte mit Beschluss vom 7. Dezember 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Park Seleger Moor» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern a.A. vom 19. Januar 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. März 2017 ersucht die Gemeinde Rifferswil um Genehmigung der Vorlage.

Parallel zum Gestaltungsplan findet eine Anpassung der Nutzungsplanung statt. Der Park Seleger Moor wird von der Landwirtschaftszone in eine kommunale Erholungszone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Modernisierung zu schaffen. Die Anpassung der Nutzungsplanung wurde ebenfalls an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2016 festgesetzt und liegt nun gemeinsam zur Genehmigung vor (vgl. BDV Nr. 0391/2017).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Im Rahmen des Gestaltungsplans werden die aus einem Parkentwicklungskonzept (der Planivers Landschaftsarchitekten AG) hervorgehenden Massnahmen mit Baufeldern planerisch gesichert. Die Bestimmungen folgen generell dem Ziel, einerseits den heutigen naturnahen Parkcharakter zu erhalten und andererseits sanfte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Entsprechend werden mit den Gestaltungsplanbestimmungen Entwicklungs- und Umsetzungsspielräume offen gelassen, aber auch klar begrenzt. Mit dem Gestaltungsplan «Park Seleger Moor» sollen die Rahmenbedingungen für die anstehende, sanfte Modernisierung des Parks geschaffen werden.

Der Gestaltungsplan «Park Seleger Moor» setzt den Eintrag eines Erholungsgebiets in der regionalen Richtplanung voraus (vgl. § 62 Abs. 2 PBG). Im Zonenplan wird zudem mit der Ausscheidung einer Erholungszone die Grundlage für den Gestaltungsplan geschaffen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Baubereiche

Im Gestaltungsplanperimeter werden 11 Baubereiche (A – K) ausgedehnt.

In Baubereich A ist eine Ersatzbaute für das «Portugiesenhaus» geplant. Der Holzbau soll als Seminarhaus für Veranstaltungen des Parks oder von Partnerorganisationen dienen. Zudem sollen in das Gebäude Büros und behindertengerechte Toiletten integriert werden, weshalb der Gebäudegrundriss um 10 m² vergrössert werden muss.

Der Baubereich B dient dem Verkauf von Tickets, Verpflegung, Souvenirs und Pflanzen sowie dem Warenumschlag. Im Eingangsbereich soll ein neues Gebäude für den Verkauf und im Süden des Baubereichs eine neue, gedeckte Anlieferrampe für den Warenumschlag entstehen, damit dieser vom Eingang wegverlagert werden kann.

Die Lagerung von Material findet im Baubereich C statt. Dafür soll an Stelle der heute bestehenden zahlreichen kleinen Schuppen ein neues, grösseres Lagergebäude ermöglicht werden.

In Baubereich D soll das Gewächshaus künftig – zumindest teilweise – als Atelier genutzt werden können. Im Winter dient es der Lagerung frostempfindlicher Pflanzen. Für diese Nutzung ist eine permanente Verglasung notwendig.

Baubereich E dient der Verpflegung der Parkbesucher und ausserhalb der Saison als Lagerstandort für Maschinen, Geräten und Material.

In Baubereich F ist ein kleiner Pavillon geplant, der Raum für Veranstaltungen im kleinen Rahmen bieten soll.

Damit im Park wetterunabhängig Gruppen verpflegt sowie Apéros oder Feiern stattfinden können, soll in Baubereich G temporär ein Zelt errichtet werden können. Grund für diesen zusätzlichen Standort (neben dem Stellplatz beim Seminarhaus) ist die attraktive Parkumgebung sowie die für die Verpflegung wichtige Nähe zur Gartenwirtschaft in Baubereich E.



In Baubereich H kann eine Aussichtsplattform mit erhöhtem Fussgängersteg («Baumkronenweg») errichtet werden.

In Baubereich I können sich die Parkbesucher aufhalten, picknicken und grillieren. Dafür ist die Anlage von Ausstattungselementen (Bänke, Tische, etc.) notwendig.

Das Moorhaus in Baubereich J kann für die Parkgastronomie genutzt werden.

Damit der Park für Kinder und Familien attraktiv ist, soll der Baubereich K ein angemessenes Angebot an Spielmöglichkeiten bieten.

Veranstaltungen

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans legen eine Limitierung von Veranstaltungen fest, damit diese, nicht zum Kerngeschäft gehörenden Dienstleistungen, keinen zu grossen Stellenwert einnehmen können. Zwischen der regulären Parkschiessungszeit und 24 Uhr dürfen jährlich maximal 12 Veranstaltungen im Sinne von Feiern oder Apéros und 10 öffentliche, kulturelle Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen. Dabei dürfen maximal je 100 Personen teilnehmen.

Parkierung

Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in den im Plan bezeichneten Bereichen P1 – P4 zu erfolgen. Es dürfen keine Parkierungsflächen neu versiegelt werden. Reisebusse dürfen nur die Bereiche P1 und P2 verwenden. Für Velos sind in Bereich P2 mindestens 10 Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Angestelltenparkplätze und jene für gehbehinderte Personen befinden sich in Bereich P3. P4 darf nur benutzt werden, wenn die Kapazität von P1 nicht ausreicht. Die landwirtschaftliche Grundnutzung ist zu gewährleisten. Des Weiteren darf P4 nur bei trockenen Bodenverhältnissen, mit einer Vegetationsdecke, für Personenwagen und mit Zu- und Wegfahrt über die befestigten Wege zum Parkieren benutzt werden.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 27. April 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen.

Bezüglich den Anträgen aus der kantonalen Vorprüfung sowie den Änderungen nach der Vorprüfung gilt es auf Folgendes hinzuweisen:

- In der kantonalen Vorprüfung wurde gefordert, dass die Anzahl der Veranstaltungen im Gestaltungsplanperimeter deutlich reduziert werden muss. In der Genehmigungsvorlage wurde die Anzahl der Veranstaltungen gegenüber der Vorprüfungsvorlage reduziert, jedoch nicht in dem Mass der kantonalen Vorprüfung. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung kommt das Amt für Raumentwicklung zur Beurteilung, dass durch die Regelung in Art. 5 GPV keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen und die zulässige Anzahl der Veranstaltungen im Vergleich zu anderen Parkanlagen vertretbar sind. Aufgrund dieser Sachlage wird die Regelung von Art. 5 GPV als genehmigungsfähig beurteilt.
- In Art. 2.2 GPV werden Solaranlagen als zulässig bezeichnet, wenn sie als Indachanlagen ausgeführt werden. Diesbezüglich gilt es festzuhalten, dass diese Bestimmung eine Einzelfallprüfung im Baubewilligungsverfahren nicht vorwegnehmen kann. Da im

vorliegenden Fall aufgrund der Lage innerhalb des Perimeters einer Schutzverordnung für eine Solaranlage ein Bewilligungsverfahren durchlaufen werden muss, gilt es stets zu prüfen, inwiefern die Bedingung der «sorgfältigen Integration» gemäss § 238 Abs. 4 PBG erfüllt werden kann.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Gestaltungsplans musste die Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil (SVO Rifferswil) angepasst werden. Einerseits musste aufgrund der vorkommenden Pflanzengesellschaften und Arten im Bereich der Spiegelweiher die Naturschutzzone erweitert werden, andererseits waren Nährstoff- und hydrologische Pufferzonen erforderlich. Die Änderung der SVO Rifferswil, die neben den neuen, Moorschutz bedingten Zonen, auch eine Erholungszone anstelle der bisherigen Landschaftsschutzzone IIB umfasst, wurde parallel zur Festsetzung der kommunalen Erholungszone und des Gestaltungsplans erlassen. Gegen diese Verfügung der Änderung der Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung im Perimeter des Parks Seleger Moor erhoben Pro Natura Schweiz und Zürich, der Schweizer Vogelschutz SVS/BirdLife Schweiz und BirdLife Zürich sowie der WWF Schweiz und Zürich mit gemeinsamer Eingabe am 24. Mai 2018 Rekurs. Das Baurekursgericht wies den Rekurs am 2. Oktober 2018 ab (BRGE II Nr. 0108/2018). Mit Datum vom 3. Dezember 2018 wurde die Rechtskraft des Entscheids des Baurekursgerichts bestätigt.

Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan (Park Seleger Moor als Erholungsgebiet), der Teilrevision der Nutzungsplanung (Erholungszone), der Anpassung der Schutzverordnung, den Abklärungen bezüglich Moorschutz und der Erfüllung der weiteren, mit der Vorprüfung gestellten Anträgen und Empfehlungen des Amts für Raumentwicklung, werden die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Rifferswil sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

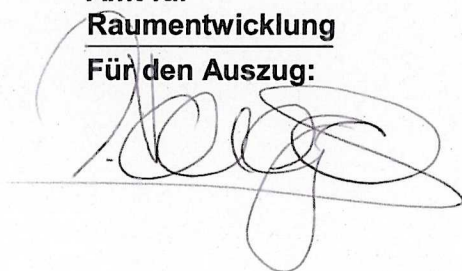
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Park Seleger Moor», welchem die Gemeindeversammlung Rifferswil mit Beschluss vom 7. Dezember 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'408.00 (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 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 zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 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 im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Rifferswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation (KBO))
 - Seleger Moor Stiftung, Pfingstweidstrasse 101, Postfach, 8021 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 13. FEB. 2019

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



Kanton Zürich



Gemeinde Rifferswil

Privater Gestaltungsplan «Park Seleger Moor»

Situation 1:1'000

Die Grundeigentümerin: *W. Fuchs*
Wolfgang Brokatzky
Seleger Moor Stiftung

Datum: *17.03.2018*
Manfred Blum
Seleger Moor Stiftung

Öffentliche Auflage vom 20. Mai 2016 bis am 19. Juli 2016
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am *27.07.2016*

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: *M. Fuchs*
Marcel Fuchs

Der Schreiber:
Bruno Hänni

Von der Baudirektion genehmigt am:
13. Feb. 2019

Für die Baudirektion: *[Signature]*

BDV Nr. *0392/17*

Rösch Wälder Wili
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

gpw
M. NAME

Entw.: HAG	Datum: 30.03.2016	Grösse: 60/84	Plan Nr.: 16.RIF.106-1
Gez.: HAG	Letzte Änderung: 01.09.2016		CAD-File: FS_116_10602 CADProjektSe1000.2d

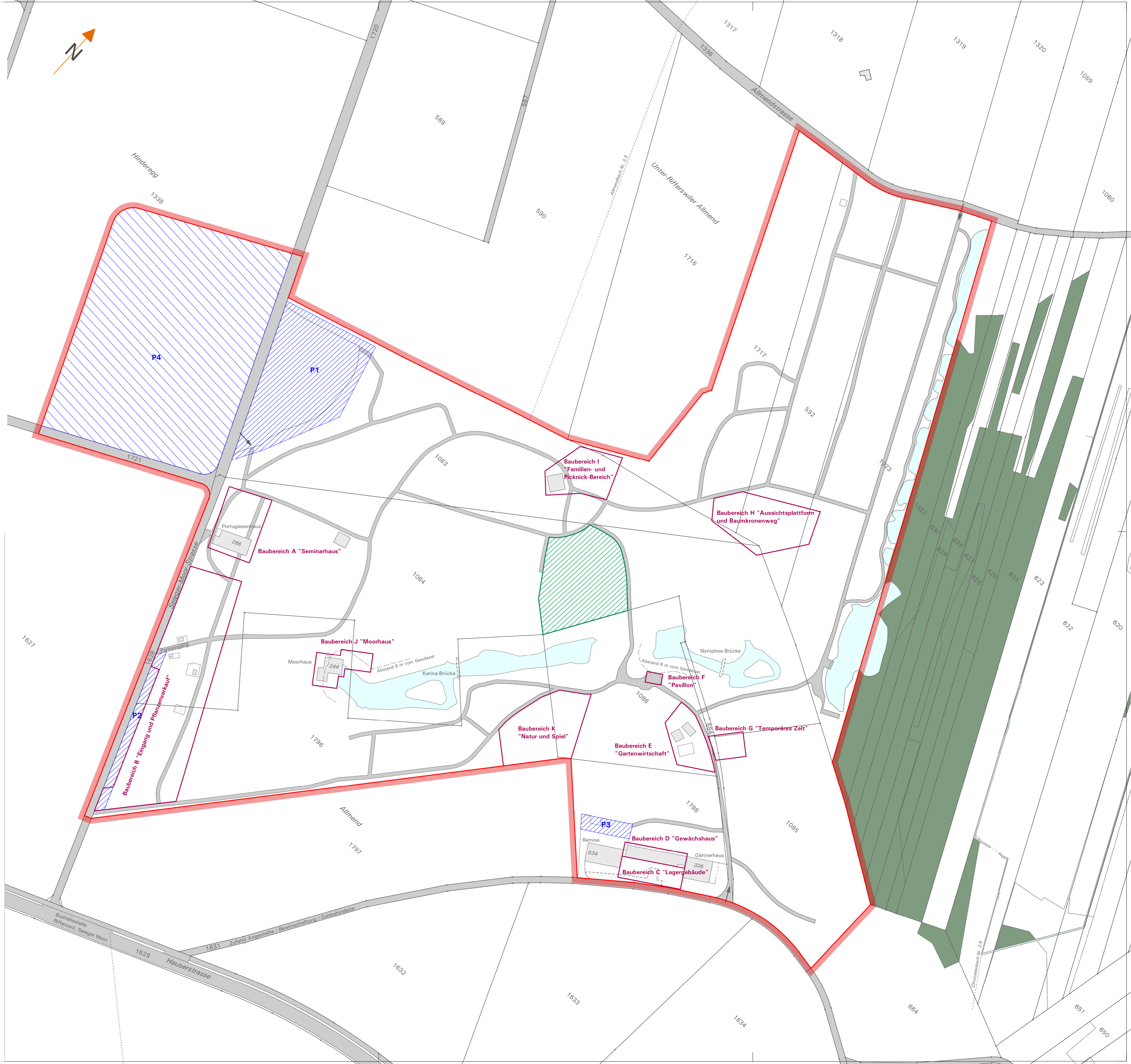
Legende

Verbindliche Festlegungen

- Gestaltungsplanperimeter (zugleich Grenze der Erholungszone "Seleger Moor")
- Baubereiche
- Bereich Parkierung
- Bereich Parkierung, temporär
- Moorentwicklungsgebiet

Orientierende Inhalte

- Notzufahrten
- Wald
- Gewässer
- Hauptwege und Strassen, behindertengerecht (gem. amtlicher Vermessung)
- bestehende Gebäude und Unterstände (gem. amtlicher Vermessung)
- bestehende Brücken und kleine Unterstände (nicht in amtlicher Vermessung, Lage ungefähr)



Kanton Zürich

Gemeinde Rifferswil



Privater Gestaltungsplan «Park Seleger Moor»

Besondere Bestimmungen

Die Grundeigentümerin:

Datum: 7.3.2019

W. Brokatzky

Manfred Blum

Wolfgang Brokatzky, Seleger Moor
Stiftung

Manfred Blum, Seleger Moor Stiftung

Öffentliche Auflage vom 20. Mai 2016 bis 19. Juli 2016

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

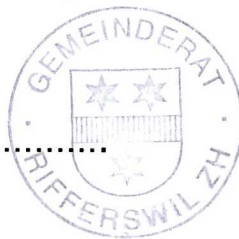
-7. Dez. 2016

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

M. Fuchs



Bruno Hänni

Marcel Fuchs

Bruno Hänni

Von der Baudirektion genehmigt am:

13. Feb. 2019

BDV Nr. 0392/17

Für die Baudirektion:

[Signature]

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- die Situation 1:1000, nachfolgend «Plan» genannt
- diese Besonderen Bestimmungen, nachfolgend «Bestimmungen» genannt.

1.2 Rechtsgrundlage und Geltungsbereich

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) wird für das im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt.

1.3 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sanfte Erneuerung und den Betrieb des Parkes Seleger Moor. Dieser dient dem Erhalt des ursprünglichen Naturraums, der Pflege der Gartenarchitektur, der Zucht und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen sowie der Erholung und Bildung der Parkbesucher.

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass sich die Bauten und Anlagen harmonisch in die Parkumgebung einfügen, die Nutzung und der Charakter des Seleger Moors erhalten bleibt.

1.4 Saison

Der nachstehend verwendete Begriff «Saison» bezeichnet die Zeitspanne von Anfang April bis Ende Oktober.

2 Baubereiche

2.1 Allgemeine Bestimmungen

Neue permanente Bauten sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig. Gebäudevorsprünge dürfen die Begrenzungslinien nicht überragen.

Die Dachmaterialisierung hat sich gut in die Umgebung einzufügen. Es sind möglichst reflexionsarme Materialien zu verwenden.

Temporäre Bauten dürfen ausschliesslich innerhalb der Baubereiche sowie während der Saison im Parkierbereich P1 aufgestellt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind mobile Toilettenanlagen.

Mit dem Begriff «temporär» werden Fahrnisbauten und Zelte mit saisonalem Charakter bezeichnet.

2.2 Baubereich A «Seminarhaus»

In Baubereich A kann das bestehende Gebäude beibehalten oder ein neues Gebäude erstellt werden. Das neue Gebäude kann eine andere Lage wie das bestehende einnehmen. Zulässige Nutzungen des Gebäudes sind die Durchführung von Seminaren, Schulungen und Unterricht im Zusammenhang mit dem Park und mit verwandten Themenbereichen durch den Parkbetreiber und Partnerorganisationen sowie die Parkadministration.

Die Gebäudegrundfläche darf maximal 195 m², die Gebäudelänge maximal 22 m, die Gebäudebreite maximal 12 m und die Gebäudehöhe maximal 7 m betragen.

Die Gebäudefassaden sind aus Holz auszugestalten. Als Dachform ist ein Sattel- oder Pultdach zulässig. Solaranlagen sind als Indachanlagen zulässig. Das Gebäude hat sich gut in die Parkumgebung einzufügen.

In Baubereich A ist die Anlage eines maximal 250 m² grossen Platzes mit durchlässigem Belag zulässig. Darauf darf ein temporäres Stoffzelt mit einer Grundfläche von maximal 160 m² aufgestellt werden. Für den Zeltstoff ist eine dezente Farbwahl zu treffen.

2.3 Baubereich B «Eingang und Pflanzenverkauf»

Baubereich B dient dem Verkauf von Tickets, Verpflegung, Souvenirartikeln und Pflanzen (auch Zubehör wie Erde, Töpfe, etc.) sowie dem Warenumschatz.

Um- und Ersatzbauten der bestehenden Bauten sind insoweit zulässig, als die Dimensionen und der Charakter des Baubestands beibehalten werden.

Im Bereich des Parkeingangs ist ein neues Gebäude für die Eingangskasse und den Verkauf mit einer Maximallänge von 15 m und einer Maximalbreite von 4 m zulässig. Die Gebäudehöhe darf höchstens 4 m betragen, als Dachform ist ein Sattel- oder Pultdach zulässig. Das Gebäude ist als Holzbaute auszugestalten.

Im Süden des Baubereichs B ist eine gedeckte Rampe für den Warenumschatz mit einer Maximallänge von 10 m und einer Maximalbreite von 4 m zulässig. Die Gebäudehöhe darf maximal 5 m, die grösste Höhe maximal 7 m betragen. Das Dach ist als Sattel-, Pult- oder Schmetterlingsdach auszugestalten. Die Tragkonstruktion für die Überdachung ist aus Holz zu erstellen.

Eine moderne Material- und Formensprache ist bei den neuen Gebäuden erlaubt, sofern sie sich gut in die Parkumgebung einfügt.

In Baubereich B darf während der Saison ein Sonnensegel errichtet werden. Dieses darf eine Grundfläche von maximal 50 m² überspannen und höchstens eine Höhe von 5 m oberhalb des gewachsenen Bodens erreichen. Grelle Farben sind nicht zulässig.

Der Ersatz der bestehenden Holzpergolen durch Metallkonstruktionen ist gestattet. Die Pergolen dienen als Schattenspender für die zum Kauf angebotenen Pflanzen.

Während der Saison dürfen mobile Marktstände errichtet werden.

2.4 Baubereich C «Lagergebäude»

Baubereich C dient der Lagerung von Material für den Parkbetrieb.

Die Neuerstellung eines eingeschossigen Gebäudes ist zulässig, welches maximal die gesamte Fläche des Baubereichs einnehmen darf. Die grösste Höhe beträgt maximal 4.5 m. Das Dach ist als Sattel- oder Pultdach auszugestalten.

Die Fassaden sind aus Holz auszugestalten und in Form und Materialisierung dem bestehenden Remisengebäude anzugleichen.

2.5 Baubereich D «Gewächshaus»

Das bestehende Gewächshaus – oder Teile davon – dürfen während der Saison als Ateliers für Workshops und Kurse mit einem Bezug zum Park genutzt werden. Dazu ist das Erstellen einer permanenten Verglasung zulässig. Die Nutzung als Gewächshaus bleibt gestattet.

2.6 Baubereich E «Gartenwirtschaft»

Baubereich E dient der Verpflegung der Parkbesucher. Das Unterstellen von Maschinen und Geräten und die Lagerung von Material sind ausserhalb der Saison ebenfalls zulässig.

Um- und Ersatzbauten im Rahmen des bestehenden Erscheinungsbildes hinsichtlich Ausgestaltung und Dimensionierung der Bauten sind gestattet, einschliesslich der Verbindung der Bauten mit Zwischendächern.

Die Neuanlage von Toiletten ist zulässig.

Die Anlage von ungedeckten Aussensitzplätzen ist gestattet. Undurchlässige Beläge und Änderungen am Terrain sind nicht zulässig.

2.7 Baubereich F «Pavillon»

In Baubereich F darf ein offener Pavillon erstellt werden. Der Durchmesser des Pavillons bzw. dessen Länge und Breite dürfen maximal 7 m betragen, die grösste Höhe maximal 6 m. Als Dachform ist ein Zelt-, Kegel- oder Kuppeldach zulässig. Die Grundkonstruktion des Pavillons ist aus Holz zu erstellen. Geschlossene, feste Seitenwände sind nicht erlaubt. Als temporärer Windschutz sind textile und temporäre Seitenwände zulässig.

Der Pavillon dient kleineren Veranstaltungen wie akustischen Konzerten oder Lesungen. Ausserhalb der Veranstaltungen ist er als Sitzplatz und Ruheort den Parkbesuchern zugänglich zu halten.

2.8 Baubereich G «Temporäres Zelt»

In Baubereich G darf ein temporäres Stoffzelt mit einer Grundfläche von maximal 160 m² aufgestellt werden. Entsprechende Bodenverankerungen sind zulässig. Während der Nutzungszeit muss ein temporärer Boden ausgelegt werden, um den Untergrund zu schonen. Für den Zeltstoff ist eine dezente Farbwahl zu treffen.

Zulässige Nutzungen des Zelts sind die Verpflegung von Besuchergruppen sowie die Durchführung von Veranstaltungen. Diese dürfen die Erholungsnutzung im Park nicht beeinträchtigen.

2.9 Baubereich H «Aussichtsplattform und Baumkronenweg»

In Baubereich H darf eine Aussichtsplattform mit anschliessendem Hochsteg erstellt werden.

Die Grundfläche der Aussichtsplattform darf maximal 35 m² betragen. Der anschliessende Hochsteg darf eine Breite von maximal 2 m und eine Länge von höchstens 40 Laufmetern erreichen. Der Boden von Plattform und Steg darf maximal 5 m über dem gewachsenen Boden liegen. Die Plattform darf überdacht werden, wobei die grösste Höhe maximal 8 m betragen darf.

Aussichtsplattform und Hochsteg sind mehrheitlich aus Holz zu erstellen.

2.10 Baubereich I «Familien- und Picknickbereich»

Baubereich I dient dem Aufenthalt der Parkbesucher.

Es dürfen für den Aufenthalt geeignete Ausstattungselemente, wie Tische, Bänke und Feuerstellen, errichtet werden.

Es darf eine Aussichtsplattform mit einer Höhe von maximal 4.5 m über gewachsenem Boden (exkl. Geländer) und einer Grundfläche von maximal 8 m² (exkl. Treppe) erstellt werden. Die Konstruktion ist mehrheitlich aus Holz zu fertigen.

Bezüglich Umbau, Ersatz und Nutzung gelten für das bestehende Gebäude die Bestimmungen gemäss Ziffer 3 «Bestehende Bauten ausserhalb der Baubereiche».

Die Neuanlage einer Toilette ist in- oder ausserhalb des bestehenden Gebäudes zulässig.

2.11 Baubereich J «Moorhaus»

Das Moorhaus darf für die Parkgastronomie genutzt werden.

Für diese Nutzung ist nordöstlich des bestehenden Moorhauses die Anlage einer maximal 125 m² grossen Terrasse zulässig. Die Terrasse muss auf schlanke Stützen gestellt und weitestgehend aus Naturmaterialien ausgestaltet werden und sich gestalterisch gut ins Parkumfeld einfügen.

Umbauten oder ein Ersatzbau des Moorhauses sind im Rahmen des bestehenden Erscheinungsbilds und der bestehenden Dimensionen gestattet. Die Nutzungsmöglichkeit im Rahmen des bestehenden Wohnrechts bleibt erhalten.

Solaranlagen sind als Indachanlagen zulässig.

2.12 Baubereich K «Natur und Spiel»

In Baubereich K sind Installationen für das parkbezogene spielerische Naturerlebnis erlaubt. Diese Installationen müssen weitestgehend aus Naturmaterialien erstellt werden, sich gestalterisch gut ins Parkumfeld einfügen und eine Höhe von höchstens 2.5 m über gewachsenem Boden einhalten.

3 Bestehende Bauten ausserhalb der Baubereiche

Bei bestehenden Bauten ausserhalb der Baubereiche ist ein Um- oder Ersatzbau mit geringfügigen Änderungen der kubischen Gestalt gestattet. Die Gestaltung hat sich gut in den Park einzufügen.

Auf dem Dach der Remise (Vers.-Nr. 534) sind Solaranlagen zulässig. Diese sind, falls wirtschaftlich tragbar, als Indachanlagen auszugestalten.

Es ist entweder die bestehende Nutzung der Bauten beizubehalten, oder sie sind für eine dem Betrieb des Parkes dienliche Nutzung umzunutzen.

4 Umgebungsgestaltung

4.1 Parkfläche

Die Parkflächen dienen – sofern für sie im Gestaltungsplan keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden – der Pflanzung, Nachzucht und Zurschaustellung von Pflanzen.

4.2 Moorentwicklungsgebiet

Innerhalb der im Plan als «Moorentwicklungsgebiet» gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines naturnahen Moores zulässig. Zu diesem Zweck sind Terrainabsenkungen bis 1.5 m unter das bestehende Niveau gestattet.

4.3 Parkwege

Das Fusswegenetz innerhalb des Parks ist für die Parkbesucher während den Öffnungszeiten des Parks zugänglich.

Unversiegelte Wege dürfen nicht neu asphaltiert oder betoniert werden.

Umlegung und Neuanlage von unversiegelten Wegen und von Holzstegen sind gestattet, soweit dies der Besucherführung dienlich oder für den Betrieb und Unterhalt erforderlich ist. Die Höhe der Holzstege über gewachsenem Boden darf maximal 1.5 m betragen (zuzüglich Geländer). Vorbehalten bleiben bei der Umlegung und Neuanlage von Wegen die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

4.4 Kunstwerke

Das temporäre Aufstellen von Kunstobjekten ist im gesamten Park erlaubt.

5 Veranstaltungen

Zwischen der regulären Parkschliessungszeit und 24 Uhr dürfen jährlich maximal 12 Veranstaltungen im Sinne von Feiern oder Apéros und 10 öffentliche kulturelle Veranstaltungen durchgeführt werden. Dabei dürfen maximal je 100 Personen teilnehmen. Im Falle von mehrtägigen Veranstaltungen ist jeder Veranstaltungstag als einzelne Veranstaltung zu rechnen.

Zwischen 24 Uhr und 8 Uhr darf der Park nicht für Veranstaltungen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Exkursionen und Führungen.

In den Baubereichen A und B sind Veranstaltungen auch ausserhalb der Saison zulässig.

6 Erschliessung und Parkierung

Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in den im Plan bezeichneten Bereichen P1 – P4 zu erfolgen. Es dürfen keine Parkierungsflächen neu versiegelt werden.

Reisebusse dürfen nur die Bereiche P1 und P2 benutzen.

In Bereich P2 sind mindestens zehn Veloparkplätze mit geeigneter Ausrüstung zur Verfügung zu stellen.

Bereich P3 dient der betrieblichen Parkierung für den Park Seleger Moor (Angestelltenparkplätze). Die Benützung für gehbehinderte Besucher ist gestattet.

Bereich P4 dient als Parkierungsfläche für Tage mit grossem Besucherandrang. P4 darf nur benutzt werden, wenn die Kapazität von P1 nicht ausreicht. Die landwirtschaftliche Grundnutzung ist zu gewährleisten. P4 darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen, nur mit einer Vegetationsdecke, nur für Personenwagen und nur mit Zu- und Wegfahrt über die befestigten Wege zum Parkieren benutzt werden.

Während der Nutzung des Bereichs P4 haben die Betreiber den Verkehr so zu regeln, dass der Personenwagen-Besucherverkehr (ausgenommen Gehbehinderte) ausschliesslich von und zur Albisstrasse (Route 383) erfolgt. Von dieser Bestimmung kann mit Zustimmung des Gemeinderates abgewichen werden.

In den Monaten Mai und Juni dürfen in Bereich P1 als temporäre Bauten nur Toiletten und ein Verpflegungsstand aufgestellt werden.

7 Behindertengerechtigkeit

Die der Verpflegung und für Veranstaltungen dienenden Bauten und die Zugänge dazu müssen behindertengerecht ausgestaltet werden.

Die Hauptwege im Park Seleger Moor müssen mehrheitlich behindertengerecht ausgestaltet werden. Vorbehalten bleiben dabei die Bestimmungen unter Ziffer 4.3.

Bei einem Um- oder Ersatzbau des Portugiesenhauses und des Gärtnerhauses sind behindertengerechte WC-Anlagen in das Gebäude zu integrieren. Bis dahin sind mobile behindertengerechte Toiletten bereitzustellen.

In Bereich P2 sind in Nähe des Parkeingangs mindestens zwei behindertengerechte Parkplätze auszuschildern.

8 Versorgung und Entsorgung

Ab 2025 sind die Gebäude im Park Seleger Moor, soweit wirtschaftlich tragbar, insgesamt und über das Jahr betrachtet so zu betreiben, dass die Menge der zugeführten Energie die im Park produzierte Energiemenge nicht übersteigt.

Der Bau von Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Fernsehen) zu den Baubereichen ist zulässig.

9 Umwelt

9.1 Bodenschutz

Dem torfigen Moorboden ist nach Möglichkeit Sorge zu tragen. Beeinträchtigungen durch bauliche wie betriebliche Einwirkungen sind zu minimieren.

Der Wasserhaushalt im Park Seleger Moor ist zu kontrollieren und so zu regulieren, dass der Torfboden ausreichend durchnässt ist.

Es ist nur eine Grunddüngung der kultivierten Gehölze mit organischen Düngern zulässig. Die Verwendung von chemischen Zusätzen ist untersagt.

Der Torfboden darf ausserhalb der Baubereiche nicht mit Maschinen befahren werden, welche zu einer Bodenverdichtung führen können.

Parkierbereich P4 wird von obigen Bestimmungen ausgenommen. Bodenverdichtungen durch die Parkplatznutzung sind zu vermeiden.

9.2 Lärm

Im Gestaltungsplanperimeter dürfen keine lärmintensiven Veranstaltungen durchgeführt werden.

10 Wegfall des Gestaltungsplanzwecks

Nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans in den Baubereichen F, G, H und K neu erstellte Bauten und Anlagen sind nach Aufgabe der Parknutzung innert einer Frist von 3 Jahren zu beseitigen, sofern zu diesem Zeitpunkt noch keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue, zonen- und schutzverordnungskonforme Nutzung vorliegt.

11 Schlussbestimmungen

11.1 Verhältnis zum übergeordneten Recht

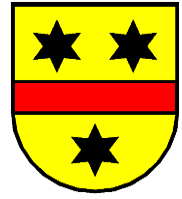
Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO), des PBG und des Raumplanungsgesetzes (RPG).

11.2 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Park Seleger Moor» wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Rifferswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Kanton Zürich

Gemeinde Rifferswil



▶ Privater Gestaltungsplan «Park Seleger Moor»

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Rösch Wälter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

1. September 2016

gpw

Geomatik Planung Werke

Inhalt

1	Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft des Parks	3
1.1	Entstehung des Parks	3
1.2	Situation des Parks	3
1.2.1	Bestehende Werte	3
1.2.2	Nutzergruppen, Zielgruppen und Partnerschaften	4
1.2.3	Gefährdung des Parks	5
1.3	Zukunft des Parks	5
1.3.1	Zielsetzung	5
1.3.2	Grundkonzept	6
1.3.3	Massnahmen	7
2	Raumplanerische Voraussetzungen	7
2.1	Kantonale Richtplanung	7
2.2	Regionale Richtplanung	8
2.3	Kommunale Nutzungsplanung	9
2.4	Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil	10
2.5	Vernetzungsprojekt nach ÖQV	10
3	Erläuterung von Bestimmungen und Plan	10
3.1	Zweck (Ziff. 1.3)	11
3.2	Baubereiche	11
3.2.1	Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 2.1)	11
3.2.2	Baubereich A «Seminarhaus» (Ziff. 2.2)	11
3.2.3	Baubereich B «Eingang und Pflanzenverkauf» (Ziff. 2.3)	12
3.2.4	Baubereich C «Lagergebäude» (Ziff. 2.4)	13
3.2.5	Baubereich D «Gewächshaus» (Ziff. 2.5)	13
3.2.6	Baubereich E «Gartenwirtschaft» (Ziff. 2.6)	13
3.2.7	Baubereich F «Pavillon» (Ziff. 2.7)	13
3.2.8	Baubereich G «Temporäres Zelt» (Ziff. 2.8)	13
3.2.9	Baubereich H «Aussichtsplattform und Baumkronenweg» (Ziff. 2.9)	14
3.2.10	Baubereich I «Familien- und Picknickbereich» (Ziff. 2.10)	14
3.2.11	Baubereich J «Moorhaus» (Ziff. 2.11)	14
3.2.12	Baubereich K «Natur und Spiel»	15
3.3	Bestehende Bauten ausserhalb der Baubereiche (Ziff. 3)	15
3.4	Umgebungsgestaltung (Ziff. 4)	15
3.4.1	Parkfläche	15
3.4.2	Moorentwicklungsgebiet	15
3.4.3	Parkwege	16
3.4.4	Kunstwerke	16
3.5	Veranstaltungen (Ziff. 5)	16
3.6	Erschliessung und Parkierung (Ziff. 6)	18
3.7	Behindertengerechtigkeit (Ziff. 7)	21
3.8	Versorgung und Entsorgung (Ziff. 8)	22
3.8.1	Energiekonzept	22
3.8.2	Wasserversorgung	23

3.8.3	Siedlungsentwässerung.....	24
3.9	Umwelt (Ziff. 9).....	25
3.9.1	Bodenschutz (Ziff. 9.1)	25
3.9.2	Lärm (Ziff. 9.2)	26
3.9.3	Lufthygiene	26
3.9.4	Fruchtfolgeflächen.....	26
3.9.5	Altlasten	28
3.9.6	Gewässer.....	28
3.10	Natur-, Landschafts- und Heimatschutz.....	29
3.11	Wegfall des Gestaltungsplanzwecks (Ziff. 10)	31
4	Verfahren.....	31
4.1	Übersicht.....	31
4.2	Vorprüfung	32
4.3	Öffentliche Auflage	33
4.4	Anhörung	33
4.5	Stellungnahmen und Einwendungen.....	33
4.5.1	Überblick	33
4.5.2	Nicht berücksichtigte Einwendung	33

1 Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft des Parks

1.1 Entstehung des Parks

Die nach der letzten Eiszeit entstandenen Seen und Weiher verlandeten zusehends und bildeten Torfmoore, so auch im Gebiet des heutigen Parks Seleger Moor. Es wurde zwar als Torfstich genutzt, aber nicht – wie viele andere Moore – entwässert und der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Es konnte sich eine lockere Baumbestockung ansiedeln, die zu den Föhren-Birkenbruchwäldern zählt.

1953 entdeckte der Gärtner, Forscher und Pflanzenzüchter Robert Seleger aus Adliswil den Moorboden, der ähnliche Eigenschaften wie die Rhododendren-Anbaugebiete im Ausland aufwies. Er schuf über die nächsten Jahrzehnte aus dem Gebiet einen einmaligen Garten im Sinne einer Verbindung von natürlicher Moorlandschaft mit stellenweisem Anbau, Zucht und Zurschaustellung von Rhododendren, Azaleen, Seerosen, Pfingstrosen, Farnen und anderen Pflanzenarten.

Der private Garten öffnete sich später dem Publikum. Zur langfristigen Sicherung des Parks wurde 1978 die gemeinnützige Seleger Moor Stiftung gegründet. In deren Stiftungsrat sind immer auch Gartenkultur- und Naturwissenschafts-Fachleute vertreten.

1.2 Situation des Parks

1.2.1 Bestehende Werte

Naturraum

In vielen Teilen lässt das Gebiet den ursprünglichen Naturraum – ein Hochmoor mit lockerer Föhren-Birkenbestockung und einzelnen Weihern – erkennen und erleben. Baumarten des Sekundärwaldes wie die Fichte, die dieses Bild beeinträchtigen, werden sukzessive wieder entfernt. Der Park bildet eine landschaftliche Einheit mit dem zweitgrössten Moor des Kantons Zürich, der Chrutzelen. Es treten die typischen Feuchtgebiets-Tierarten wie Frösche, Kröten, Unken, Molche und Libellen auf.

Landschaftsarchitektur und Parkkultur

Robert Seleger hat mit der gezielten Pflanzung von Rhododendren, Azaleen, Seerosen, Pfingstrosen, Farnen und anderen Pflanzenarten, der Erhaltung und Neuanlage von Tümpeln und Wassergräben, einem Netz aus Haupt- und Nebenwegen, Brücken und wenigen zumeist kleineren, gut integrierten und mehrheitlich aus Holz erstellten Bauten ein einmaliges Garten- und Parkensemble geschaffen, das einen herausragenden Zeugen und ein kulturelles Erbe der Landschaftsarchitektur und Parkkultur darstellt.

Botanik und Pflanzenzüchtung

Mit über 200 Arten bildet der Park die grösste Rhododendren- und Azaleensammlung der Schweiz. Darunter befinden sich viele wertvolle Eigenzüchtungen. Die Seerosenteiche, ein Pfingstrosengarten mit über 400 Pfingstrosenstöcken aus einer Schenkung und ein Farngarten tragen weiter zum botanischen und pflanzengenetischen Bestand bei. Der botanische Bestand ist zu einem ansehnlichen Teil dokumentiert, doch soll die Dokumentation noch verbessert werden.

Erholungsraum, Natur- und Pflanzenerlebnis

Für 40'000 – 50'000 Besucher pro Jahr dient der Park als Erholungsraum und ermöglicht ihnen vielseitige Landschafts-, Pflanzen- und Naturerlebnisse einschliesslich typischer Feuchtgebiets-Tierarten.

1.2.2 Nutzergruppen, Zielgruppen und Partnerschaften

Der Park wird von unterschiedlichen Kreisen besucht und genutzt und ist mit verschiedenen Partner-Organisationen vernetzt, was in Zukunft noch ausgebaut werden soll.

Erholungssuchende, Pflanzenliebhaber und Fachleute

Seit Jahrzehnten bilden die Pflanzenliebhaber, die schwergewichtig zur Zeit der Hochblüte aus dem In- und Ausland anreisen, aber auch Erholungssuchende während der ganzen Saison mit bis 50'000 Besuchern jährlich das Hauptsegment der Besucherschaft. Dank der behindertengerechten (rollstuhlgängigen) Hauptwege ist der Park auch bei Senioren und Behinderten sehr beliebt. Fachleute der Pflanzenzüchtung und Gartenarchitektur finden eine grosse Vielfalt von Studienobjekten. Hobbygärtner beziehen Pflanzen (v.a. Rhododendren) aus parkeigener Anzucht, Töpfe, Erde u.a.

Familien

Mit den vielfältigen Möglichkeiten zu Pflanzen- und Tierbeobachtung und dem verschlungenen Wegnetz eignet sich der Park sehr gut für Familienausflüge. Es finden Familientage zu Themenschwerpunkten mit Führungen und Erzählnachmittage statt. Diese Komponente soll u.a. mit einem Familien- und Picknick-Bereich sowie mit Installationen für das parkbezogene spielerische Naturerlebnis noch ausgebaut werden.

Schulen

Die Schulen Rifferswil sind sehr interessiert daran, den Park als ausserschulischen Lehrraum für verschiedene Bildungsziele im Rahmen der Umweltbildung zu nutzen. Umgekehrt ist die Seleger Moor Stiftung im Rahmen ihrer Zielsetzung (vgl. Kap. 1.3.1) sehr interessiert daran, den Parkraum für Natur- und Umweltbildung zur Verfügung zu stellen und dafür gezielt die nötigen Installationen einzurichten (s.a. unten unter «Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften»). Mit diesem Angebot können natürlich auch Schulen anderer Gemeinden den Park zu schulischen Zwecken nutzen.

Veranstaltungsbesucher

Natur und Kultur können eine spannende, sowohl kontrastreiche als auch sich ergänzende Einheit bilden. Dementsprechend finden im Park (unverstärkte) Konzerte, Theatervorführungen, Malkurse, Fotografie-Workshops, Vorträge, Ausstellungen u.a. statt. Dies spricht ein Publikumssegment an, welches die Verbindung von Natur und Kultur schätzt, und welches auf diese Weise einen beson- neren Zugang zur Natur findet.

Menschen in schwieriger Situation

Die Seleger Moor Stiftung bietet fünf Arbeitsplätze für Menschen, welche sich in einer beruflich oder persönlich schwierigen Situation befinden. Die Teilnehmenden arbeiten jeweils während sechs Monaten in einem Pensum zwischen 50 und 100 % in einem Team in der Parkpflege mit. Partner der Stiftung sind dabei:

- die Asyl-Organisation Zürich AOZ der Stadt Zürich, und in dessen Rahmen insbesondere
 - das Programm der Gemeinnützigen Einsatzplätze GEP
 - das Zentrum Juch mit Personen, die sich im beschleunigten Testverfahren des Bundesamts für Migration (BFM) befinden
- die Stiftung Brändi in Kriens, die sich für die berufliche, gesellschaftliche und kulturelle Integration von Menschen mit Behinderung einsetzt

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW

Das Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen der ZHAW strebt eine langfristige Partnerschaft im Rahmen von Forschungs- und Entwicklungsprojekten mit dem Park Seleger Moor an. Als erstes Projekt sollen im Sinne von «narrative environments» Entdeckerwege mit interaktiven Erlebnisstationen für die schulische Nutzung, aber auch für Familien mit Kindern und für Erholungssuchende konzipiert und eingerichtet werden. Damit soll der Park von der Öffentlichkeit als Ort für vielfältige Naturerlebnisse und der Wissensvermittlung zur Biodiversität wahrgenommen werden.

Amt für Landschaft und Natur ALN

Mit der Fachstelle Naturschutz des ALN wird ein Projekt entwickelt, in dessen Rahmen eine neue Sukzessionsfläche angelegt wird, in der die Entwicklung eines Moors ab Beginn beobachtet werden kann (vgl. Kap. 3.4.2).

1.2.3 Gefährdung des Parks

Der Park verzeichnete über eine längere Zeit eine stetig sinkende Besucherzahl und damit stetig sinkende Einnahmen mit wachsenden Defiziten. Gründe dafür sind u.a.

- ein demografisch bedingter Rückgang des Segments der klassischen Rhododendren- und Azaleenliebhaber
- ein verändertes Freizeitverhalten, das mehr nach spielerischen und interaktiven Angeboten sucht
- fehlende Innovation im Parkangebot und mangelnde Werbung
- eine zunehmend veraltete und ungenügende Infrastruktur (Verpflegung, sanitäre Einrichtungen u.a.)

Der Park kann als gartenkulturelles und botanisches Erbe nur gepflegt, erhalten und weiterentwickelt werden, wenn die Betriebskosten durch die Betriebseinnahmen gedeckt werden. Eine Anhebung der Besucherzahlen in einem vertretbaren Mass ist somit unerlässlich – nicht nur in betriebswirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch um der «Mission» des Parks gerecht zu werden.

Die Stiftung als Parkbetreiberin hat mit ersten einfachen Massnahmen der oben geschilderten Entwicklung Gegensteuer gegeben. Es braucht jedoch eine darüber hinausgehende, umfassende Sanierung und Modernisierung der Parkinfrastruktur, um den Park zu erhalten. Voraussetzung für deren Bewilligungsfähigkeit ist der Gestaltungsplan.

1.3 Zukunft des Parks

1.3.1 Zielsetzung

Aus der Entstehungsgeschichte, den vorhandenen Werten und der vielseitigen Nutzung des Parks ergibt sich folgende Zielsetzung für die Zukunft des Parks:

- Erhalt und stärkere Ausprägung des ursprünglichen Naturraums (Hochmoor mit lockerer Föhren-Birkenbestockung)
- Erhalt und sanfte Weiterentwicklung der menschengeschaffenen Parkelemente (Pflanzungen, Wegnetz, Wasserflächen, Bauten) als Ensemble und Erbe der Gartenarchitektur und Parkkultur
- Erhalt, Ergänzung und Dokumentation des Bestands an Pflanzenzüchtungen (Rhododendren, Azaleen, Seerosen, Pfingstrosen, Farne, Stauden, Gräser u.a.)
- Erhalt und sanfte Weiterentwicklung der Parkanlage als naturbezogener Erholungs- und Erlebnisraum
- Ausgestaltung als ausserschulischer Lehrraum für eine vielfältige Natur- und Umweltbildung
- Ermöglichung kultureller Veranstaltungen im Sinne von Kunst- und Kulturvermittlung sowie individueller Anlässe
- soziales Engagement durch Angebot von Arbeitsplätzen für Menschen in schwierigen Situationen
- Deckung der laufenden Betriebskosten durch die Betriebseinnahmen und Deckung von Entwicklungsprojekten und Investitionen durch Sponsoring
- Anhebung der Besucherzahlen auf künftig durchschnittlich ca. 40'000 Besucher pro Jahr.

1.3.2 Grundkonzept

Die Massnahmen, die zur Zielerreichung (vgl. Kap. 1.3.1) führen sollen, basieren auf einem kohärenten Grundkonzept zu Parkentwicklung im Allgemeinen sowie Nutzung, Infrastruktur und Vegetation im Besonderen.

Parkentwicklung

Das Büro Planivers Landschaftsarchitekten AG erarbeitete ein Konzept für die Parkentwicklung, welches die gestalterische und pflanzliche Entwicklung des Parks grob festlegt. Mit dem übergeordneten Konzept sollen die Entwicklungen so gesteuert werden, dass bei der Erneuerung des Parks das Gesamtbild aufgewertet wird; und die einzelnen Massnahmen im Einklang mit dem Gesamtkonzept stehen.

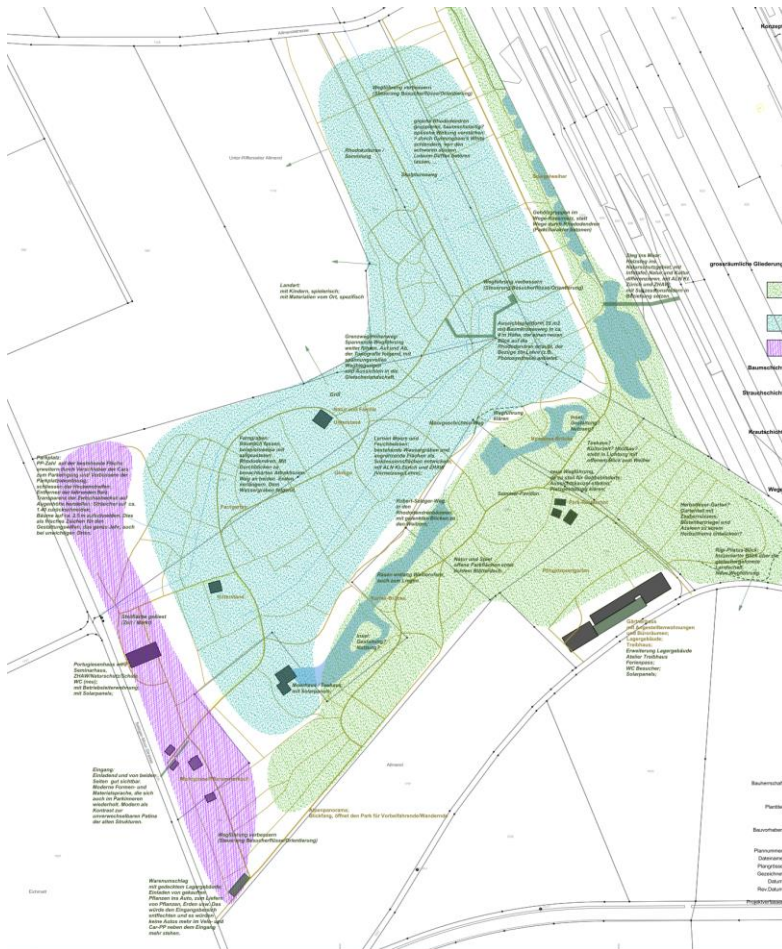


Abb. 1 Parkentwicklungskonzept

Das Parkentwicklungskonzept teilt den Park Seleger Moor in drei grosse Räume: die **Parklandschaft**, den **Parkwald** und den **Eingangs- und Verkaufsbereich**, welche sich spürbar unterscheiden:

- Parklandschaft: Wiesen mit Gehölzen und Gehölzgruppen, intensiver genutzte Flächen unter lichtem Kronendach
- Parkwald: Sträucher, insbesondere Rhododendren, und bodennahe Vegetationsflächen unter waldartigem Baumkronendach und in Lichtungen
- Eingangs- und Verkaufsbereich: Eingang, Ticket- und Pflanzenverkauf, Warenumschlag

Nutzung

Die Nutzungsschwerpunkte sind:

- Erleben von Park- und Landschaftsarchitektur, Natur-, Pflanzen- und Tierbeobachtung

- Vermittlung und Aufnahme von Natur- und Umweltwissen; Forschung
- Erholung und naturbezogenes Spiel
- kulturelle und individuelle Veranstaltungen
- Verkauf von Pflanzen und Zubehör

Infrastruktur

Die bestehende Gebäudesubstanz soll erhalten, erneuert, ersetzt und ergänzt werden.

Bauten, Wege und Installationen werden nur soweit wie für den Parkbetrieb nötig erstellt, bestmöglich in die Parklandschaft integriert und soweit wie möglich und sinnvoll aus Naturmaterialien gebaut. Eine moderne Formen- und Materialsprache kann gezielt zur Abhebung von den herkömmlichen Elementen eingesetzt werden.

Bauten und grössere Installationen werden nicht zerstreut, sondern gruppiert und inselartig in dafür vorgesehenen Bereichen erstellt (vgl. Kap. 3.2).

Die Gebäude sollen ab 2017 energieneutral betrieben werden.

Vegetation

Das Parkentwicklungskonzept sieht folgende Ausbildung der Vegetationsschichten vor:

- **Baumschicht:** Birken und Föhren als typische Baumarten der Moorgebiete sind die Leitbaumarten und bilden ein lockeres Kronendach. Fichten werden sukzessive entfernt. In zurückhaltendem Mass können an besonderen Orten gärtnerisch wertvolle Baumarten wie z.B. Ginkgo, Schirmtannen und Lärchen gesetzt werden.
- **Strauchschicht:** Rhododendren bleiben das Herzstück des Parks – als Attraktion während der Blütezeit und prägende Struktur- und Blätterkulisse während der übrigen Jahreszeiten, sowie als Kulisse für eine attraktive Krautschicht.
- **Krautschicht:** Es werden unterschiedliche Typen von Feucht- und Moorwiesen ausgebildet. Diese werden punktuell und gezielt durch thematisch gruppierte Kleinsträucher, Stauden, Gräser und Farne als Attraktion für das Auge – insbesondere zur Verlängerung der blühenden Saison - ergänzt.

1.3.3 Massnahmen

Die sich aus der Zielsetzung und dem Grundkonzept ergebenden Massnahmen werden, soweit sie baurechtlich relevant sind, durch den Gestaltungsplan gefasst und in Kap. 2.5 beschrieben.

2 Raumplanerische Voraussetzungen

2.1 Kantonale Richtplanung

In der Kantonalen Richtplanung liegt die Fläche des Parks Seleger Moor im «übrigen Landwirtschaftsgebiet», welches durch ein «Landschaftsschutzgebiet» überlagert wird. Im Gestaltungsplanperimeter liegt einzig der Parkierbereich P4 auf der westlichen Seite des eigentlichen Parks in der «Fruchtfolgefäche im Landwirtschaftsgebiet».

Der Richtplantext enthält in Kapitel 3.1.1 (Ziele zur Gesamtstrategie Landschaft) insbesondere folgende beachtenswerte Aussagen:

- Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen (Kap. 3.1.1c): Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen wird grosser Wert auf eine zurückhaltende Bewilligungspraxis, landschaftsverträgliche Einordnung, anspruchsvolle Gestaltung sowie Schonung natürlich gewachsener Böden gelegt.
- Besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen (Kap. 3.1.1d): Besonders wertvolle Landschaftskammern und Lebensräume werden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete langfristig gesichert. Durch die Vernetzung von Lebensräumen

sollen die wertvollen Landschaftsteile zu einem Lebensraumverbund erweitert werden, der die Erhaltung und Förderung der Biodiversität gewährleistet.

- Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken (Kap.1.1.1e): Im dicht besiedelten Kanton Zürich erfüllt die Landschaft eine wichtige Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Die Erlebbarkeit der Landschaft soll gestärkt werden, indem Erholungsräume in der Landschaft angemessen erreichbar sind, vor belastenden Immissionen geschützt und Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden werden. Deshalb sind Anlagen und Einrichtungen für die Erholung, unter grösstmöglicher Wahrung der Ästhetik, gut in das Landschaftsgefüge einzupassen. Zur Vermeidung von Überlastungen sind die Erholungssuchenden gezielt zu lenken. Konflikträchtige, sich überlagernde Nutzungen sind zu entflechten.

Diese Ziele werden unter anderem in den Richtplan-Kapiteln 3.5 (Erholung) und 3.7 (Landschaftsschutzgebiet und Park von nationaler Bedeutung) präzisiert:

- Die Erlebbarkeit der Landschaft soll gestärkt werden, indem an geeigneten Standorten Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung ermöglicht werden.
- Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung besonders wertvoller Landschaften. Der Landschaftsschutz umfasst die Bewahrung von Vielfalt, Schönheit, Naturnähe, Ökologie und Eigenart der verschiedenen Landschaften. Landschaftsschutzgebiete sollen vielfältige Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen sein.

Die Ziele der kantonalen Richtplanung stimmen gut mit dem Grundkonzept des Parks Seleger Moor überein und werden im Gestaltungsplan berücksichtigt.



Abb. 2 Kantonaler Richtplan ZH, Stand Festsetzung vom 18.3.2014

2.2 Regionale Richtplanung

Siedlung und Landschaft:

Der Eintrag eines besonderen Erholungsgebiets in der Revision der Regionalen Richtplanung schafft die Voraussetzung für die Umzonung zur Erholungszone.

Der Text zum Regionalen Richtplan besagt «Als Erholungsgebiete werden Flächen bezeichnet, die der Erholung der Bevölkerung dienen und bei denen dieser Zweck gegenüber andern Nutzungen überwiegt.»¹.

In der Richtplankarte ist im Bereich des Parks Seleger Moors das Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung Nr. 10 eingetragen:¹

¹ Stand: öffentliche Auflage vom 20.05.2016 bis 18.07.2016

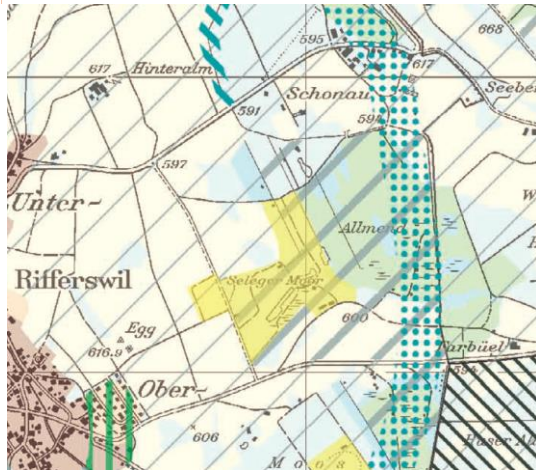


Abb. 3 Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Verkehr:

Angrenzend zum Park Seleger Moor sind die Seleger-Moor-Strasse wie der Feldweg auf Grundstück Nr. 1721 als bestehende Fuss-/ Wanderwege eingetragen. Diese werden jedoch nicht nur als Wanderwege, sondern auch als Zugänge für den motorisierten Individualverkehr (MIV) benutzt. Dadurch ergibt sich ein geringfügiges Konfliktpotenzial. Da der MIV diese Routen in der (verkehrsintensiven) Hauptsaison nur im Einbahnverkehr benützt und die Strassenbreiten der Seleger-Moor-Strasse (ca. 4.5 m) und des Feldwegs (ca. 3.5 m) für das Kreuzen eines Autos mit einem Fussgänger ausreichen, kann die Situation als wenig problematisch bezeichnet werden.



Abb. 4 Regionaler Richtplan Verkehr

Versorgung und Entsorgung:

In diesem Teilrichtplan sind keine relevanten Festlegungen enthalten.

2.3 Kommunale Nutzungsplanung

Der Gestaltungsplan Park Seleger Moor setzt die Änderung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans voraus. Im Zonenplan wird mit der Ausscheidung einer Erholungszone die Grundlage für den Gestaltungsplan geschaffen.

2.4 Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil

Der Park Seleger Moor liegt in der Landschaftsschutzzone (Zone IIIB). In dieser sind «alle Bauten und Anlagen, Vorkehren und Einrichtungen, welche im Landschaftsbild in Erscheinung treten oder den Wert des Schutzgebietes beeinträchtigen könnten, bewilligungspflichtig. Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft oder den Unterhalt von Flächen im Schutzgebiet notwendig sind, sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und den Wert des Schutzgebiets nicht vermindern. [...] Der Fortbestand und Unterhalt der bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetriebe und der Parkanlage Seleger ist gewährleistet.»

Ein Park in der Art des Seleger Moors kann in der Regel nur fortbestehen, wenn er von Zeit zu Zeit erneuert wird.

Am nordöstlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters (bei den Spiegelweihern) bestehen zudem zwei kleinere Naturschutzzonen (Zone I) und angrenzend dazu eine Waldschutzzone (Zone IV) (grösstenteils nicht im Gestaltungsplanperimeter). In diesen gelten strengere Richtlinien, welche die Parkentwicklung aber nicht einschränken, da sie nur Gebiete ausserhalb des abgezaunten Parks und ausserhalb der Baufelder betreffen.



Abb. 5 Überkommunale Schutzverordnung Rifferswil

2.5 Vernetzungsprojekt nach ÖQV

Am nordöstlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters (Waldrand bei den Spiegelweihern) werden im Vernetzungsprojekt die Massnahmen «Erhalt, Förderung von stufig-buchtigen, strukturreichen Waldrändern» und «Erhalt, Förderung von naturgemäss bestockten strukturreichen, teils lichten Waldbeständen» vorgeschlagen.

Diese Massnahmen betreffen ausschliesslich die Bepflanzung bzw. die gärtnerische Bewirtschaftung des Parks und werden deshalb im Gestaltungsplan nicht näher beschrieben.

3 Erläuterung von Bestimmungen und Plan

Die aus dem Parkentwicklungskonzept hervorgehenden Massnahmen werden – soweit planungs- bzw. baurechtlich relevant – im Gestaltungsplan mit Baufeldern planerisch gesichert.

Die Bestimmungen folgen generell dem Ziel, einerseits den heutigen naturnahen Parkcharakter zu erhalten und andererseits sanfte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Entsprechend werden mit

den Gestaltungsplanbestimmungen Entwicklungs- und Umsetzungsspielräume offengelassen, aber klar begrenzt.

3.1 Zweck (Ziff. 1.3)

Mit dem Gestaltungsplan Park Seleger Moor sollen die Rahmenbedingungen für die anstehende sanfte Modernisierung des Parks Seleger Moor festgelegt werden. Diese planungsrechtliche Basis für die Vorhaben im Park Seleger Moor bezweckt die Bewilligungsfähigkeit der für die Modernisierung notwendigen Bauten und Anlagen. Der Zweck des Parks Seleger Moor liegt neben dem Erhalt des ursprünglichen Naturraums und der Pflege der Gartenarchitektur in der Anpflanzung und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen – hauptsächlich Rhododendren und Azaleen - sowie in der Erholung und Bildung der Parkbesucher. Die Zielsetzung für den Park wird unter Kap. 1.3.1 genauer erläutert.

3.2 Baubereiche

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 2.1)

Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Parks Seleger Moor gezielt vorzugeben, werden Baubereiche definiert. Nur in diesen sind künftige (permanente) Neubauten und (temporäre) Bauten erlaubt, die restlichen Flächen sind davor geschützt. Ausnahmen zu dieser generellen Regel bilden der Parkierbereich P1, wo während der Saison temporäre Bauten zulässig sind, und mobile Toilettenanlagen, die nach Bedarf auch ausserhalb der Baubereiche aufgestellt werden dürfen.

Die Bestimmungen zur Dachmaterialisierung lassen Solaranlagen zu, wie dies z.B. auch in Kernzonen der Fall ist. Die gute Einfügung in die Umgebung bedingt, dass Element-Rahmen und Element-Innenflächen in einem möglichst ähnlichen Farbton ausgeführt werden.

3.2.2 Baubereich A «Seminarhaus» (Ziff. 2.2)

In Baubereich A ist eine Ersatzbaute für das heutige «Portugiesenhaus» vorgesehen. Die beiden Obergeschosse des «Portugiesenhaus» wurden früher als Unterkunft für Parkmitarbeiter genutzt. Der mangelnde Ausbaustandard des Gebäudes lässt dies heute nicht mehr zu. Das Erdgeschoss des «Portugiesenhaus» wird heute für die WC-Anlage und als Materiallagerraum genutzt und hat ein kleines Foyer. Die Ersatzbaute soll als Seminarhaus für Veranstaltungen des Parks Seleger Moor oder von Partnerorganisationen dienen. Es sollen primär Seminare, Schulungen und Unterricht zu den Themen Park Seleger Moor, Naturschutz und Umweltbildung stattfinden. Zudem sollen in das neue Gebäude Büros und behindertengerechte Toiletten integriert werden. Durch die Integration der – sich momentan als mobile Anlagen ausserhalb des Gebäudes befindlichen - behindertengerechten Toilette rechtfertigt sich eine geringfügige Vergrösserung des Gebäudegrundrisses (von 185 m² auf 195 m²). Damit sich die Ersatzbaute gut in die Parkumgebung einfügt, soll es eine Holzbaute werden, deren Dimensionen ungefähr im Rahmen der bestehenden Baute bleiben.



Abb. 6 Referenzgrundriss Erdgeschoss (links) und 1. Obergeschoss (rechts)

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Seminarhauses sind ca. 65 m² Büro- und Archivräumlichkeiten, 175 m² Seminarräumlichkeiten, 40 m² WC-Anlagen und 5 m² Heizungsraum sowie Erschliessungs-/Entréeflächen vorgesehen (vgl. obige Abbildung).

Das Dachgeschoss soll für die Gebäudetechnik verwendet werden.

Grundsätzlich ist die Ersatzbaute am gleichen Ort wie das heutige Portugiesenhaus vorgesehen. Eine Verschiebung des Gebäudes in Richtung Parkplatz ist jedoch aus gestalterischer Sicht unproblematisch und wird deshalb in den Bestimmungen nicht ausgeschlossen.

Wird das Portugiesenhaus durch eine Neubaute ersetzt, ist für die Bautätigkeiten ohnehin die Anlage eines festen Platzes notwendig. Dieser soll danach weiter als Stellplatz für ein Veranstaltungszelt genutzt werden können. Damit der Boden als Zeltuntergrund genügend fest und gleichzeitig doch wasserdurchlässig ist, wird eine Ausgestaltung als Kiesplatz oder mit Holzlatten angelegt. Das Zelt soll unter anderem als Ausweichort bei Schlechtwetter für im Freien geplante Veranstaltungen dienen, wie z.B. Märchennachmittage, Familientage oder Pflanzenführungen. Das Stoffzelt soll sich dank dezenter Farbwahl gut in die Parkumgebung einfügen. Im Frühling/Herbst dient der Kiesplatz zudem als Stellfläche für die Pflanzenauslieferung.

3.2.3 Baubereich B «Eingang und Pflanzenverkauf» (Ziff. 2.3)

Der Eingangs- und Marktbereich hat folgende Funktionen:

- Eingang mit Ticketverkauf
- Verkauf von Verpflegung (Kiosk)
- Verkauf von Pflanzen (auch Töpfe, Erde etc.)
- Warenumsatz

Im Eingangs- und Marktbereich gibt es heute diverse kleine Holzbauten. Diese prägen den Parkbereich. Deshalb soll der Charakter der Gebäude auch künftig – im Falle eines Ersatzes – erhalten bleiben. Im Eingangsbereich soll ein neues Gebäude für den Ticketverkauf, Pflanzenverkauf etc. und ganz im Süden des Baubereichs B; eine neue, gedeckte Anlieferrampe für den Warenumsatz entstehen. So kann das Liefern/Abholen von Pflanzen, Erde etc. vom Eingang wegverlagert

werden. Die Zufahrt zur Rampe soll über den Weg am Südrand des Gestaltungsplanperimeters erfolgen. Die Verbeiterung dieses Weges ist gemäss Ziffer 4.3 (Parkwege) zulässig. Eine Wendemöglichkeit ist nicht notwendig, da Fahrzeuge von der Strasse rückwärts bis zur Rampe fahren können.

3.2.4 Baubereich C «Lagergebäude» (Ziff. 2.4)

Heute gibt es in Baubereich C bereits zahlreiche kleinere Schuppen zur Lagerung von Material. An Stelle von ihnen soll künftig ein neues, grösseres Lagergebäude möglich sein.

3.2.5 Baubereich D «Gewächshaus» (Ziff. 2.5)

Das Gewächshaus besteht heute aus einem Metallgerippe, welches teilweise mit Blachen abgedeckt wird. Es soll – zumindest teilweise – so umgenutzt und umgebaut werden können, dass es künftig auch als Atelier genutzt werden kann. Dieses soll während der Saison Raum für Angebote (Workshops/Kurse) wie zum Beispiel den Ferienpass bieten. Im Winterhalbjahr werden hier hingegen frostempfindliche Pflanzen eingelagert. Für diese Nutzungen ist eine permanente Verglasung notwendig.

3.2.6 Baubereich E «Gartenwirtschaft» (Ziff. 2.6)

Baubereich E umfasst die Gartenwirtschaft sowie Materialschuppen. Diese fügen sich durch ihren Waldhütten-Charakter gut in die Parklandschaft ein. Die Gartenwirtschaft soll erneuert werden können, wobei das heutige Erscheinungsbild beizubehalten ist. Eine Verbindung der Bauten mit Zwischendächern soll die Essensausgabe im Trockenen ermöglichen.

Die Toilettenanlage für den Restaurationsbetrieb befindet sich im nahegelegenen Gärtnerhaus. Zusätzlich kann in Baubereich E eine neue Toilettenanlage gebaut werden. Aufgrund der engräumigen Platzverhältnisse ist wahrscheinlich aber nur eine relativ kleine Toilettenanlage möglich.

Neben den Gebäuden bestehen in Baubereich E Aussensitzplätze. Diese können im Rahmen des ausgeschiedenen Baubereichs geringfügig erweitert werden. Dafür sind keine Terrainanpassungen notwendig. Im Bereich der Aussensitzplätze ist heute der natürlich gewachsene Boden mit Holzschnitzeln eingedeckt. Gemäss Absicht des Parkbetreibers soll diese Belagsform beibehalten werden.

3.2.7 Baubereich F «Pavillon» (Ziff. 2.7)

In Baubereich F ist ein kleiner Pavillon geplant. Dieser soll Raum für Veranstaltungen im kleinen Rahmen bieten. Hier können beispielsweise Lesungen oder kleine Konzerte stattfinden. Die Nähe zum Weiher erzeugt eine idyllische Atmosphäre, welche den kulturellen Veranstaltungen einen besonderen Charakter verleiht. Der Baubereich hält einen Abstand von 8 m zum Weiher ein (vgl. Kap. 3.9.6 Gewässer).

3.2.8 Baubereich G «Temporäres Zelt» (Ziff. 2.8)

Damit im Park wetterunabhängig Gruppen verpflegt sowie Apéros oder Feiern (z.B. Hochzeits- oder Geburtstagsfeiern, Firmenanlässe, etc.) stattfinden können, soll in Baubereich G temporär ein Zelt errichtet werden können. Grund für diesen – neben dem Stellplatz beim Seminarhaus – zusätzlichen Standort für ein Veranstaltungszelt ist einerseits die hier attraktivere Parkumgebung, andererseits die für die Verpflegung von Besuchergruppen, Apéros und Feiern wichtige Nähe zur Gartenwirtschaft (Baubereich E). Die Gartenwirtschaft soll insbesondere bei der Verpflegung von Gruppen kapazitätsmässig entlastet werden. Apéros und Feiern gehören zwar nicht zu den Kernaufgaben des Parks, doch sind sie eine unerlässliche Einkommensquelle, um zur genügenden Wirtschaftlichkeit des Parks beizutragen. Der Stellbereich für das Zelt soll gemäss Absicht des Parkbetreibers als Grasfläche ausgestaltet werden. Bei der Benutzung des Zelts muss zur Schonung des Untergrunds ein temporärer Boden (z.B. Rollboden) ausgelegt werden.

Es wurde geprüft, ob eine bauliche Lösung statt des Zeltes hinsichtlich des Schutzgedankens im Park besser überzeugen könne. Ein festes Gebäude wäre möglicherweise gestalterisch noch bes-

ser in die Parkumgebung integrierbar. Aus folgenden Gründen entschied man sich jedoch gegen die Anlage einer festen Baute:

- Ein Zelt beeinträchtigt die Parkumgebung nur während der Standdauer von insgesamt höchstens 2 Monaten pro Jahr.
- Es sind keine weiteren Bodenversiegelungen notwendig.
- Ein Zelt kann an den 2 verschiedenen Standorten eingesetzt werden und bietet somit mehr Flexibilität in der Nutzung.



Abb. 7 Fotos des vorgesehenen Zeltyps

3.2.9 Baubereich H «Aussichtsplattform und Baumkronenweg» (Ziff. 2.9)

In Baubereich H kann eine Aussichtsplattform mit anschliessendem ebenfalls erhöhtem Fussgängersteg («Baumkronenweg») errichtet werden. Die Plattform und der Baumkronenweg liegen mit einer Höhe von ca. 4 m (max. 5 m) über den Rhododendren und erlauben einen Blick von oben über den Park und die Blütenpracht.

3.2.10 Baubereich I «Familien- und Picknickbereich» (Ziff. 2.10)

In Baubereich I können sich die Parkbesucher aufhalten, picknicken und grillieren. Dazu ist die Anlage von Ausstattungselementen wie Bänken, Tischen, Feuerstellen, evtl. Toilette etc. notwendig.

In Baubereich I ist zudem eine kleine Aussichtsplattform zulässig. Es ist angedacht, dass diese auf dafür abgesägten Baumstrünken montiert wird.

3.2.11 Baubereich J «Moorhaus» (Ziff. 2.11)

Im Moorhaus hat heute die Witwe des Parkgründers das Wohnrecht, entsprechend wird es als Wohngebäude genutzt. Mit dem Gestaltungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude längerfristig offengehalten werden. Es soll insbesondere die gastronomische Nutzung des Moorhauses als «Teehaus» ermöglicht werden. Durch seine Lage direkt am Weiher ist das Moorhaus der ideale Ort für eine kleine Pause während des Parkbesuchs. Das vom Parkbetreiber vorgesehene Angebot soll neben warmen und kalten Getränken eine kleine Auswahl an Gebäck umfassen und sich somit vom Angebot der Gartenwirtschaft unterscheiden.

Für das unmittelbare Erleben von Weiher, Gewässerflora und -fauna wie auch für die gastronomische Nutzung soll eine maximal 125 m² grosse Terrasse auf der Nordostseite des Gebäudes erstellt werden können (s. Abb. 8 und 9). Der Zugang zur Terrasse kann direkt vom Moorhaus sowie über eine Rampe auf der Nordwestseite der Terrasse erfolgen.

Der Weiher wurde seinerzeit künstlich angelegt, um das Element Wasser an diesem Ort erlebbar zu machen. Die Lage der vorgesehenen Terrasse unmittelbar am Wasser erlaubt eine gute Sicht auf den Weiher, hält jedoch durch die erhöhte Lage auch einen respektvollen Abstand ein. Das Gewässer wird mit dieser Lösung nur minimal überstellt und zudem nur in jenem Bereich, der mit Treppe und Mauern ohnehin schon künstlich gestaltet ist. Der Baubereich liegt nur da über dem Gewässer, wo das bestehende Gebäude mit der auskragenden Bodenplatte das Gewässer bereits

übertragt, sowie im vorgesehenen Zugangsbereich zur Terrasse (der aufgrund der bestehenden Bausubstanz nicht vollständig an das Ufer verlegt werden kann). Die – auf Stützen zu stellende – Terrasse stellt hier keine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

Ein Teil des Baubereichs liegt innerhalb des 8 m breiten Uferstreifens des künstlichen Gewässers (vgl. Kap. 3.9.6 Gewässer). Die Unterschreitung des Abstands von 8 m begründet sich - wie beim Moorhaus selbst - mit der sich aus dem Zweck der Terrasse ergebenden Standortgebundenheit.



Abb. 8 Moorhaus (mit Grobvisualisierung Aussichtsterrasse)

3.2.12 Baubereich K «Natur und Spiel»

Damit der Park für Kinder und damit für Familien attraktiv ist, soll Baubereich K ein angemessenes Angebot an Spielmöglichkeiten bieten. Dieses soll einen Bezug zum Park, zum Moor und zur Natur herstellen.

3.3 Bestehende Bauten ausserhalb der Baubereiche (Ziff. 3)

Ausserhalb der Baubereiche gibt es im Park Seleger Moor folgende Bauten:

- die Remise (Vers.-Nr. 534)
- das Gärtnerhaus (Vers.-Nr. 326)
- kleine Unterstände/Schöpfe (ohne Vers.-Nrn.)

Ergeben sich für diese Bauten Nutzungsbedürfnisse für den Parkbetrieb, sollen sie entsprechend umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden können.

3.4 Umgebungsgestaltung (Ziff. 4)

3.4.1 Parkfläche

Die Fläche des Parks Seleger Moor soll grundsätzlich ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck dienen, nämlich der Zurschaustellung und Pflanzung von Rhododendren, Azaleen u.ä.

3.4.2 Moorentwicklungsgebiet

Im Moorentwicklungsgebiet soll die Moorbildung für die Parkbesucher erlebbar gemacht werden. Dazu wird ein Bereich angelegt, in dem sich ein neues Moor bilden kann. Um zum – für die Moor-

bildung notwendigen – Grundwasser zu gelangen, sind im Moorentwicklungsgebiet Terrainabsenkungen notwendig.

3.4.3 Parkwege

Der Park soll – auch was seine Weginfrastruktur betrifft – möglichst schonend und naturnah gestaltet werden. Deshalb sollen keine neuen versiegelten Wege angelegt werden. Zur Schonung des Moorbodens kann die Anlage von Holzstegen zweckmässig sein.

3.4.4 Kunstwerke

Der Park Seleger Moor bietet ein ganz besonderes Ambiente als Ausstellungsort für Kunst – insbesondere auch für Land Art. Es sollen im Park themenspezifische Ausstellungen stattfinden.

3.5 Veranstaltungen (Ziff. 5)

Die Bestimmungen unter Ziffer 5 dienen dazu, die Nutzung des Parks Seleger Moor als Veranstaltungsort zu regeln.

Im Park Seleger Moor werden drei verschiedene Typen von Veranstaltungen durchgeführt:

- Bildungsveranstaltungen zu Natur und Park (Führungen, Exkursionen, Referate, Seminare)
- Feiern / Apéroveranstaltungen (Hochzeits- oder Geburtstagsfeiern, Firmenanlässe)
- Kulturelle Veranstaltungen (Märchentage, Vernissagen, Mitspieltheater, Konzerte, Lesungen)

Die Zulassung von Veranstaltungen in den Baubereichen A und B auch ausserhalb der Saison soll z.B. die Abhaltung des traditionellen Rifferswiler Weihnachtsmarkts im Park ermöglichen. Der Platz für diesen Markt ist im Dorf knapp geworden, und der Wunsch für eine Abhaltung im Park Seleger Moor wurde bereits an die Parkbetreiber herangetragen.

Bildungsveranstaltungen zu Natur und Park

Die Gestaltungsplanbestimmungen machen keine Aussagen zum Veranstaltungstyp «Bildungsveranstaltungen zu Natur und Park». Solche Veranstaltungen gehören zum regulären Parkbetrieb und entsprechen dem Zweck des Parks Seleger Moor. Deshalb sind für sie keine speziellen Begrenzungen notwendig.

Feiern / Apéroveranstaltungen

Die gastronomische Verpflegung von Parkbesuchern während der Parköffnungszeiten ist Bestandteil eines regulären Parkbetriebs – auch im Falle von Besuchergruppen. Da es keine klare Abgrenzung zwischen der Gruppenverpflegung und Veranstaltungen im Sinne von Feiern / Apéros gibt, wird auf eine Beschränkung der Anzahl Veranstaltungen während der Parköffnungszeiten verzichtet. Wer im Park einen Anlass veranstaltet, tut dies wegen der einzigartigen Parkumgebung. Die Besucher einer solchen Veranstaltung erfreuen sich wie die übrigen Parkbesucher an der Pflanzenwelt des Parks. Die Veranstaltungen finden im Freien oder in offenen Zelten (als Witterungsschutz) statt. Der Bezug zwischen Park und Veranstaltungen bzw. Teilnehmern ist also immer gegeben. Während den Parköffnungszeiten sind oft ohnehin viele Besucher im Park anwesend und die gastronomische Versorgung ist ebenso vorhanden –Veranstaltungen sind deshalb weder für Parkbesucher noch für die Natur als Mehrbelastung spürbar.

Veranstaltungen im Sinne von Feiern / Apéros – auch ausserhalb der regulären Parköffnungszeiten – sind wichtig, um die Wirtschaftlichkeit des Parkbetriebs sicherzustellen. Deren Anzahl richtet sich nach der durch das ARE im Vorprüfungsbericht vom 27. April 2015 empfohlenen Grössenordnung. Im Vorprüfungsbericht wird in Analogie zu ähnlichen Fällen die Zahl von jährlich maximal 4 Anlässen zu 24 Stunden und 400 Teilnehmern genannt. Da die vorgesehenen Veranstaltungszelte maximal 100 Personen Platz bieten, wird die Maximalteilnehmerzahl entsprechend reduziert. Im Gegenzug wird die Anzahl Anlässe auf 12 erhöht.

Kulturelle Veranstaltungen

Pärke stehen seit jeher in Verbindung mit Kunst und Kultur, schliesslich sind sie selbst Zeugen der Gartenkunst. Kulturelle Veranstaltungen sind insbesondere auch in städtischen Parkanlagen üblich – der Besuch von solchen gilt ohne Weiteres als Erholungsnutzung. Die - auf jährlich maximal 10 beschränkten - öffentlichen kulturellen Veranstaltungen ausserhalb der regulären Parköffnungszeiten dienen dazu, das bestehende kulturelle Engagement des Parks Seleger Moor fortzusetzen. Als Plattform für Kunst- und Kulturschaffende sowie als selbst aktiver Veranstalter betreibt der Park Seleger Moor Kulturförderung. Das Seleger Moor bietet eine einzigartige Bühne für Kulturveranstaltungen und für Kunstwerke. Die kulturellen Veranstaltungen ermöglichen es, den Park einem erweiterten Besucherkreis bekannt zu machen und tragen zu einer Belebung des Parks in der Nebensaison bei.

3.6 Erschliessung und Parkierung (Ziff. 6)

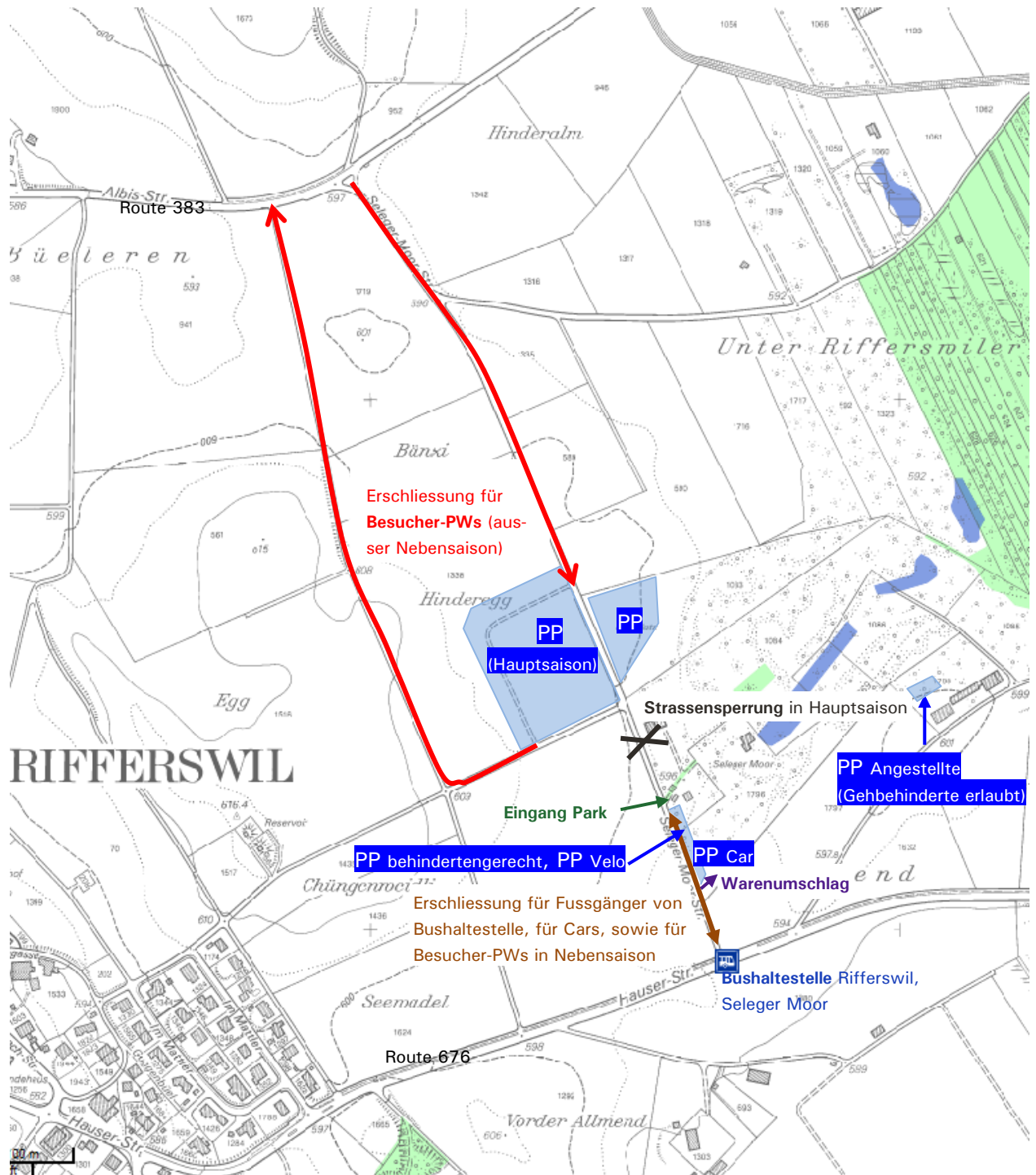


Abb. 9 Erschliessung Park Seleger Moor

Im Rahmen der Sanierung des Parks Seleger Moor wird das bestehende, bewährte Erschliessungsregime nur geringfügig verändert.

Mit dem öffentlichen Verkehr ist der Park Seleger Moor durch die Bushaltestelle «Rifferswil, Seleger Moor» erschlossen. Diese ist ca. 150 m vom Parkeingang entfernt und wird montags bis freitags halbstündlich, samstags und sonntags stündlich in beide Richtungen bedient. Der Park Sele-

ger Moor liegt somit in der ÖV-Güteklasse D.² In den letzten Jahren ist eine deutliche Zunahme der ÖV-Benützung festzustellen.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von Norden her (Albisstrasse, Route 383) über die Seleger-Moor-Strasse bzw. den östlich davon liegenden Feldweg im Einbahnverkehr. Während der Nebensaison ist auch die direkte Zufahrt von Süden her (Hauserstrasse, Route 676) möglich. In der Hauptsaison wird diese Zufahrt zur Vermeidung von Konflikten mit den Fussgängern gesperrt.

Der Hauptparkplatz für die Besucher befindet sich angrenzend zum Park im Parkierbereich P1. An Tagen mit starkem Andrang wird zusätzlich die Wiese auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Parkierbereich P4) zum Parkieren benutzt.³

Für die Cars ist der Bereich P2 zur Parkierung vorgesehen. In Bereich P2 müssen zudem zwei behindertengerechte Parkplätze in Eingangsnähe erstellt werden. Im Weiteren erfolgt über P2 der Warenumschlag und es bestehen Abstellplätze für Velos. Bereich P3 dient primär der Angestelltenparkierung, darf aber auch durch Gehbehinderte genutzt werden, damit diese direkten Zugang zum Park – insbesondere zu den Baubereichen «Gartenwirtschaft» und «Temporäres Zelt» - erhalten.

Bereich	Fläche [m ²]	Kapazität / Nutzung
P1	3'606	80 Personenwagen
P2	472	3 ReiseCars, 1 Personenwagen (für Notarzt), Velos, Mofas
P3	241	9 Personenwagen (für Angestellte / Gehbehinderte)
P4	13'357	550 Personenwagen (nur bei Spizentagen)

² gemäss ÖV-Güteklassenkarte GIS ZH (Stand: 11. Juni 2015)

³ Gemäss ARE (E-Mail vom 27. Juli 2015) ist die Parkierungsnutzung im Bereich P4 «aufgrund der Regelmässigkeit der Baubewilligungspflicht unterstellt». Der Gestaltungsplan schafft die für eine Baubewilligung erforderliche planungsrechtliche Grundlage. Das Baugesuch für die wiederkehrende temporäre Nutzung des Bereichs P4 als Parkierungsanlage kann und muss somit nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans eingereicht werden.



Abb. 10 Erschliessungsstruktur Bereich P4



Abb. 11 Erschliessung Bereich P4

An Spitzentagen besuchen bis zu 3'000 Personen den Park Seleger Moor. Die vorhandene Parkplatzzahl von ca. 630 Personenwagen-Parkplätzen vermag den Parkraumbedarf zu decken, da sich die Besucher über den Tag verteilen und in der Regel keinen gesamten Tag einen Parkplatz beanspruchen. Jährlich treten durchschnittlich ca. fünf Spitzentage auf, an denen Bereich P4 beansprucht wird. Die Anzahl ist aber stark wetterabhängig; Spitzentage sind in der Regel schöne Wochenend- oder Feiertage im Mai und Juni.

Die Parkierbereiche P1, P2 und P4 sind heute unversiegelt und müssen auch künftig unversiegelt bleiben. Einzig Bereich P3 ist als Vorplatz der Remise teilweise versiegelt; hier sind weitere Bodenversiegelungen ebenfalls nicht zulässig. Informationen zu Bodenschutzmassnahmen in Bereich P4 finden sich in Kap. 3.9.1.



Abb. 12 Versiegelte Fläche bei Bereich P3 (rot hinterlegt)

3.7 Behindertengerechtigkeit (Ziff. 7)

Für den Park Seleger Moor sind Betagte und Behinderte ein wichtiger Kundenkreis. Deshalb sind die Hauptwege bereits mehrheitlich behindertengerecht ausgebaut. Geländebedingt gibt es einige kürzere Steigungen im Wegnetz. Die Behindertengerechtigkeit bedingt keine Versiegelung der Wege.

Die Toilettenanlagen in den bestehenden Gebäuden vermögen den Ansprüchen an die Behindertengerechtigkeit nicht vollständig zu genügen. Darum werden heute den Parkbesuchern beim Portugiesenhaus und beim Gärtnerhaus mobile, rollstuhlgängige Toiletten zur Verfügung gestellt. Bei einem Umbau oder Ersatz des Gärtnerhauses und des Portugiesenhauses muss eine behindertengerechte Toilette in diese Gebäude integriert werden. Damit werden die – eher unästhetischen – mobilen Toilettenanlagen nicht mehr notwendig sein.

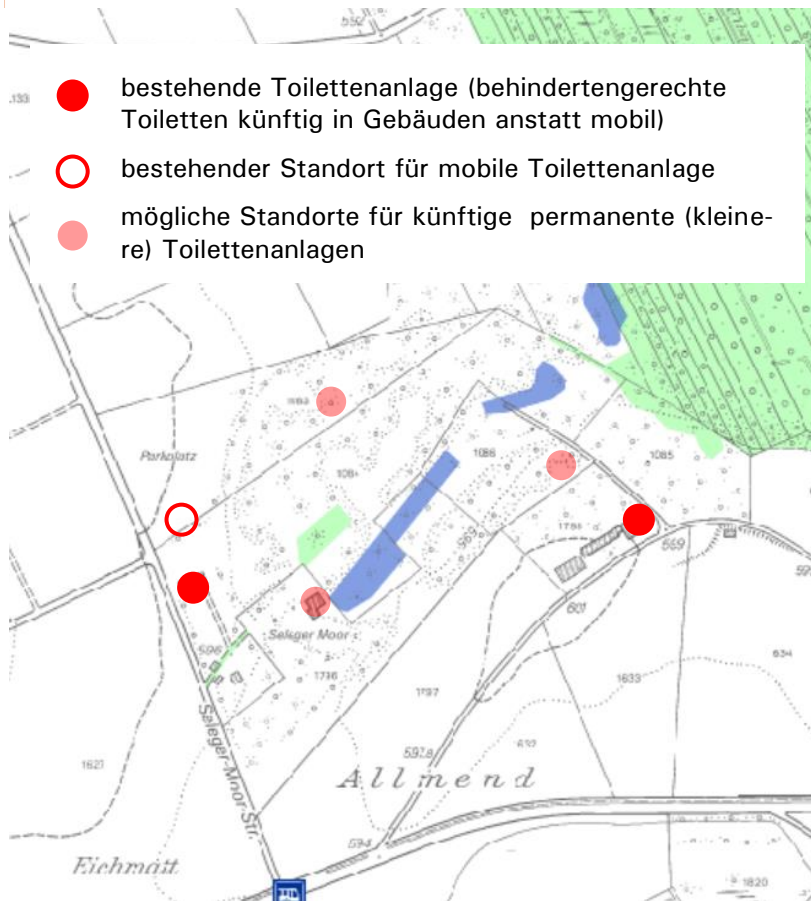


Abb. 13 Toilettenanlagen

3.8 Versorgung und Entsorgung (Ziff. 8)

3.8.1 Energiekonzept

Das Energiekonzept für den Park Seleger Moor 2015 – 2018 sieht vor, dass die Gebäude im Park wenn möglich bis 2017 energieneutral werden. Dazu wurden bzw. sollen folgende Massnahmen umgesetzt werden:

Jahr	Massnahmen	Ziele
2015	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausserbetriebnahme des Öltanks beim Moorhaus (20'000 l) ▪ neue Luft-Wasser-Wärmepumpe für das Moorhaus ▪ Regenwassernutzung für die Bewässerung des Parks (teilweise) und für das Gewächshaus (alle Massnahmen umgesetzt) 	<ul style="list-style-type: none"> → Erfüllung Auflage des AWEL → kein Heizöl mehr fürs Moorhaus → Reduktion des Wasserbezuges ab öffentlicher Wasserversorgung → Reduktion der jährlichen Betriebskosten
2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dach der Remise mit vollflächiger Photovoltaikanlage versehen 	<ul style="list-style-type: none"> → Erzeugung von jährlich ca. 30 MWh Strom → weitere Reduktion der jährlichen Betriebskosten
2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neue Wärmepumpe mit 750 Laufmetern Erdsonden für das Wohn- und Gewächshaus ▪ Ausserbetriebnahme des Öltanks beim Gärtnerhaus (20'000 l) 	<ul style="list-style-type: none"> → kein Heizöl mehr für das gesamte Areal → weitere Reduktion der jährlichen Betriebskosten

Jahr	Massnahmen	Ziele
2018	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insel-Photovoltaikanlage auf dem Remisendach für Betankung der E-Fahrzeuge 	→ Umrüstung der parkeigenen Dieselfahrzeuge auf Elektrobetrieb

3.8.2 Wasserversorgung

Sämtliche Hauptgebäude (Moorhaus, Portugiesenhaus, Gärtnerhaus) sind an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Abgesehen von der Leitung zum Portugiesenhaus sind die Zuleitungen im Leitungskataster nicht enthalten.

An der Seleger-Moor-Strasse, nahe dem Portugiesenhaus, befindet sich ein Hydrant (Nr. 51 im Leitungskataster). Laut W. Schlappbach (Werke Rifferswil) beträgt der Wasserdruck bei diesem 4.75 Bar.⁴ Gemäss den «Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der GVZ»⁵ soll der Ruhedruck an den Hydranten in der Regel zwischen 5 und 10 Bar betragen; der Druck an diesem Hydranten liegt also am unteren Limit.

An der Hauserstrasse gibt es einen weiteren Hydranten (Nr. 1 im Leitungskataster), welcher der Wasserversorgung der Nachbargemeinde Hausen a.A. angehört. Der stationäre Druck beträgt bei diesem 9.00 Bar⁶, was mehr als ausreicht.

Vom Moorhaus, Gärtnerhaus und Gastronomiebereich sind die nächsten Hydranten mehr als 100 m entfernt.

Laut dem zuständigen Feuerwehrkommandanten, M. Frehner, reicht der jetzige Stand der Löschwasserversorgung für die heutige Situation aus. Bei baulichen Veränderungen ist die Situation aber neu zu beurteilen.⁷

⁴ gemäss telefonischer Auskunft und Messung von W. Schlappbach (Werke Rifferswil) vom 19.5.2015

⁵ Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) an die Hydranten, Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt (vom Mai 2010)

⁶ <https://kontrollsysteme.hinni.ch/DBHVista/default.aspx?HydrantGUID=b8af4566-b6cd-46d6-8a6a-c07dbf779713> / Stand: Kontrolle vom 01.04.2014

⁷ gemäss telefonischer Auskunft von M. Frehner (Feuerwehrkommandant) vom 20.05.2015

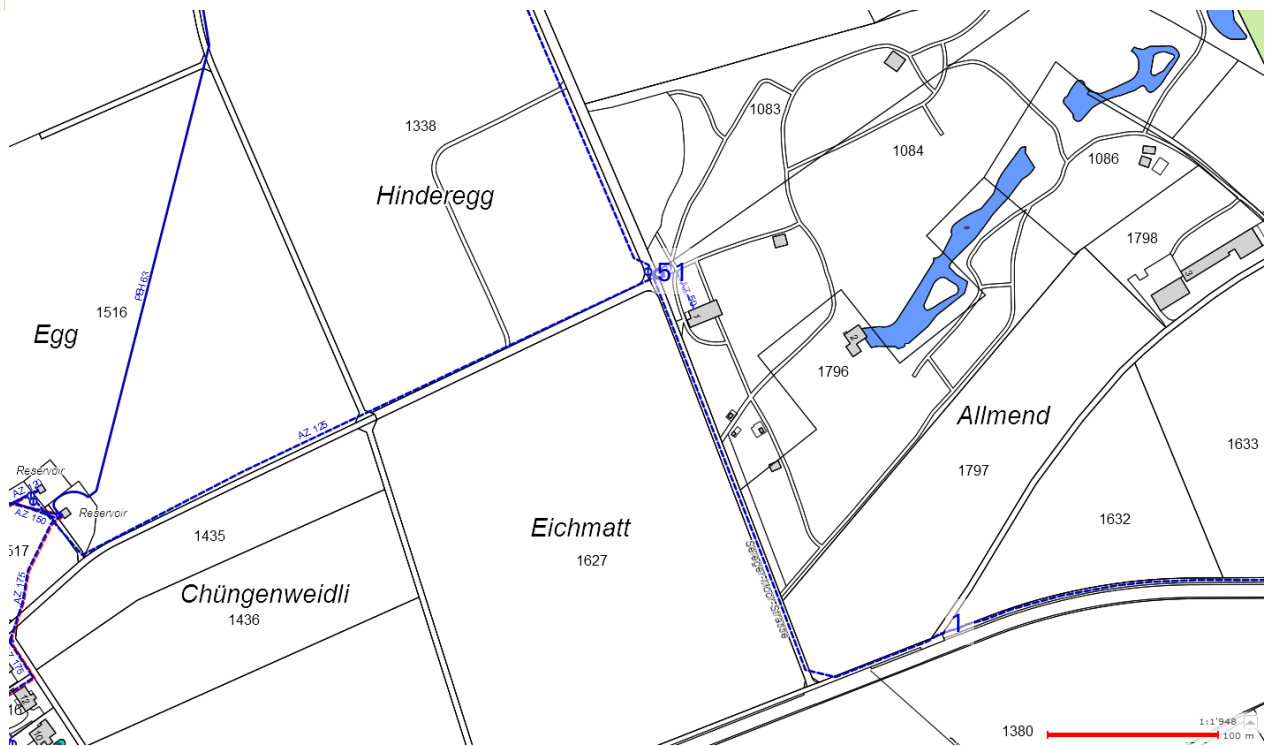


Abb. 14 Leitungskataster Wasser

3.8.3 Siedlungsentwässerung

Sämtliches Schmutzabwasser wird in die öffentliche Kanalisation entsorgt. Alle Hauptgebäude (Moorhaus, Portugiesenhaus, Gärtnerhaus) sind an das Abwassernetz angeschlossen. Die vom Moorhaus in Richtung Portugiesenhaus führende Abwasserleitung ist im Leitungskataster nicht enthalten.

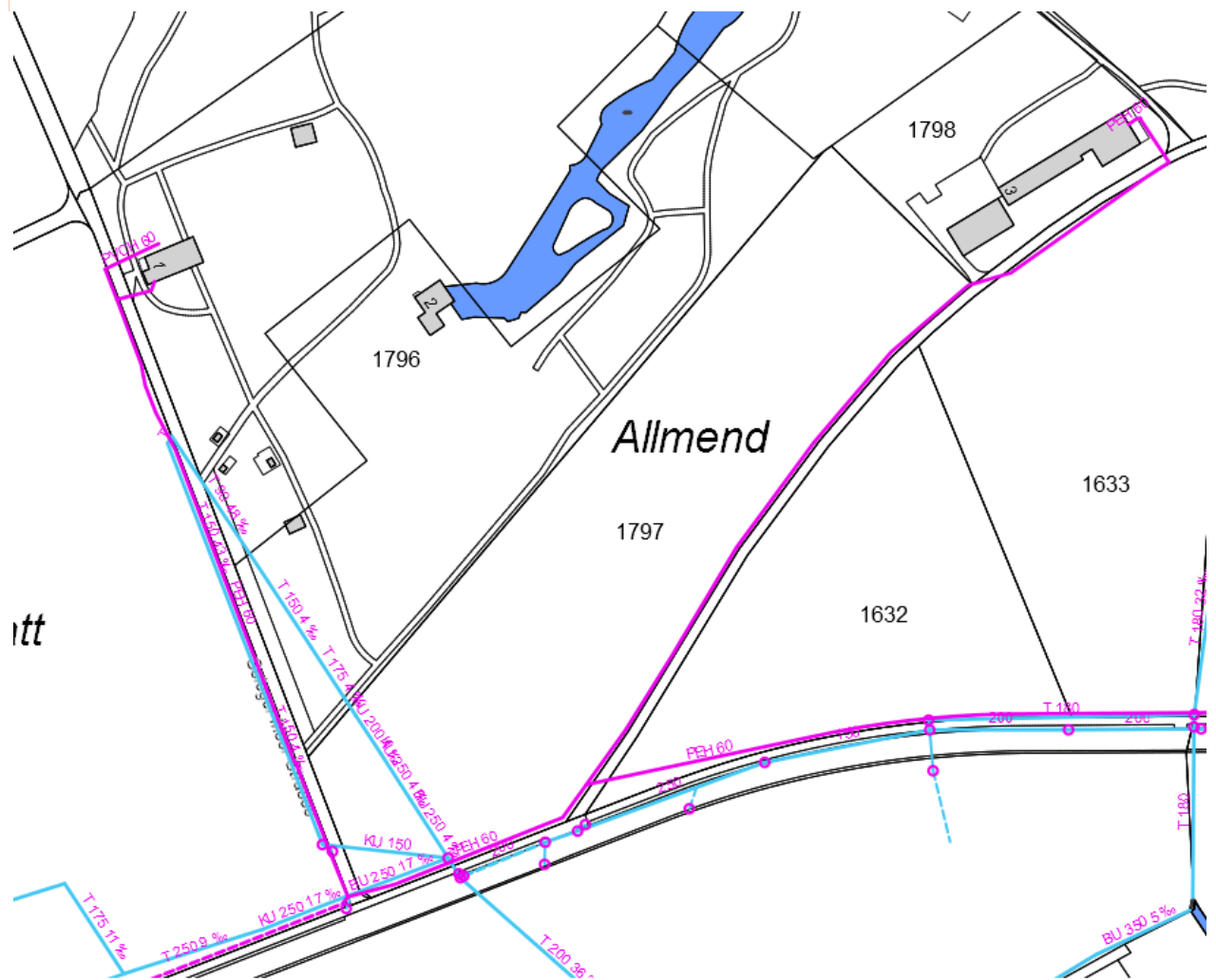


Abb. 15 Leitungskataster Abwasser (Schmutzabwasser und Meteorabwasser)

Beim ersten kommenden Baubewilligungsverfahren für die Um- oder Ersatzbaute eines Hauptgebäudes ist für den Park Seleger Moor ein Entwässerungsplan zu erstellen. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung WAR A 12 Rifferswil vom 10. Oktober 1991 ist dann entsprechend anzupassen oder aufzuheben. Gemäss dieser wird das häusliche Abwasser in sieben abflusslosen Abwassergruben gesammelt und auf den betriebseigenen Grundstücken landwirtschaftlich verwertet. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

3.9 Umwelt (Ziff. 9)

3.9.1 Bodenschutz (Ziff. 9.1)

Torfboden

Moore sind ein sensibles Ökosystem, Schäden am Torfboden sind oft irreversibel. Deshalb ist ein vorsichtiger Umgang mit dem Boden wichtig. Es soll gewährleistet werden, dass bei Bauarbeiten, dem Parkbetrieb und der Parkbepflanzung der Torfboden nicht zerstört wird (z.B. durch Bodenverdichtung, Bodenabtrag, Veränderung des Wasserhaushalts, Nährstoffeintrag/Düngung, Chemikalien, etc.). Besonders wichtig ist der Schutz des Bodens am östlichen Rand des Perimeters, wo sich ein Hochmoorumfeld gemäss Hochmoorinventar befindet (vgl. Kap. 3.10).

Relevant sind die Bestimmungen zum Bodenschutz nur für die Gebiete, wo effektiv Torfboden vorhanden ist. Sie gelten also nicht für die bestehenden befestigten Strassen/Wege und für die Parkierbereiche.

Die Bestimmungen zum Bodenschutz gelten nicht für Parkierbereich P4, da es sich bei diesem um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Moorboden handelt.

Parkierbereich P4

Folgende Massnahmen, welche in Ziff. 6 festgelegt sind, sichern die Fruchtbarkeit des Bodens in Parkierbereich P4 bzw. vermeiden Bodenverdichtungen:

- Der Bereich P4 wird nur bei trockenen Bodenverhältnissen zum Parkieren benutzt; bei Bodendurchnässung wird er gesperrt.
- Es parkieren nur Personenwagen und keine Busse auf dem Bereich P4.
- Der Parkierbereich ist bei seiner Benutzung immer begrünt.
- Zu- und Wegfahrt erfolgen über die befestigten Flurwege (Parkierregime: s. Kap. 3.6).

Das aktuelle Parkierregime wird seit ca. 60 Jahren angewendet. In dieser Zeit wurde keine Bodenbeeinträchtigung festgestellt.

3.9.2 Lärm (Ziff. 9.2)

Die Hauserstrasse ist die einzige relevante Lärmquelle in der näheren Umgebung des Parks Seleger Moor. Von ihr gehen am Tag Emissionen von ca. 74.9 dB (gem. Angabe GIS ZH) aus. In der Hauptsaison dürften die Emissionen tiefer liegen, da in dieser Zeit die Geschwindigkeit auf Tempo 60 reduziert wird.

Momentan sind im Parkbetrieb keine Beeinträchtigungen durch den Strassenlärm festzustellen. Um dennoch einen Anhaltspunkt über die Stärke der vorhandenen Immissionen zu haben, wurde mit den Online-Rechner⁸ der Fachstelle Lärmschutz eine Grobberechnung durchgeführt. Im Bereich des Parks, welcher der Hauserstrasse am nächsten ist, beträgt der errechnete Immissionswert 53 dB.

Der Erholungszone Seleger Moor wird in der BZO und im Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Massnahmen zum Lärmschutz sind zurzeit keine notwendig.

Um zu gewährleisten, dass der Park seinen ruhigen Charakter beibehält und keine «Chilbi»- oder «Party»-Atmosphäre entsteht, ist die Durchführung von lärmintensiven Veranstaltungen nicht gestattet. Gemäss Auskunft der Fachstelle Lärmschutz gibt es jedoch keine klare Definition (z.B. in dB), was als «lärmintensiv» zu gelten hat; die entsprechende Beurteilung ist eine Ermessensfrage unter Berücksichtigung des Gesamtkontexts.

3.9.3 Lufthygiene

Die Werte für die Feinstaub (PM10)-Immissionen liegen für das Jahr 2010 bei ca. 17.4 µg/m³ und für das Jahr 2015 (Prognose) bei ca. 17.1 µg/m³ (Angaben gem. GIS ZH).

Die Werte für die NO₂-Immissionen liegen für das Jahr 2010 bei ca. 13.0 µg/m³ und für das Jahr 2015 (Prognose) bei ca. 11.8 µg/m³ (Angaben gem. GIS ZH).

Dies sind vergleichsweise geringe Werte, es besteht bezüglich der Lufthygiene folglich kein Handlungsbedarf.

3.9.4 Fruchtfolgeflächen

In der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte des Amtes für Landschaft und Natur ist der Park Seleger Moor nicht kartiert. Klassierungen der umliegenden Flächen sind zwischen den Nutzungseignungsklassen 5 und 10. Eine besonders gute landwirtschaftliche Eignung ist also nicht festzustellen.

⁸ http://www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/berechnungswerkzeuge/berechnungswerkzeug_strassenlaerm.html. Eingaben: Emissionspegel Strasse (Tag): 74.9 dB; Abstand Strasse: 55 m; Höhe: 0.1 m (Strasse etwa gleiches Niveau wie Park); Aspektwinkel: 0°-90°; Reflexion: 0 db

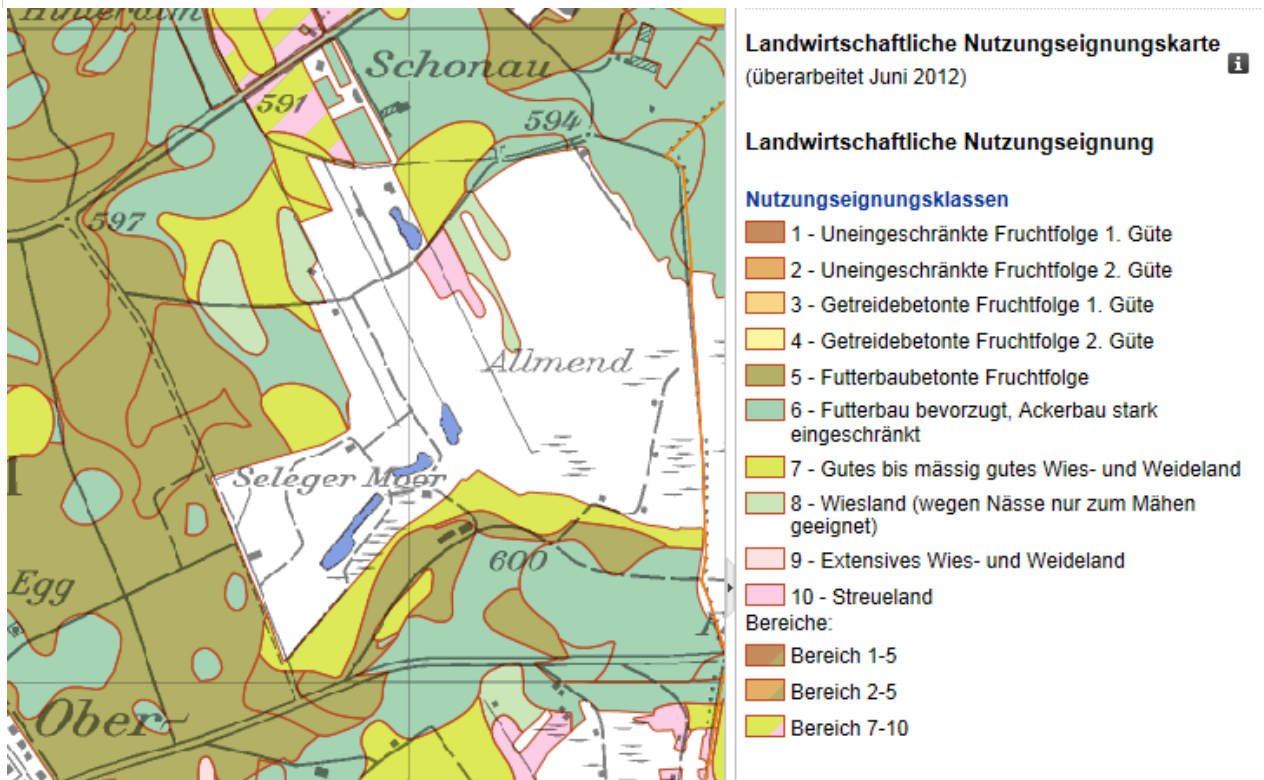


Abb. 16 Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

In der Hinweiskarte anthropogene Böden des ALN wird Teilflächen des Parks Seleger Moor ein Potential für die FFF-Kompensation attestiert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass zumindest auf diesen Flächen ein gewisses Potential für landwirtschaftliche Nutzungen besteht. Im gesamten Park sind jedoch keine bestehenden Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Es müssen also keine Fruchtfolgeflächen kompensiert werden.

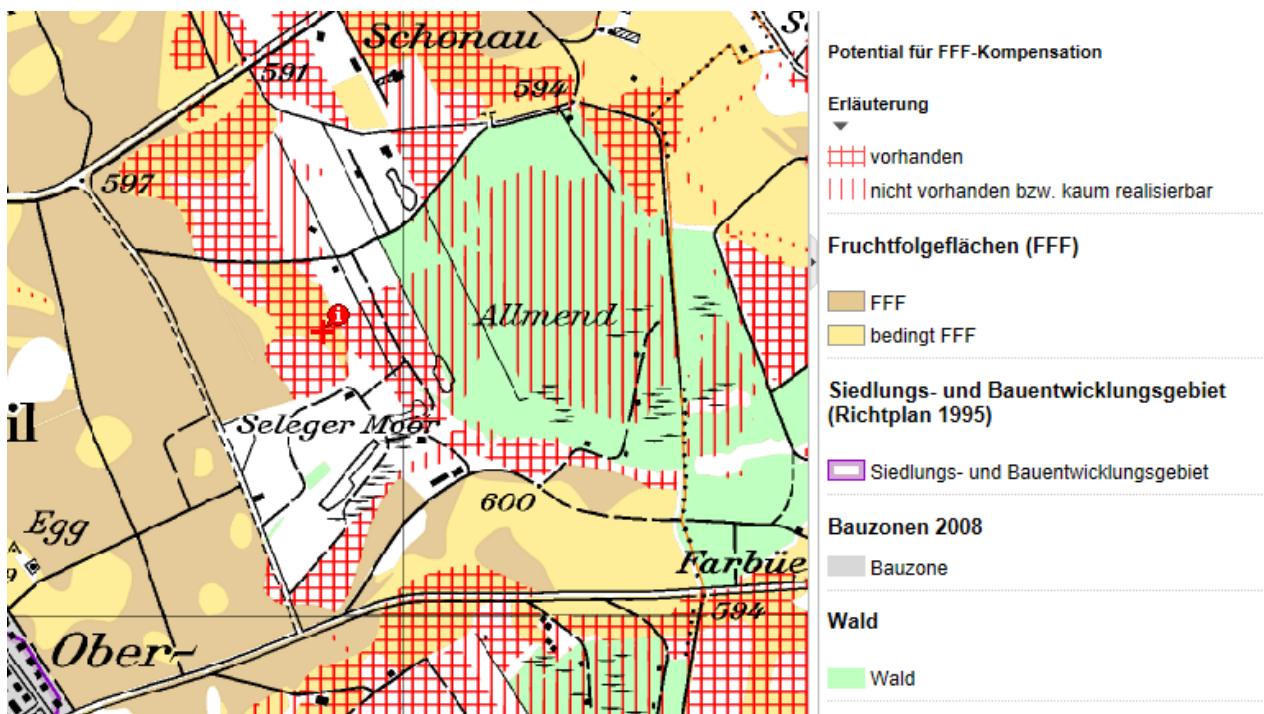


Abb. 17 Hinweiskarte anthropogene Böden


Das im § 36 PBG genannte Gesamtinteresse an einer landwirtschaftlichen Nutzung ist beim Park Seleger Moor eindeutig nicht vorhanden. Die Parknutzung ist etabliert und anerkannt. Das Seleger Moor hat einen hohen Wert als einzigartiger Erholungs- sowie Natur- und Landschaftsraum. Gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. Aus diesen Gründen ist die Umzonung bzw. der Gestaltungsplan trotz des (planerischen) Verlusts von Landwirtschaftsgebiet zweckmässig.

Der Parkierbereich P4 westlich vom Park liegt im Gegensatz zum eigentlichen Park in der Fruchtfolgefläche. Dies ist jedoch unproblematisch, da die Nutzung als Parkplatz nur temporär ist und die landwirtschaftliche Grundnutzung gewährleistet wird. Abgaben zum Bodenschutz finden sich in Kapitel 3.9.1.

3.9.5 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte ist im Gestaltungsplanperimeter der Standort 1.8-1 eingetragen. Es ist ein bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Betriebsstandort, welcher das Portugiesenhaus (Baubereich A) samt Umgebung betrifft. Grund für die Altlasten ist eine frühere Tankstelle an diesem Standort. Bei der Anlage handelte es sich vermutlich um eine Zapfsäule. Die Lagerung des Kraftstoffes (Diesel, Benzin, Schweröl oder andere Kohlenwasserstoffe) erfolgte in einem erdverlegten Tank. Im Falle einer Ersatzbaute im Baubereich A muss der Altlastenstandort somit untersucht werden.



 Ablagerungsstandort:
Belastet, keine schädlichen Einwirkungen zu erwarten


 Betriebsstandort:
Belastet, untersuchungsbedürftig

Abb. 18 Kataster der Belasteten Standorte (KbS)

3.9.6 Gewässer

Öffentliche Gewässer

Im Gestaltungsplanperimeter gibt es keine öffentlichen Gewässer. Direkt nördlich davon verläuft ein eingedoltes Gewässer ohne eigene Parzelle. Es ist der Bänzigraben/Allmendbach mit der Gemeindegewässernummer 2.5.

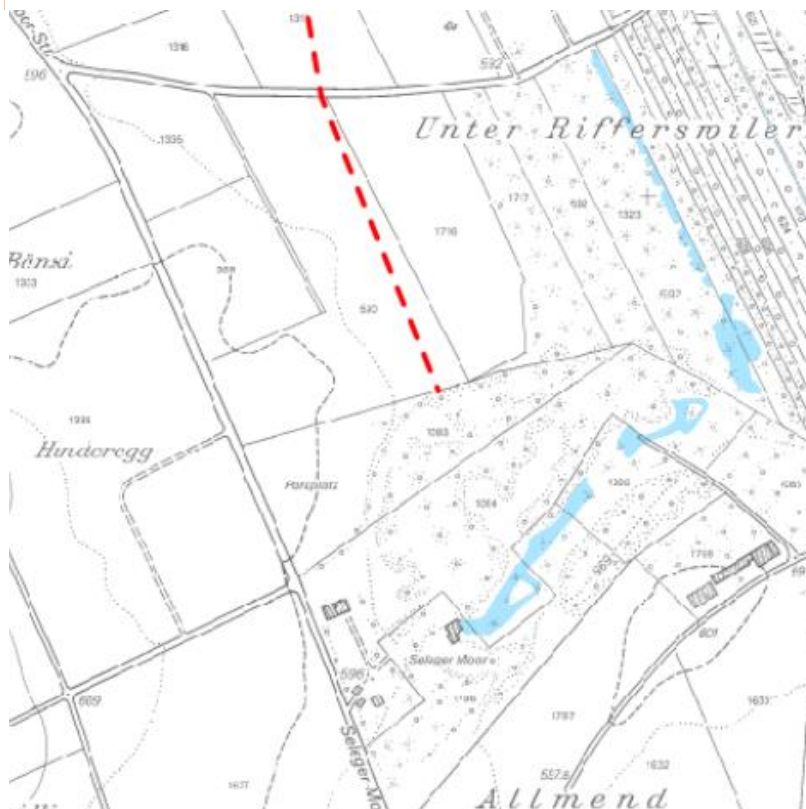


Abb. 19 Öffentliche Gewässer

Private Gewässer

Auf dem Parkareal bestehen diverse künstlich angelegte Weiher. Gegenüber diesen ist ein Uferstreifen von 8 m einzuhalten, solange kein Gewässerraum festgelegt wird.⁹ Grund dafür ist die ökologische Bedeutung der Weiher.

3.10 Natur-, Landschafts- und Heimatschutz

Im Hochmoor-Inventar von nationaler Bedeutung ist am östlichen Rand des Parks Seleger Moor ein Hochmoorumfeld bezeichnet. Das Hochmoorumfeld ist eine Pufferzone zum Hochmoor, welches noch weiter östlich davon liegt.

⁹ Anforderung des Kantons gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 27. April 2015 und S. Knecht, AWEL, in der Sitzung vom 2. Juni 2015; basierend auf den Übergangsbestimmungen der HWSchV und GSchV Art. 41a.



Abb. 20 Hochmoorumfeld (gemäss Hochmoorinventar)

Im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich, erlassen mit RRB 1980, ist auf der West- und Südseite des Parks Seleger Moor das geologische/geomorphologische Objekt «Wallmoräne bei Rifferswil» eingetragen. Auf der Ostseite des Parks befindet sich das Feuchtbiotop «Chrutzelmoo». Dieses entspricht in seiner Abgrenzung im Bereich des Parks Seleger Moor ungefähr dem Hochmoorumfeld im Hochmoor-Inventar von nationaler Bedeutung.

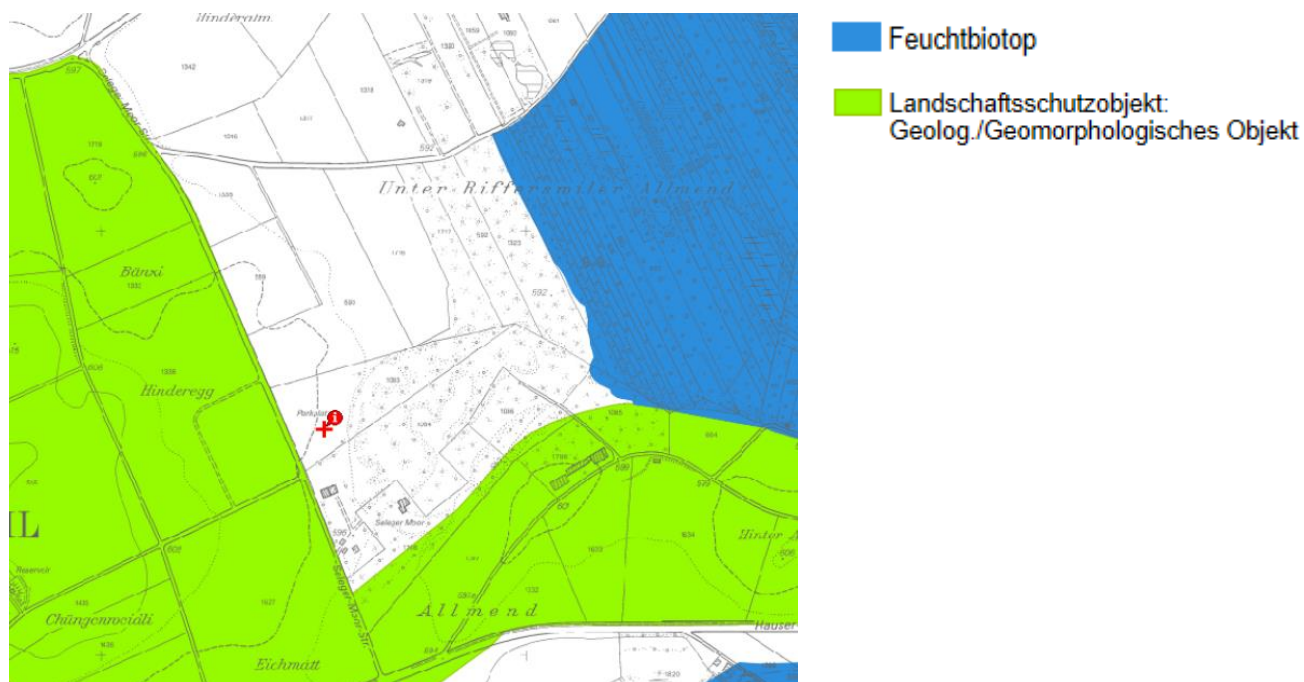


Abb. 21 Natur- und Landschaftsinventar 1980

3.11 Wegfall des Gestaltungsplanzwecks (Ziff. 10)

Ziffer 10 der Besonderen Bestimmungen regelt die Beseitigung der neuen Bauten und Anlagen im Falle einer Parkschiessung. Die Bestimmung gewährleistet, dass bei einem Wegfall des Gestaltungsplanzwecks die Bauten und Anlagen rückgebaut werden.

4 Verfahren

4.1 Übersicht

Die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans durch die Baudirektion setzt die vorgängige oder gleichzeitige Genehmigung der BZO-Revision voraus (s. Kap. 2.3). Diese wiederum kann erst genehmigt bzw. zur Genehmigung eingereicht werden, wenn der Regierungsrat den revidierten Regionalen Richtplan festgesetzt hat (voraussichtlich im ersten oder zweiten Quartal 2017). Die Gemeindeversammlung kann jedoch der BZO-Revision und dem Gestaltungsplan zustimmen, bevor der revidierte Regionale Richtplan rechtskräftig ist; die Gemeinde muss dann mit der Einreichung zur Genehmigung bis zu diesem Zeitpunkt zuwarten.

Das Verfahren läuft – mit den vorgesehenen, jedoch unverbindlichen Zeitangaben – folgendermassen ab:

Zeitraum	Verfahrensschritt
2014 1. - 4. Quartal	Ausarbeitung des Gestaltungsplans
2014 4. Quartal	Beratung durch die Baukommission der Gemeinde und Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats
2015 1. Quartal	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
2015 3. Quartal - 2016 2. Quartal	Abklärungen zum Moorschutz durch das Amt für Landschaft und Natur (ALN), als Ergänzung zur Vorprüfung
10. Mai 2016	Verabschiedung der Gestaltungsplan-Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens

Zeitraum	Verfahrensschritt
	Publikation der öffentlichen Auflage
20. Mai - 19. Juli 2016	öffentliche Auflage; Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (parallel zum Regionalen Richtplan)
August - September 2016	Überarbeitung aufgrund der Einwendungen während der Auflage und Anhörung Verabschiedung der überarbeiteten Gestaltungsplan-Vorlage durch die Baukommission zuhanden des Gemeinderats
Oktober 2016	Verabschiedung der definitiven Gestaltungsplan-Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
Dezember 2016	Gemeindeversammlung; Festsetzung des Gestaltungsplans
2017, nach Eintritt der Rechtskraft des revidierten Regionalen Richtplans	Einreichung des festgesetzten Gestaltungsplans durch die Gemeinde bei der Baudirektion zur Genehmigung
	Genehmigung durch die Baudirektion
	Publikation des Festsetzungs- und des Genehmigungsentscheids mit Auflage der Unterlagen durch die Gemeinde; Rekursfrist von 30 Tagen
	Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts und des Bezirksrats Affoltern
	Publikation des Datums der Inkraftsetzung durch die Gemeinde

4.2 Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan mit Mitbericht des Amtes für Verkehr der Volkswirtschaftsdirektion (AFV), des Amtes für Wasser, Abwasser, Energie und Luft (AWEL), des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) und der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (FALS) geprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 21. April 2015 wurde der private Gestaltungsplan «Park Seleger Moor» grundsätzlich positiv beurteilt. Zum Erreichen der Genehmigungsfähigkeit sei die Vorlage aber noch in einigen Punkten zu überarbeiten. Dies betrifft den Plan (Parkplatz P4, Moorschutz, Gewässerraum / Hochwasserschutz, Wald), die Bestimmungen (Zweck, Allgemeine Bestimmungen, Baubereiche, Seminarhaus, Gartenwirtschaft, Pavillon und temporäres Zelt, Familien- und Picknickbereich, Parkwege, Bodenschutz, Regelung bei Aufgabe der Parknutzung) und den Planungsbericht (Parkierung, Siedlungsentwässerung).

Die Planungsunterlagen wurden entsprechend der kantonalen Vorprüfung angepasst. In begründeten Fällen gibt es Abweichungen zu den im Vorprüfungsbericht enthaltenen Forderungen; insbesondere bei den Themen «Parkplatz P4», «Gewässerraum», «Seminarhaus» und «Veranstaltungen». Diese wurden am 2. Juni 2015 in einer Sitzung mit Vertretern der zuständigen Ämter¹⁰ nachbesprochen.

Von den ursprünglich für Sommer 2015 in Aussicht gestellten Berichten des ALN liegt Ende April 2016 amtsintern ein Entwurf für den Bericht zum Moorschutz vor. Der Bericht zu den Störungspufferzonen sollte bis Mitte Mai 2016 abgeschlossen werden. Der Entwurf des Berichts zum Moorschutz zeigt, dass eine Änderung der Schutzverordnung (mit kleinen Auswirkungen auf den Gestaltungsplan) absehbar wird. Um den Zeitplan und insbesondere die parallele öffentliche Auflage des Gestaltungsplans mit dem revidierten Regionalen Richtplan und der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung - die alle miteinander zusammenhängen - einzuhalten, werden die moorschutz-

¹⁰ Amt für Raumentwicklung (ARE): C. Benz; Amt für Natur und Landwirtschaft (ALN): H. Tschanz und U. Hoins; Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL): Simone Knecht

bedingten kleinen Auswirkungen zwischen öffentlicher Auflage und Vorlage an die Gemeindeversammlung in den Gestaltungsplan aufgenommen.

4.3 Öffentliche Auflage

Das Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage und Anhörung) fand parallel zum Mitwirkungsverfahren für den Regionalen Richtplan vom 20. Mai bis 19. Juli 2016 statt.

4.4 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es handelt sich hier um die politischen Gemeinden Hausen a.A., Kappel a.A., Mettmenstetten und Aeugst a.A.

4.5 Stellungnahmen und Einwendungen

4.5.1 Überblick

Gegen den Gestaltungsplan ging nur eine Einwendung ein, nämlich von Pro Natura Zürich. Die Nachbargemeinden verzichteten auf eine Stellungnahme. Der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt teilte mit, dass er die im Parkkonzept und Gestaltungsplan skizzierte Entwicklung begrüsst und keine Änderungsanträge stellt.

Die Einwendung von Pro Natura Zürich konnte nicht berücksichtigt werden.

4.5.2 Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Einwendung der Pro Natura Zürich beantragt, den Privaten Gestaltungsplan zurückzuweisen mit dem Auftrag, eine Version auszuarbeiten, die mit den Schutzbestimmungen gemäss Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil zu vereinbaren sei.

Der Antrag wird damit begründet,

1. dass der Gestaltungsplan «eine umfangreiche Erweiterung sowohl der Bauten und Anlagen als auch der Nutzungen» zulasse, welche «landschaftlich unverträglich nicht nur in ihrer Menge, sondern besonders auch in ihrer Dispersität über einen grossen Teil des Parkgeländes» seien,
2. dass darüber hinaus – wiederum im Widerspruch zur Schutzverordnung - zwei bestehende Gebäude ausserhalb der Baubereiche (Remise und Gärtnerhaus) umgebaut, umgenutzt und ersetzt werden können, was faktisch neue Baubereiche begründe,
3. dass die Erweiterungsmöglichkeiten deutlich über die Möglichkeiten hinausgehen, die das Raumplanungsgesetz zulasse, und dass ein Gestaltungsplan nicht zur Erweiterung der raumplanerischen Grenzen missbraucht werden dürfe,
4. dass das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich im Fall einer geplanten Wohnhauserweiterung in derselben Landschaftsschutzzone zum Schluss gekommen sei, dass «die sehr wichtigen öffentlichen Interessen des Landschaftsschutzes höher zu gewichten sind als die privaten Interessen an der erheblichen Erweiterung des Wohnhauses».

Diese Begründungen verdienen eine sorgfältige Beurteilung:

1. Die durch den Gestaltungsplan geschaffenen Möglichkeiten für den Neu-, Um- und Ersatzbau von Bauten und Anlagen werden nicht als landschaftlich unverträglich beurteilt. Bei allen Baubereichen – wie auch bei den zwei bestehenden Gebäuden ausserhalb der Baubereiche – sorgen Maximalmasse und Bestimmungen zur Materialisierung (z.B. aus Holz, aus Naturmaterialien), zur Farbgebung (z.B. dezent, nicht grell), zur Erscheinung allgemein (z.B. «im Rahmen des bestehenden Erscheinungsbildes») für eine gute Einfügung in den Parkraum bzw. das Landschaftsbild. Darüber hinaus gibt die verschiedentlich genannte Bestimmung, dass sich die jeweilige Baute oder Anlage gestalterisch gut in die Parkumgebung einzufügen hat, der Baube-

hörde bzw. allfälligen Rekurrenten im Baubewilligungsverfahren die Möglichkeit, dies auch einzufordern und durchzusetzen.

Nicht zu übersehen ist zudem, dass ein grosser Teil der bestehenden und neu möglichen Bauten und Anlagen in den Baumbestand des Parks eingebettet und von aussen gar nicht sichtbar ist bzw. sein wird, womit die Landschaft von vorneherein nicht beeinträchtigt wird.

Bezüglich Dispersität ist anzuführen, dass nur die Baubereiche F, H und K abseits bestehender Bauten zu liegen kommen und letztere unauffällige, kleinere Installationen enthalten werden (Aussichtsplattform mit Hochsteg, mehrheitlich aus Holz, und parkbezogene Spielinstallationen aus Naturmaterialien).

2. Umnutzung, Umbau und Ersatz bestehender Bauten unter Beibehaltung der bestehenden oder mit einer dem Betrieb des Parks dienlichen neuen Nutzung sind gewährleistet durch die Bestimmung in der Schutzverordnung «Der Fortbestand und Unterhalt der bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetriebe und der Parkanlage Seleger ist gewährleistet.» Ob dafür ein Baubereich ausgeschieden wird oder nicht, ist für die Vereinbarkeit mit der Schutzverordnung unerheblich.
3. Die planungsrechtliche Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die kommunale Erholungszone, die gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung unterbreitet wird. In der Erholungszone ist für die «raumplanerischen Grenzen des Baubewilligungswegs» nicht mehr das Raumplanungsgesetz massgeblich, sondern es sind dies die Bauvorschriften zur Erholungszone (neu Art. 20a und 20b in der Bau- und Zonenordnung) und das kantonale Planungs- und Baugesetz.
4. Der angeführte Fall der geplanten Wohnhauserweiterung ist nicht mit dem Park Seleger Moor vergleichbar. In jenem Fall standen gemäss Verwaltungsgericht private Interessen denjenigen des Landschaftsschutzes gegenüber. Der Park Seleger Moor nimmt mit «dem Erhalt des ursprünglichen Naturraums, der Pflege der Gartenarchitektur, der Zucht und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen sowie der Erholung und Bildung der Parkbesucher» (gemäss Zweckartikel des Gestaltungsplans) unbestreitbar (auch) öffentliche Interessen wahr. Dementsprechend hat die Parkanlage gemäss neu Art. 20a Abs. 2 BZO «während mehr als der Hälfte des Jahres der Öffentlichkeit zugänglich zu sein». Ohne öffentliches Interesse wäre der Gemeinderat gar nicht bereit gewesen, der Gemeindeversammlung die Ausscheidung einer kommunalen Erholungszone zu beantragen, und wäre die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt nicht bereit gewesen, ein regionales Erholungsgebiet als Grundlage für die Erholungszone in den Entwurf des Regionalen Richtplans (Stand öffentliche Auflage) aufzunehmen.

Datei: F:\PLANUNG\RIF\16_106 Planungsarbeiten Seleger Moor\01 Projekt\03_Gestaltungsplan\Be-Gde_RIF Gestaltungsplan Seleger Moor.docx
Autor: HAG
letzte Bearbeitung: 15.09.2016 10:52:00 ▪ Ausdruck: 15.09.2016 10:52:00
Version Vorlage: 01.01.10 ▪ Eigner: NAN



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 18.04.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000237

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Rifferswil, Jonenbachstrasse 1, 8911 Rifferswil

Privater Gestaltungsplan "Park Seleger Moor", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8911 Rifferswil

Gegen die Veröffentlichung der Genehmigung ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 1.4.2019 kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der priv. GP "Park Seleger Moor" tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

18.4.2019

Gemeinderat Rifferswil