



VERFÜGUNG

vom 13. Dezember 2012

Rüti. Privater Gestaltungsplan "Bandwies"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 18. Juni 2012 stimmte die Gemeindeversammlung Rüti dem privaten Gestaltungsplan "Bandwies" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 9. August 2012 und des Bezirksrats Hinwil vom 7. August 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. August 2012 ersucht die Gemeinde Rüti um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti in der Zentrumszone und der Kernzone II. Das Gebiet grenzt an den Perimeter des Inventars der überkommunal schutzwürdigen Ortsbilder. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Rüti als von nationaler Bedeutung festgelegt.

Mit dem Gestaltungsplan soll die planerische Grundlage geschaffen werden, die bestehenden Bauten durch eine qualitativ hochstehende Neuüberbauung mit gemischter Nutzung zu ersetzen. In Bezug auf die Vorschriften über die Arealüberbauung weicht der Gestaltungsplan teilweise von der Regelung der Gebäudehöhe ab. Ebenso weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften gemäss BZO bezüglich Geschosshöhe, Fassadenmaterialisierung und Dachgestaltung ab.

Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Wie im Schreiben vom 29. Februar 2012 anlässlich der Vorprüfung geschildert, wird der Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung mit der bestehenden Gewässerabstandslinie nicht ausreichend gesichert. Alle baulichen Veränderungen innerhalb dieses Uferstreifens müssen von den Wasserbauorganen der Baudirektion beurteilt und allenfalls bewilligt werden. Für die Baufelder A bis D wird hiermit

die erforderliche Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV in Aussicht gestellt.

Bezüglich der Umgebungsgestaltung wird in Ziffer 5.9 der Vorschriften auf das Konzept von tijssen landschaftsarchitektur, Rapperswil vom 22. Dezember 2011 / 27. März 2012 verwiesen. Die vorgesehenen Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, eine Bewilligung wird hier nur mit Vorbehalt in Aussicht gestellt. Insbesondere muss die Gewährleistung des Hochwasserschutzes nachgewiesen werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass alle erwähnten Gestaltungselemente, welche sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden, nicht Teil dieser Genehmigung sind, sondern ebenfalls separat im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden müssen. Wie in der Vorprüfung gefordert, ist insbesondere die hydrodynamische Wirkung der Kanzeln zu überprüfen. Ebenfalls sollte die Brücke zwischen Baubereich D und dem Coop möglichst schwellenfrei an die Uferpromenade angebunden werden und der Anschluss behindertengerecht gestaltet werden. Eine Anhebung des Fussgängerbereiches auf gleiche Höhe wie die Oberkante der Brücke ist wünschenswert. Bis zur Klärung dieser Vorgaben oder Empfehlungen ist eine Realisierung der Umgebungsgestaltung gemäss den eingereichten Unterlagen fraglich.

In Ziffer 6.3 der Vorschriften wird festgehalten, dass die Untergeschosse hochwassersicher ausgebildet sein müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass die massgebende Kote 461,70 m ü.M. beträgt (Wasserpegellage bei Hochwasserabflussmenge HQ₁₀₀ einschliesslich 50 cm Freibord).

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und im Bereich des Grundwasserstroms Tann-Rüti (vgl. GIS-Browser, www.gis.zh.ch). Im Gestaltungsplangebiet liegen verschiedene Baugrundaufschlüsse vor, welche aufzeigen, dass die grundwasserführenden Schichten unregelmässig bezüglich ihrer Lage, Mächtigkeiten und Zusammensetzung (Kies/Sand) vorliegen.

Die kantonale Bewilligungspraxis für Bauten im Grundwasser ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ (Download www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) beschrieben. Grundsätzlich sind im Gewässerschutzbereich A_u nur Bauten bis zum mittleren Grundwasserspiegel zulässig. Aufgrund der vorliegenden Grundwasserverhältnisse kann für tiefere Bauteile jedoch die

Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung (§ 70 WWG, Art. 19 GSchG, Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV) in Aussicht gestellt werden. Im Endzustand ist die heutige Grundwasserdurchflusskapazität für Hochwasserverhältnisse mit geeigneten sandig-kiesigen Ersatzmassnahmen vollständig zu erhalten. Damit diese Ersatzmassnahmen projektiert werden können, ist auf der Westseite des Grundstücks Kat.-Nr. 4277 noch eine ergänzende Sondierbohrung auszuführen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Für Sondierbohrungen ist eine wasserrechtliche und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 WWG, § 19 GSchG, Anhang Ziffer 5.7 BVV) erforderlich.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan "Bandwies", dem die Gemeindeversammlung Rüti am 18. Juni 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Gebühren werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und betragen:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 472.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr. 42.00	105 325 / 83100.41.284
<hr/>		
Total	Fr. 898.00	

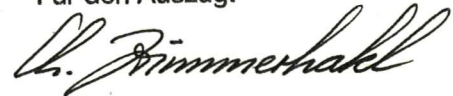
III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau

zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Die Gemeinde Rüti wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), sowie an die Gianesi + Hofmann AG, Küsnachterstrasse 38, 8126 Zumikon (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 13. Dezember 2012
121463/EIE/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom: 18. JUNI 2012
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: Namens der Gemeindeversammlung

Der Schreiber: Anton Melliger, Gemeindepräsident; Andreas Sprenger, Gemeindegeschreiber

Festsetzung durch die Grundeigentümer:

- Für Kat. Nr. 5982/83: AXA Leben AG

Jürg Burkhard, Charles Illi

- Für Kat. Nr. 4277: Ernst Egli, 8630 Rüti

- Für Kat. Nr. 4626: Werner und Henriette Lutz, 8704 Herrliberg

- Für Kat. Nr. 4808: Rolf Boffa, 8309 Nürensdorf

- Für Kat. Nr. 4809: Bruno Rüegg, 8630 Rüti

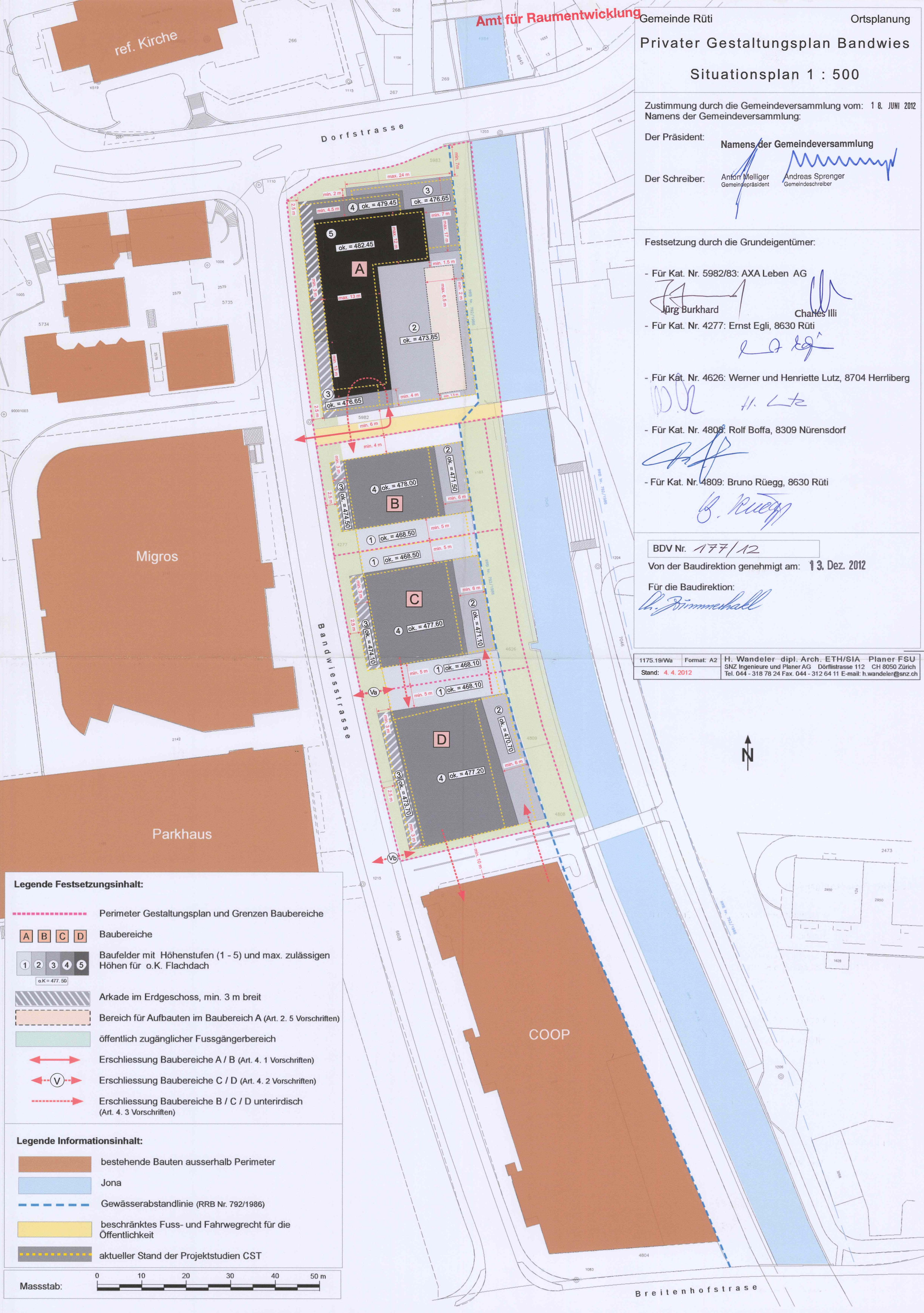
BDV Nr. 177/12

Von der Baudirektion genehmigt am: 13. Dez. 2012

Für die Baudirektion:

B. Zimmermann

1175.19/Wa Format: A2 H. Wandler dipl. Arch. ETH/SIA Planer FSU
SNZ Ingenieure und Planer AG Dürflistrasse 112 CH 8050 Zürich
Stand: 4. 4. 2012 Tel. 044 - 318 78 24 Fax. 044 - 312 64 11 E-mail: h.wandler@snz.ch



Legende Festsetzungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan und Grenzen Baubereiche
- Baubereiche A, B, C, D
- Baufelder mit Höhenstufen (1 - 5) und max. zulässigen Höhen für o.K. Flachdach
- Arkade im Erdgeschoss, min. 3 m breit
- Bereich für Aufbauten im Baubereich A (Art. 2. 5 Vorschriften)
- öffentlich zugänglicher Fussgängerbereich
- Erschliessung Baubereiche A / B (Art. 4. 1 Vorschriften)
- Erschliessung Baubereiche C / D (Art. 4. 2 Vorschriften)
- Erschliessung Baubereiche B / C / D unterirdisch (Art. 4. 3 Vorschriften)

Legende Informationsinhalt:

- bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
- Jona
- Gewässerabstandlinie (RRB Nr. 792/1986)
- beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit
- aktueller Stand der Projektstudien CST

Massstab: 0 10 20 30 40 50 m

Privater Gestaltungsplan „Bandwies“

Vorschriften

04.04.2012

Festgesetzt durch die Grundeigentümer der Grundstücke Kat. Nr. 5982/83, Kat. Nr. 4277, Kat. Nr. 4626, Kat. Nr. 4809 und Kat. Nr. 4808:

Für Kat. Nr. 5982/83: AXA Leben AG

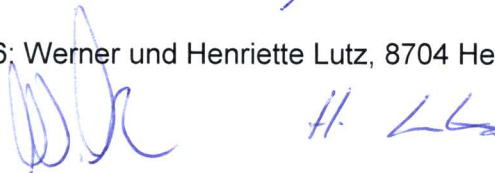

Jürg Burkhard


Charles Illi

Für Kat. Nr. 4277: Ernst Egli, Niggitalrain 5, 8630 Rüti



Für Kat. Nr. 4626: Werner und Henriette Lutz, 8704 Herrliberg



Für Kat. Nr. 4809: Bruno Rüegg, 8630 Rüti



Für Kat. Nr. 4808: Rolf Boffa, 8309 Nürensdorf



Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom: **18. JUNI 2012**
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Schreiber:


Anton Melliger
Gemeindepräsident


Andreas Sprenger
Gemeindegemeinschafter

BDV Nr. *177/12*

Von der Baudirektion genehmigt am: **13. Dez. 2012**

Für die Baudirektion



#/1175.19/Wa
04.04.2012

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

Art. 1 Perimeter, Ziel, Verhältnis zur Grundordnung

1 Für das in der Kernzone II und in der Zentrumszone liegende Areal Bandwies, umfassend die Grundstücke Kat. Nr. 5982, 5983 (Baubereich A), Kat. 4277 (Baubereich B), Kat. Nr. 4626 (Baubereich C) und Kat. 4808/4809 (Baubereich D) wird, gestützt auf die §§ 83, 85 – 87 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), ein privater Gestaltungsplan festgesetzt. Für planliche Festlegungen ist der zugehörige Situationsplan 1 : 500 massgebend.

2 Dieser Gestaltungsplan schafft die planerische Grundlage, um die bestehenden Bauten durch eine qualitativ hochstehende Neuüberbauung mit gemischter Nutzung (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen) zu ersetzen.

3 Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG und der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO).

4 Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der Vorschriften des PBG und der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) umgebaut und erweitert werden.

Art. 2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Neubauten

1 Die Lage und maximalen äusseren Abmessungen von oberirdischen Gebäuden sind durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche definiert. Dachvorsprünge dürfen maximal 0.5 m über die Baufelder hinausragen. Pro Baubereich ist je ein Hauptgebäude zulässig. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kommen keine Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

2 Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Gebäudeteile ist durch die im Situationsplan in den einzelnen Baufeldern eingetragenen Höhenstufen (1, 2, 3, 4, 5) mit Höhenkoten in Metern über Meer definiert. Diese Koten bezeichnen die maximal zulässigen Oberkanten der fertigen Dachflächen in den einzelnen Höhenstufen. Die Geschosszahl (inkl. Untergeschosse) ist im Rahmen dieser Bestimmung frei.

3 Über diesen Flachdächern sind technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) zulässig. Solche sind in den Ausmassen auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und möglichst im Zentrum der Bauten zusammenzufassen. Dachrandabschlüsse dürfen bis max. 0.3 m über die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote hinausragen. Bei Flachdächern, die als Terrassen genutzt werden, dürfen volle Brüstungen bis max. 0.7 m über diese Kote hinausragen.

4 Unterirdische Gebäudeteile und oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 0.5 m überragen, unterliegen keinen Beschränkungen. Vorbehalten bleiben die Strassen- und Gewässerabstände.

5 Das Flachdach im Baubereich A mit der Höhenstufe 2 ist als attraktiver Aussenraum für die angrenzenden Wohnungen zu gestalten. Dazu dienende Aufbauten, wie überdachte Sitzplätze, Pergolen, Sicht- und Windschutzwände, Einstellräume

für Geräte und Möbel etc. sind nur in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich über der Kote des Flachdaches zulässig. Allseitig geschlossene Wintergärten und Aufbauten, die in ihrer Gesamtheit als Geschoss in Erscheinung treten, sind nicht gestattet.

6 Im Erdgeschoss entlang der Bandwiesstrasse ist in allen Baubereichen eine Arkade von mind. drei Meter lichter Breite vorzusehen, die als öffentlich zugänglicher Fussgängerbereich auszuscheiden und zu gestalten ist.

7 Zwischen den Baubereichen B und C, sowie zwischen C und D ist im Unter- und Erdgeschoss das Bauen auf die Grenze zulässig, auch wenn nicht gleichzeitig gebaut wird.

Art. 3 Zulässige Ausnützung und Nutzung

1 In den vier Baubereichen sind in den im Gestaltungsplan bezeichneten Baufeldern insgesamt folgende nutzbaren Geschossflächen zulässig:

Baubereich	Kat. Nr.	Nutzbare Geschossfläche
A	5982/83	5700 m ²
B	4277	1850 m ²
C	4626	2500 m ²
D	4808	1650 m ²
	4809	1550 m ²

2 Als nutzbare Geschossfläche anzurechnen sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in den Unter-, Voll- und Dachgeschossen, unter Einbezug der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden, jedoch ohne Aussenwandquerschnitte.

3 Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Läden und Gaststätten. Nicht gestattet sind Betriebs- und Nutzungsarten, welche unverhältnismässigen Fahrzeugverkehr auslösen und/oder für die Umgebung mit Lärmbelastigungen verbunden sind, wie z.B. Discotheken und Spielsalons.

4 In den Unter- und Erdgeschossen sind Wohnungen nicht zulässig. Der Wohnanteil pro Baubereich muss mindestens 45 % der nutzbaren Geschossfläche betragen.

Art. 4 Erschliessung, Parkierung, öffentliche Bereiche, Fusswege

1 Die Verkehrserschliessung der Baubereiche A und B erfolgt gemäss Eintrag im Plan über die Bandwiesstrasse.

2 Zur Erschliessung der Baubereiche C und D ist lediglich eine gemeinsame Zufahrt zulässig. Diese kann entweder zwischen den Baubereichen C und D oder zwischen dem Baubereich D und dem Areal Coop angeordnet werden.

3 Parkplätze sind in unterirdischen Tiefgaragen anzuordnen. Deren Erschliessung erfolgt ab der Bandwiesstrasse gemäss generellem Eintrag im Situationsplan.

- Die Tiefgarage im Baubereich B (Kat. Nr. 4277) wird unterirdisch über die Tiefgarage im Baubereich A (Kat. Nr. 5982/83) erschlossen.
- Die Tiefgarage im Baubereich C wird über die Einfahrt gemäss Absatz 2 oder 4 erschlossen.

4 Alternativ zu Absatz 2 können die Tiefgaragen in den Baubereichen C und D auch über die bestehende Tiefgarage in der angrenzenden Coop – Überbauung erschlossen werden.

5 Die Zahl der Pflichtparkplätze wird im Rahmen der Baubewilligung nach Massgabe der geplanten Nutzungen, entsprechend der kommunalen Bestimmungen festgelegt. Für fehlende Pflichtparkplätze ist der Gemeinde Rüti eine Ersatzabgabe im Sinne von § 246 PBG, zu entrichten.

6 Entlang der Bandwiesstrasse sind oberirdische Anlieferungen zulässig. Die Mitbenutzung der oberirdischen Anlieferung für einzelne, kurzfristige Parkplatz - Kundenbedürfnisse ist erlaubt. Die Details werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

7 Die im Situationsplan bezeichneten Fussgängerbereiche sind durch die Grundeigentümer zu erstellen. Deren Benützung durch die Öffentlichkeit ist mit einem im Grundbuch einzutragenden unentgeltlichen Fusswegrecht zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rüti als Personaldienstbarkeit sicherzustellen.

8 Im Nahbereich von Zugängen zu Dienstleistungen mit Publikumsverkehr und zu Wohnungen sind gedeckte, stufenlos zugängliche Abstellplätze für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Deren Anzahl wird im Rahmen der Baubewilligung nach Massgabe der geplanten Nutzungen festgelegt.

Art. 5 Gestaltung der Bauten und der Umgebung

1 Alle Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben, welche auch bei einer Etappierung aufeinander abzustimmen sind.

2 Für die Umgebungsgestaltung ist ein einheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept zu entwickeln. Dazu ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen.

³ Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Soweit diese nicht als Terrassen gestaltet oder für Solaranlagen verwendet werden, sind sie extensiv zu begrünen.

⁴ Entlang der Bandwiesstrasse sind die Bauten auf die im Gestaltungsplan dargestellten Begrenzungen der Baufelder zu stellen. Die ganze Breite von der Fahrbahn bis zu den Erdgeschossfassaden ist durch die Grundeigentümer als einheitlicher, öffentlich zugänglicher Bereich mit Promenadencharakter und einer durchgehenden Reihe von Alleebäumen aus standortgerechten Baumarten zu gestalten.

⁵ Der Bereich entlang der Jona gilt als Gewässerraum. Er ist als zusammenhängende, attraktive und öffentlich zugängliche Promenade mit Alleebäumen und Sitzbänken zu gestalten. Dazu darf die Ufermauer partiell erhöht werden.

⁶ Verbindungen von der Bandwiesstrasse zur Jona sind als einheitliche Mischverkehrsflächen zu gestalten.

⁷ Auf die Erstellung von Spiel- und Ruheplätzen gemäss Art. 54 BZO wird verzichtet.

⁸ Bei der Beurteilung der Volumetrie und Gestaltung von Bauvorhaben stützt sich die Baubehörde auf ein Fachgutachten. Die diesem Gestaltungsplan zugrunde liegende Studie der CST Architekten AG, Zug vom 22.12.2011 ist dabei als massgebliche planerische und gestalterische Richtlinie beizuziehen.

⁹ Für die Gestaltung des öffentlichen Bereiches entlang der Bandwiesstrasse und der Jona gilt das Konzept von *tijssen landschaftsarchitektur, Rapperswil* vom 22.12.2011/27.3.2012 als massgebliche planerische und gestalterische Richtlinie.

Art. 6 Lärmschutz, Energiekonzept, Hochwasserschutz, Etappierung

¹ Für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Von Garage-Einfahrten dürfen Räume mit lärmempfindlicher Nutzung jedoch nur bis zu den Planungswerten der ES III beschallt werden.

² Neubauten sind grundsätzlich so zu gestalten, dass für den Betrieb ein möglichst grosser Anteil an erneuerbarer Energie zur Anwendung kommt. Der Minergie - Standard ist als Mindestanforderung einzuhalten.

³ Untergeschosse müssen hochwassersicher ausgebildet sein.

⁴ Die Baubereiche können in zeitlich voneinander unabhängigen Etappen überbaut werden. Für den Baubereich B muss jedoch die Zufahrt zur Tiefgarage über den Baubereich A gesichert sein. Wenn der Baubereich C nicht von der Bandwiesstrasse aus erschlossen wird, muss die Zufahrt über den Baubereiche D gesichert werden.

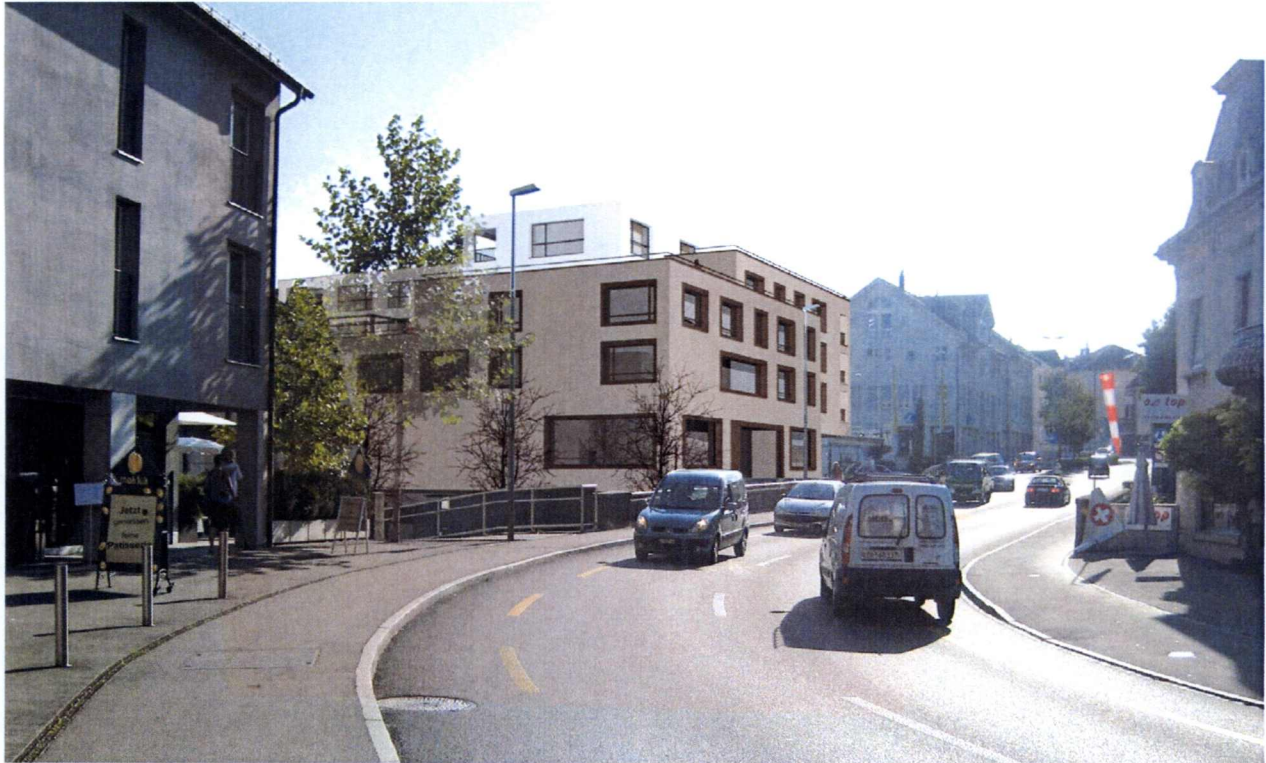
Art. 7 Inkrafttreten

1 Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

2 Im Rahmen der Genehmigung und der Baubewilligung sind kleinere Anpassungen und Korrekturen, die das Grundkonzept des Gestaltungsplanes nicht berühren, zulässig.

**Privater Gestaltungsplan Bandwies
Erläuternder Bericht**

04.04.2012



Inhalt

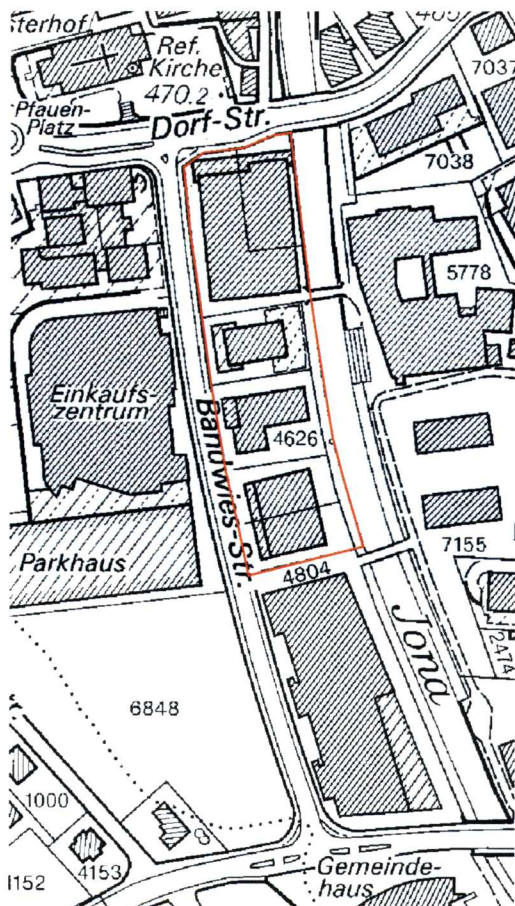
1. Ausgangslage, Gegebenheiten, Perimeter
2. Planerische Vorgaben, Bauvorschriften
3. Überbauungskonzept, Nutzung, Volumen, Ausnützung
4. Ortsbauliche Aspekte, ISOS - Inventar
5. Erschliessung
6. Umgebungsgestaltung
7. Zum Gestaltungsplan und zu den Vorschriften
8. Weitere Aspekte
9. Zusammenfassung
10. Mitwirkung, Vorprüfung, Bericht zu den Einwendungen

#1175.19/Wa
04.04.2012

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU
Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 01 - 318 78 24 Fax 01 - 312 64 11
E-mail: h.wandeler@snz.ch

1. Ausgangslage, Gegebenheiten, Perimeter

An der Dorfstrasse, zwischen Jona und Bandwiesstrasse, steht das „Manor-Gebäude“, ein Bau ohne gestalterische und ortsbauliche Qualitäten, der aufgrund seiner Materialwahl, Fassaden- und Detailgestaltung als Fremdkörper im Ortsbild empfunden wird. Nach einem Handwechsel soll dieses Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zonenplan ist dieses Areal der Kernzone II zugeteilt.



Übersichtsplan mit dem Areal des Gestaltungsplanes Bandwies (rot)



Das „Manor-Gebäude“ an der Dorfstrasse



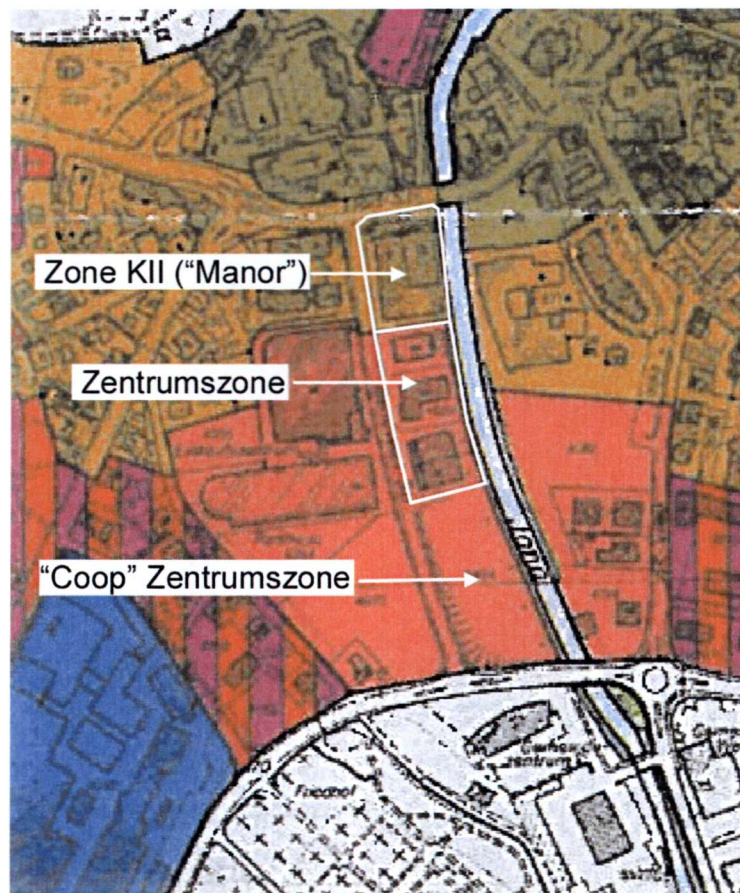
Das „Manor-Gebäude“ an der Jona

Die südlich angrenzenden Parzellen bis und mit der Coop-Überbauung sind der Zentrumszone zugeteilt. Sie sind mit Bauten unterschiedlichen Alters und Qualität überbaut. Es besteht die Absicht, auch diese Parzellen mittel- bis langfristig neu zu überbauen, weil die bestehenden Gebäude die zulässigen und planerisch erwünschten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausschöpfen.

Aufgrund ausführlicher Vorstudien haben sich die Eigentümer dieser Grundstücke bereit erklärt, an einem gemeinsamen Gestaltungsplan mitzuwirken. Deshalb umfasst der Gestaltungsplan neben den Parzellen Kat. Nr. 5982 und 5983 (Manor-Gebäude) nun auch die angrenzenden Parzellen Kat. Nr. 4277 (E. Egli), Kat. Nr. 4626 (W. + H. Lutz), Kat. Nr. 4809 (B. Rüegg) und Kat. Nr. 4808 (R. Boffa).

2. Planerische Vorgaben, Bauvorschriften

Massgebliche Planungsgrundlage ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) von 1997.



Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Rütli
mit dem Areal des Gestaltungsplanes Bandwies

Für den in der **Kernzone II** gelegenen Arealteil „Manor“ gelten folgende Massvorschriften:

- Freiflächenziffer:	min. 10 %
- anrechenbare Vollgeschosse	3
- anrechenbare Dachgeschosse	2
- Grundabstand zur Grenze	min. 3.5 m

- Gebäudelänge max.	45 m
- Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 16 m
- zuschlagsfreie Fassadenlänge	20 m
- Mehrlängenzuschlag: 1/3 der Mehrlänge, jedoch max.	6 m
- Gebäudehöhe max.	9.5 m

Die in der BZO in den Art. 23 und 24 enthaltenen Vorschriften bezüglich Fassadenmaterials (Fachwerk, verputztes Mauerwerk oder Holz) und Dachgestaltung (Satteldächer) sind in Überprüfung. Ausführliche Abklärungen mit Behördemitgliedern von Gemeinde und Kanton und Fachleuten der Natur- und Heimatschutzkommission haben ergeben, dass nicht eine Architektursprache vergangener Zeiten imitiert werden soll. Künftige Neubauten sollen als zeitgenössische Bauten in Erscheinung treten. Flachdächer sind zulässig. Im Kap. 4 werden die gestalterischen und ortsbaulichen Aspekte ausführlich erläutert.

Für die in der **Zentrumszone** gelegenen Parzellen gelten folgende Massvorschriften:

- Freiflächenziffer:	min. 15 %
- Ausnützungsziffer	max. 100 %
- anrechenbare Vollgeschosse	max. 4
- anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
- Grenzabstand	min. 5 m
- Gebäudelänge max.	50 m
- zuschlagsfreie Fassadenlänge	20 m
- Mehrlängenzuschlag: 1/3 der Mehrlänge, jedoch max.	6 m
- Gebäudehöhe	max. 15.5 m
- Firsthöhe	max. 7 m

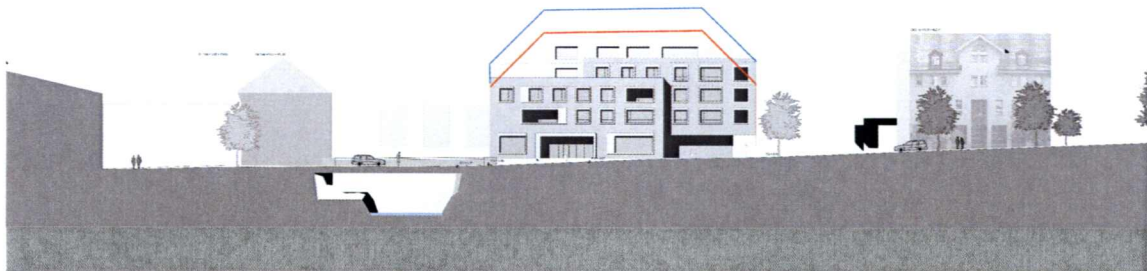
Zusammen weisen alle Parzellen erheblich mehr als 3000 m² Gesamtfläche auf, sodass für die Neuüberbauung die Bestimmungen für **Arealüberbauungen** gemäss Art. 44/45 der BZO anwendbar sind. Diese erlauben in der Kernzone II vier und in der Zentrumszone fünf Vollgeschosse. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. In der Kernzone besteht auch bei Regelbauweise keine Ausnützungsziffer, in der Zentrumszone darf die Ausnützungsziffer auf 130 % erhöht werden.

3. Überbauungskonzept, Nutzung, Volumen, Ausnützung

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurden Vorprojektstudien für die künftige Überbauung entwickelt. Weil nicht auf allen Parzellen kurzfristig gebaut werden soll, haben diese einen unterschiedlichen Bearbeitungsstand. Sie sind in separaten Beilagen dokumentiert.

Als erste Etappe ist im heutigen **Manor Areal** eine Neuüberbauung mit gemischter Nutzung geplant. Im Erdgeschoss sind Verkauf und Dienstleistungen vorgesehen, in den Obergeschossen und im Attikageschoss Wohnungen. Das erste Untergeschoss enthält auf der Seite der Jona Büros und Dienstleistungen, auf der ganz unter Terrain liegenden Seite zur Bandwiesstrasse Parkplätze für Kunden. Im zweiten Untergeschoss sind Kellerräume und Parkplätze für die Wohnungen angeordnet.

Die Höhenentwicklung dieses neuen Gebäudes orientiert sich an den Bestimmungen der BZO und nimmt Rücksicht auf die bestehenden benachbarten Bauten und die Kirche. Auf der im Ortsbild wichtigen Fassade an der Dorfstrasse wird das bei Regelbauweise zulässige Gebäudeprofil nur mit zwei Ecken des Attikageschosses überschritten, bleibt aber innerhalb des bei Arealüberbauungen zulässigen Höhenprofils.



Ansicht des neuen Gebäudes von der Dorfstrasse aus. Es fügt sich zurückhaltend ins Orts- und Strassenbild ein. Der Verzicht auf ein Schrägdach reduziert das Bauvolumen deutlich: Die rot eingetragene Linie zeigt das bei Regelbauweise zulässige Dachprofil, die blaue Linie dasjenige bei Arealüberbauung.



Die Ansicht von der Jona zeigt die zurückhaltende Volumetrie der neuen Gebäude. Die gemäss BZO mögliche Höhenentwicklung wird auch in der Zentrumszone nicht ausgeschöpft. Die im Ortsbild dominierende Stellung der Kirche ist mit der Rückstaffelung des neuen Kopfgebäudes (Ersatz für das Manor –Gebäude), dessen strassenseitig wahrnehmbare Gebäudehöhe deutlich tiefer liegt als die Traufhöhe der Kirche, respektiert.

Für die Einordnung der Bauten ins Orts- und Strassenbild ist nicht die Ausnutzungsziffer, sondern die volumetrische Gestaltung und die Höhenentwicklung der Bauten massgebend. Im Gestaltungsplan sind deshalb max. zulässige Höhenkoten der Dächer, Baufelder für die einzelnen Geschosse sowie die in den Baufeldern zulässigen Geschossflächen mit Masszahlen umschrieben, wobei der für die Detailprojektierung nötige Spielraum gewährt bleibt.

4. Ortsbauliche Aspekte, ISOS - Inventar

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Rüti als Ortsbild von nationaler Bedeutung in der Kategorie „verstädtertes Dorf“ bezeichnet. Die Inventaraufnahmen stammen allerdings aus dem Jahre 1978 (!) und wurden seither nicht revidiert.

Der historische Siedlungskern von Rüti geht zurück auf die Gründung eines Prämonstratenser Klosters im 13. Jahrhundert. Der Bereich des ehemaligen Klosterbezirkes bildet heute mit der Kirche und dem Amtshaus das Kerngebiet G1 des schützenswerten Ortsbildes. Das Areal des Gestaltungsplanes Bandwies liegt in der Umgebungszone ZO I (Südumgebung) und grenzt direkt an das Gebiet G1 an. Zum Zeitpunkt der Inventaraufnahmen waren in der ZO I die Neubauten für Coop (später Manor) und Migros bereits erstellt, grössere Flächen waren jedoch noch unbebaut.

Weiter nennt das ISOS als besondere Qualitäten der ZO I die intakte Flussuferlandschaft und den Sichtbezug zur Kirche. Diese beiden Aspekte sind heute, mehr als 30 Jahre nach der Inventaraufnahme, aufgrund der baulichen Entwicklung allerdings kaum mehr vorhanden.

Das heutige Manor-Gebäude ist im ISOS als Coop-Gebäude (Objekt 0.0.23) enthalten und ist, zusammen mit dem Migros-Gebäude (Objekt 0.0.22), als Störfaktor für das Ortsbild be-

zeichnet. Über die direkt angrenzenden Gebiete G1 (ehem. Klosterbezirk), G2 (Gewerbe- und Industriegebiet) und G4 (Bebauung im Süden) enthält das ISOS keine Hinweise auf die Situation beim Manor-Gebäude.

Das Erhaltungsziel des ISOS, in der Südumgebung keine weitere Bautätigkeit zuzulassen, wurde in der Ortsplanung von Rüti nicht berücksichtigt: das ganze Gebiet ist heute überbaut. Für die bauliche Erneuerung entlang der Bandwiesstrasse umschreiben die Nutzungs- und Bauvorschriften der gültigen BZO den massgeblichen Rahmen. Ein Gestaltungsplan für eine neue Bebauung muss und darf sich an diesen Rahmen halten. Die ISOS - Aussage, wonach das Manor-Gebäude ein Störfaktor sei, entfaltet noch insoweit Wirkung, als ein Neubau so viel ortsbauliche Qualität aufweisen muss, dass er nicht mehr als Störfaktor wahrgenommen wird. Das wird mit dem Gestaltungsplan erreicht.

Um die erforderliche Ortsbildverträglichkeit sicher zu stellen, wurden die Vorprojektstudien, die dem Gestaltungsplan Bandwies zugrunde liegen, in Kontakt mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) entwickelt. Eine detaillierte Beurteilung ist aus dem Gutachten der NHK ersichtlich.

Der Gestaltungsplan definiert eine Bebauung, welche die Höhen der benachbarten Gebäude an der Dorfstrasse aufnimmt und der ortsbaulich wichtigen Zentrums- und dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung gerecht wird. Die neuen Gebäudevolumen respektieren, abgesehen von einer untergeordneten Ausnahme in der nordöstlichen Ecke des Areales, die Vorgaben der Regelbauweise.

Die vor 30 Jahren noch vorhandenen Sichtbezüge zur Kirche sind aufgrund der heute bestehenden Bebauung in der Umgebungszone ZO I stark eingeschränkt. Dies kann nicht rückgängig gemacht werden. Mit dem Verzicht auf Satteldächer wird die optisch wahrnehmbare Höhe der Gebäude wesentlich tiefer gehalten, als das gemäss BZO möglich wäre, was sich positiv auf Sichtbezüge von nah und fern auswirkt.

Eine Wiederherstellung der ehemals intakten Flusslandschaft ist heute ebenfalls nicht mehr möglich. Das Ziel des ISOS kann nur noch so interpretiert werden, dass eine neue Bebauung im Bereich der Jona eine Aufwertung des Uferbereiches mit sich bringen muss. Dieses Anliegen nimmt der Gestaltungsplan Bandwies auf, in dem er im Bereich der Jona anstelle der bestehenden, abweisenden Gebäuderückseite einen attraktiven öffentlich zugänglichen Raum schafft.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Gestaltungsplan Bandwies die Ziele des ISOS – Inventars im Rahmen der Gegebenheiten bestmöglich berücksichtigt. Das klare städtebauliche Konzept unterstützt die noch bestehenden Sichtbezüge zur Kirche, das Ufer der Jona wird gestalterisch erheblich aufgewertet und öffentlich zugänglich gemacht. Die Bandwiesstrasse wird als öffentlicher Raum aufgewertet und das Quartier mit neuen Wohnungen belebt.

5. Erschliessung

Die Erschliessung ist durch die bestehenden Verhältnisse und Topographie weitgehend gegeben. Die erforderlichen Parkplätze für die Baubereiche A und B werden in Unterniveaugaragen angeordnet und mit einer einzigen Zufahrt von der Bandwiesstrasse aus erschlossen. Diese ist so konzipiert, dass die Tiefgarage im Baubereich B über diejenige im Baubereich A erschlossen wird. Das ergibt eine rationelle Nutzung der Untergeschosse mit einem Minimum an Erschliessungsflächen und Zufahrtsrampen.

Für die Baubereiche C und D ist eine weitere Zufahrt ab der Bandwiesstrasse möglich. Diese kann wahlweise entweder zwischen den Baubereichen C und D oder zwischen dem Baubereich D und der angrenzenden Coop Überbauung angeordnet werden. Alternativ und prioritär ist jedoch eine unterirdische Erschliessung über die bestehende Zufahrt und Parkgarage der südlich angrenzenden Coop – Überbauung anzustreben. Entsprechende Studien bestehen.

Längs der Bandwiesstrasse ist im Erdgeschoss eine mindestens drei Meter breite Arkade vorgesehen, sodass sich, zusammen mit dem 2 m breiten Trottoir und dem Grenzabstand von 2.5 m vom Strassenrand bis zur Fassade ein insgesamt 7.5 m breiter, öffentlich nutzbarer Bereich ergibt. Dies erlaubt es, in diesem Bereich die oberirdische Anlieferung mit der Möglichkeit der Mitbenutzung für einzelne, kurzfristige Parkplatz - Kundenbedürfnisse zu gestatten. Im Baubereich A sind die Kundenparkplätze für die Verkaufsflächen im ersten Untergeschoss vorgesehen, die Parkplätze für die Wohnungen im zweiten Untergeschoss.

Der breite öffentlich nutzbare Bereich zwischen Strasse und Fassade kann auch für die Anlieferung der Verkaufsflächen, sowie für Veloverkehr genutzt werden. Die Detailgestaltung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der Umgebungsplanung.

Für die Busbenutzer der Haltestelle an der Dorfstrasse ist im Baubereich A ein öffentlich benutzbarer Wartebereich mit Sitzbank zu erstellen. Die Details werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

6. Umgebungsgestaltung

Im Rahmen der baulichen Erneuerung wird auch die Umgebung deutlich aufgewertet:

- An der Dorfstrasse entsteht ein Vorplatz mit klar erkennbaren Zugängen.
- Entlang der Bandwiesstrasse wird mit der durchgehenden Arkade und einer Reihe von Alleebäumen ein zusammenhängender attraktiver Fussgängerbereich mit Promena-

dencharakter geschaffen. Die Detailgestaltung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der Umgebungsplanung.

- Das heute nur teilweise zugängliche Ufer der Jona wird zu einem attraktiven und durchgehend öffentlich zugänglichen Uferbereich aufgewertet. Im Bereich der Brückenköpfe und zwischen den einzelnen Häusern erweitert sich der Uferweg zu kleinen Plätzen und Aussichtskanzeln. Um den Fussgängerbereich möglichst breit zu gestalten, soll die Ufermauer in Teilbereichen etwas erhöht werden.
- Die Konzeptstudie von Tijssen Landschaftsarchitektur zeigt das für beide Bereiche entwickelte Konzept. Die Anforderungen an die Hochwassersicherheit sind im Rahmen des Detailprojektes noch abzuklären.

7. Zum Gestaltungsplan und zu den Vorschriften

Im Gestaltungsplan und in den Bauvorschriften sind die massgebenden Randbedingungen formuliert, welche sicherstellen, dass das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Überbauungskonzept auch tatsächlich realisiert wird.

- Auch wenn der **Perimeter** nur die privaten Grundstücke umfasst, ist mit besonderen Gestaltungsvorschriften sichergestellt, dass der gesamte Bereich zwischen Strassenrand und Fassade als einheitliche, öffentlich zugängliche Fläche gestaltet wird.
- Im Erdgeschoss sind in Neubauten **publikumsattraktive Nutzungen** (Dienstleistungen, Verkauf) vorzusehen. **Wohnen** ist erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- Das **erste Untergeschoss** ist auf der Seite der Jona voll sichtbar und wird deshalb für Dienstleistungen genutzt. Das ergibt aus der Fussgängerperspektive eine einladende Fassade und wertet diesen Bereich auf.
- Die in den neuen Bauten zulässige nutzbare **Geschossfläche** ist als absolute Zahl definiert, wobei alle nutzbaren Geschossflächen, auch in Unter- und Dachgeschossen, anzurechnen sind. Damit ist auch für den Bereich in der Kernzone, in welcher in der BZO keine Ausnützung festgelegt ist, das mögliche Nutzungsmass eindeutig umschrieben.
- Mit den im Situationsplan eingetragenen **Baufeldern**, den Angaben zu den **Höhenstufen** und den maximal zulässigen **Höhenkoten** ist die grösstmögliche Ausdehnung des Bauvolumens in der Horizontalen und in der Vertikalen klar umschrieben. Um für die Detailprojektierung den nötigen Spielraum zu belassen, sind diese Flächen im Plan etwas grösser ausgeschieden, als dies für die zulässigen Geschossflächen erforderlich und in der dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Projektstudie ausgewiesen ist.

- Ein gestalterisch wichtiges Element ist die **Arkade** im Erdgeschoss entlang der Bandwiesstrasse. Damit werden die neuen Bauvolumen strukturiert und es entsteht im Erdgeschoss ein insgesamt 7.5 m breiter, öffentlich zugänglicher Bereich, der als attraktiver Aufenthaltsort gestaltet wird. Mit Bäumen wird er auch gestalterisch aufgewertet.
- Die **Erschliessung** ist, wie in Kap. 5 beschrieben, mit Eintragungen im Situationsplan und den Bestimmungen von Art. 4 der Vorschriften definiert. Die erforderliche Zahl der Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgrund der tatsächlich realisierten Flächen festgelegt.
- Als Massstab für die **Gestaltung der Bauten** gelten als Grundsatz die Bestimmungen der Arealüberbauung gemäss § 71 PBG, welche ausdrücklich eine besonders gute Gestaltung verlangen. Ergänzend wird die diesem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungsstudie als Beurteilungsrichtlinie bestimmt.

8. Weitere Aspekte

8.1 Lärmschutz

Massgebliche Lärmquelle ist die Dorfstrasse. Diese liegt auf der Nordseite des Areales, was grundsätzlich günstig ist. Eine weitere Lärmquelle können die Garagezufahrten auf der Bandwiesstrasse sein. Mit einem Lärmgutachten ist nachgewiesen, dass die zulässigen Grenzwerte durch entsprechende Grundrissgestaltung eingehalten werden können.

8.2 Energie

Energiesparendes Bauen ist heute eine Selbstverständlichkeit und in den Vorschriften ist MINERGIE als mindest zu erreichender Baustandard vorgeschrieben. Für eine positive Energiebilanz ist nicht nur der Bau, sondern der Betrieb der Bauten über deren ganze Lebensdauer entscheidend. Deshalb ist ergänzend festgehalten, dass Neubauten grundsätzlich so zu gestalten sind, dass für den Betrieb ein möglichst grosser Anteil an erneuerbarer Energie zur Anwendung kommt.

8.3 Grundwasser, Hochwasser, Gewässerraum

Das Areal liegt im Grundwasserschutzbereich der Jona. Abklärungen mit dem AWEL haben ergeben, dass für das zulässige Niveau der Untergeschosse die Höhenlage der bestehen-

den Bauten massgebend ist. Die Projektstudien sind so konzipiert, dass die Neubauten nicht tiefer liegen, als die bestehenden Untergeschosse.

Gegenüber der Jona ist der erforderliche Gewässerabstand, der durch eine Gewässerabstandslinie als Gewässerraum definiert ist, nach den Anforderungen der Übergangsbestimmung der revidierten Gewässerschutzverordnung nicht genügend. Gemäss Art. 41 a, Abs. 4 GSchV kann aber die Breite des Gewässerraumes in dicht bebauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz sind im Rahmen der Bauprojekte abzuklären und im Detail festzulegen.

8.4 Altlasten

Im Perimeter des Gestaltungsplanes bestehen keine Altlasten oder Verdachtsflächen.

8.5 Natur- und Bodenschutz

Es handelt sich um die Erneuerung bestehender Bauten in bestehenden Bauzonen. Naturschutzwerte oder landwirtschaftlich nutzbare Flächen sind nicht betroffen.

8.6 Denkmalschutz

Im Perimeter des Gestaltungsplanes bestehen keine inventarisierten Bauten und auch keine Schutzobjekte.

8.7 Mobilfunk

Die Auswirkungen der bestehenden Mobilfunkantenne im Baubereich C werden im Rahmen der Detailprojektierung untersucht.

8.8 Störfallvorsorge

Für mögliche Störfälle relevant ist lediglich der Baubereich A an der Dorfstrasse, wobei deren Risikorelevanz mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 16'000 Fahrzeugen als klein einzustufen ist. Weil die Hauptzufahrt in den Baubereich A abseits der Dorfstrasse liegt, ist das mögliche Risiko bereits massgeblich reduziert. Ob neben dem Hauptzugang von der Dorfstrasse ergänzende Nebeneingänge erforderlich sind, ist im Rahmen der Detailprojektierung abzuklären.

8.9 Lufthygiene

In allen vier Baubereichen sind insgesamt max. 13'250 m² nutzbare Geschossfläche zulässig, wovon mindestens 45% dem Wohnen dienen müssen. Selbst wenn lediglich dieses Minimum an Wohnfläche realisiert würde und 55 % der zulässigen Geschossfläche für Dienstleistungen und Gewerbe genutzt würden, ist mit insgesamt höchstens 150 Parkplätzen zu rechnen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die effektiv erforderliche und jeweils zulässige Zahl von Parkplätzen wird im Rahmen von Baugesuchen nach Massgabe der in den einzelnen Etappen tatsächlich realisierten Nutzflächen detailliert ermittelt. Weil sich die Realisierung über einen längeren Zeitraum erstrecken kann, sind die dann geltenden Parkplatzvorschriften anzuwenden.

9. Zusammenfassung

Der Gestaltungsplan Bandwies schafft die planerische Voraussetzung, damit das einbezogene Areal baulich erneuert und zonengemäss genutzt werden kann. Die gemischte Nutzung mit einem hohen Wohnanteil trägt zur Belebung des Dorfkernes bei und entspricht kommunalen planerischen Zielsetzungen.

Die mit dem Gestaltungsplan mögliche verdichtete Bauweise ist ein willkommener Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und entspricht auch planerisch übergeordneten Zielsetzungen von Kanton und Bund.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept nimmt mit volumetrischer Gestaltung und Höhenentwicklung Rücksicht auf die besondere Lage im Dorfkern und insbesondere auf die Kirche. Die gestalterischen Vorschriften stellen sicher, dass ein Projekt mit hoher architektonischer Qualität realisiert wird. Das Vorprojekt für den Baubereich A und die Volumenstudien für die Bereiche B, C und D wurden in Kontakt mit Mitgliedern der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) entwickelt. Deren Beurteilung geht aus dem zu diesem Gestaltungsplan erstellten Gutachten hervor.

Planungen und Konzepte der Region, des Kantons oder des Bundes werden nicht berührt.

10. Mitwirkung, Vorprüfung, Bericht zu den Einwendungen

Der Gestaltungsplan wurde in einer ersten Fassung in der Zeit vom 17. 12. 2010 bis zum 15. 2. 2011 öffentlich aufgelegt und gleichzeitig dem Kanton zur Vorprüfung und der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) zur Stellungnahme eingereicht.

Die Vorprüfung durch den Kanton, die Beurteilung durch die NHK und die Einwendungen haben dazu geführt, dass die Vorlage erheblich überarbeitet wurde. Die Volumetrie des Neubaues im Baubereich A wurde überarbeitet und insbesondere im Attikageschoss deutlich reduziert. Die Vorschriften wurden mit zusätzlichen Bestimmungen über Dachaufbauten, Energie, Solaranlagen und Umgebungsgestaltung ergänzt.

Parallel zu dieser Überarbeitung konnte erreicht werden, dass auch die beiden Grundstücke Kat. Nr. 4808 und 4809 in den Gestaltungsplan einbezogen werden konnten, womit ein wichtiges planerisches Anliegen der Gemeinde erfüllt ist.

Diese Überarbeitung und die Ausweitung des Perimeters machten es nötig, dass der Gestaltungsplan erneut zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde, was in der Zeit vom 27. Januar bis zum 27. März 2012 stattfand. In dieser Zeit wurden zwei Einwendungen von privater Seite und eine vom Zürcher Heimatschutz (ZVH) eingereicht.

Der Kanton hat mit Bericht vom 22.03.2012 die Ergebnisse der zweiten Vorprüfung mitgeteilt und die NHK hat in einem ergänzten Gutachten vom 27.02.2012 zur überarbeiteten Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Empfehlungen, die von Seiten des Kantons im Rahmen der **zweiten Vorprüfung** formuliert wurden und die noch verbleibenden **Vorbehalte der NHK** wurden in einer weiteren Überarbeitung des Planes, der Vorschriften und des Berichtes berücksichtigt, wobei die Festlegung des zulässigen Volumens im Plan und in den Vorschriften überprüft, angepasst und der Planungsspielraum auf das erforderliche Minimum reduziert wurde. Detailfestlegungen sollen stufengerecht im Rahmen von Baugesuchen diskutiert und angeordnet werden.

Zu den in den **Einwendungen** formulierten Anträgen wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Einordnung der geplanten Neubauten ins **Ortsbild** und deren Verhältnis zum **ISOS – Inventar** wurde im Rahmen der Überarbeitung eingehend diskutiert. Das neue Kapitel 4 des Erläuterungsberichtes enthält dazu ausführliche Erläuterungen und legt dar, weshalb die überarbeitete Vorlage die heute noch realisierbaren Anliegen des ISOS erfüllt. Auch die NHK kommt in ihrem Gutachten vom 27.02.2012 zum gleichen Schluss.

- Die bereits bei der ersten Auflage formulierte Einwendung, den Neubau im Bereich der Kernzone mit einem **Schrägdach** zu versehen, wurde ernsthaft geprüft und ausführlich diskutiert. Für das Manor – Gebäude wurde mit erheblichem planerischem Aufwand eine entsprechende Variante entwickelt und in Plänen und im Modell dargestellt. Die Diskussion dieses Vorschlages mit zuständigen Fachleuten ergab jedoch ein eindeutiges Resultat: Ein Schrägdach in diesem Areal würde mit der zwangsläufig grossen Dachfläche und dem entsprechend grösser wirkenden Gebäudevolumen das Ortsbild massiv dominieren und die Kirche konkurrenzieren. Mit Flachdach fügen sich die Neubauten zurückhaltender ins Ortsbild ein. Mit ihrem markanten Satteldach und dem Turm bleibt die Kirche das unbestritten dominierende Gebäude im Dorfkern. Diese Beurteilung wird durch das Fachgutachten der NHK eindeutig gestützt.

Die im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage eingereichten **Einwendungen** enthalten keine nicht bereits eingehend diskutierten Aspekte oder Argumente und können deshalb nicht berücksichtigt werden.