



## **VERFÜGUNG**

**vom 19. August 2011**

### **Hirzel. Privater Gestaltungsplan Krone**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 10. Juni 2010 stimmte die Gemeindeversammlung Hirzel dem privaten Gestaltungsplan Krone zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Juli 2010 und des Bezirksrates Horgen vom 26. Juli 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. August 2010 ersuchte der Gemeinderat Hirzel um Genehmigung der Vorlage.

An der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2010 wurde der Gemeinderat ermächtigt, Änderungen des privaten Gestaltungsplans vorzunehmen, sofern sie sich im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Da das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) im Auftrag der Baudirektion mit BDV Nr. 0026 vom 6. Januar 2011 eine Verfügung betreffend Umsetzung des angestrebten Vernetzungskorridors im Gebiet Hirzel-Sihlbrugg erliess, mussten Änderungen an den Gestaltungsplanvorschriften vorgenommen werden. Insbesondere waren die Ziffern 1.3 und 5.2 zu bereinigen. Die Änderungen der genannten Bestimmungen wurden mit Beschluss des Gemeinderats vom 7. März 2011 festgesetzt. Gegen diesen Beschluss des Gemeinderats wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 28. April 2011 kein Rechtsmittel eingelegt.

Der private Gestaltungsplan Krone schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die bauliche Erweiterung im Zusammenhang mit den geänderten betrieblichen Bedürfnissen der beiden bestehenden Gastronomieunternehmungen (Gasthaus Krone, Dukes Club) in Hirzel-Sihlbrugg zu ermöglichen. Um sowohl ortsbaulich, landschaftlich als auch betrieblich eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Lösung zu finden, ist für die Bebauung von Baubereich A beim Gasthaus Krone ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Das Areal liegt im BLN-Objekt Nr. 1307, Glaziallandschaft, zwischen Lorzentobel und Sihl mit Höhronenkette. Die geplanten baulichen Vorhaben haben daher dem geforderten Gebot der grösstmöglichen Schonung zu entsprechen (Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966). Für den Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigung sind angemessene Ersatzmassnahmen betreffend die ökologische Vernetzung des Sihlufers zu realisieren. Im entsprechenden Gebiet ist daher ein mindestens 6'000 m<sup>2</sup> grosser Vernetzungskorridor entlang des Sihlufers anzulegen.

Es wird festgehalten, dass der Abtretungsvertrag vom 17. März 2011 zwischen der Baudirektion und den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Dieser Vertrag regelt die Landabtretung im Rahmen von Ziffer 5.2 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen für die Grundstücke alt Kat.-Nrn. 1934, 2981 und 2982. Der Eigentümer von Grundstück alt Kat.-Nr. 1934 hat im Rahmen des vorgesehenen Ideenwettbewerbs die noch erforderliche Fläche an die staatliche Gewässerparzelle abzutreten.

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

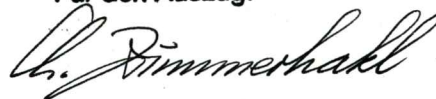
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Krone, dem die Gemeindeversammlung Hirzel am 10. Juni 2010 zugestimmt hat und welcher der Gemeinderat Hirzel am 7. März 2011 angepasst hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 3'264.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.
- 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 Hirzel wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den privaten Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- V. Das Notariat und Grundbuchamt Horgen wird eingeladen, das Teilungsverbot gemäss Ziff. 3.3 der Gestaltungsplanbestimmungen zulasten des Grundstücks alt Kat.-Nr. 1934 (neu 3216) als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Kosten des Staates im Grundbuch anzumerken.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Hirzel, Bergstrasse 6, Postfach 136, 8816 Hirzel (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an das Notariat und Grundbuchamt Horgen, Postfach 373, 8810 Horgen (unter Beilage von einem Dossier, mit Bitte um Rücksendung an das Amt für Raumentwicklung), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je einem Dossier), an die Osterwalder, Lehmann, Bahnhofstrasse 41, Postfach 624, 8803 Rüslikon (Nachführungsstelle), sowie an die Dukes GmbH, Markus Huber, Sihlbrugg 3, 8816 Hirzel (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 19. August 2011  
101296/WUR/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Orsteil Sihlbrugg

Privater Gestaltungsplan Krone

Situation

1:500

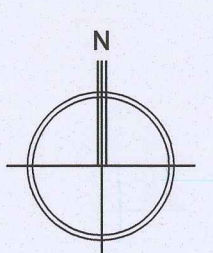
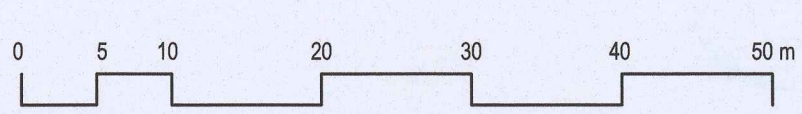
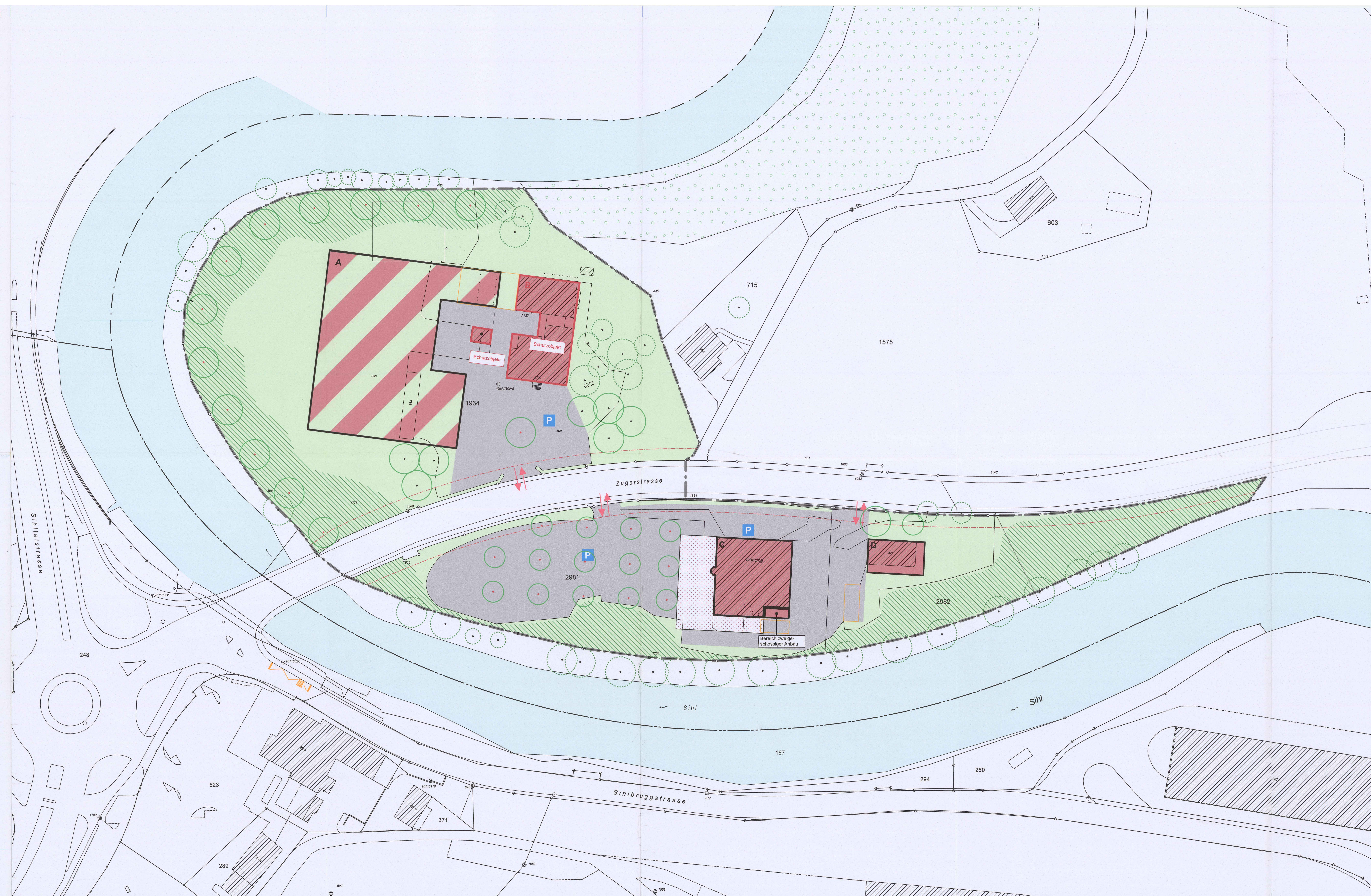
Festsetzung Von den Grundeigentümern festgesetzt am 10. Juni 2010 Für Kat. Nr.: 1934 Für Kat. Nr.: 2981 Für Kat. Nr.: 2982

Zustimmung Thomas Huber Markus Huber Ernst Huber Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am Namens der Gemeindeversammlung Der Präsident: Markus Braun Der Schreiber: Adrian Hauser

Genehmigung Von der Baudirektion genehmigt am 19. Aug. 2011 Für die Baudirektion BDV-Nr. 105/11

Sutar • von Känel • Wild • AG Orts- und Regionalplaner FSU sra Baumbergerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32406 - 8.4.2010

	Geltungsbereich	Ziff. 1.2
	Baubereich A: Neubauten (Überbauungsziffer 35%)	Ziff. 2.1/2.2/3.2
	Baubereich B: Schutzobjekte von regionaler Bedeutung	Ziff. 2.3/3.1
	Baubereich C und D: Bestehende Gebäude	Ziff. 2.4/2.5/3.2
	Abzubrechende Bauten	Ziff. 2.2/2.4
	Offene Gartenterrasse	Ziff. 2.4
	Zu- und Wegfahrten	Ziff. 4.1
	Oberirdische Parkplätze	Ziff. 4.3
	Interessenlinie Ausbau Zugerstrasse	Ziff. 4.2
	Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 4.3
	Vernetzungskorridor (Abgrenzung schematisch)	Ziff. 5.2
	Erhaltenswerte Hochstamm bäume	Ziff. 5.4
	Neue Hochstamm bäume (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 5.4
	Grünfläche	Ziff. 5.3
	Bestehende Gebäude	
	Bestehende Hochstamm bäume	
	Wald	
	Bushaltestelle	
	Gewässer	





Kanton Zürich

## Privater Gestaltungsplan Krone

# Bestimmungen

### Festsetzung

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Für Kat. Nrn. 2982

Für Kat. Nrn. 1934

Für Kat. Nr. 2981

Ernst Huber

Thomas Huber

Markus Huber

### Zustimmung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **10. JUNI 2010**  
**inklusive Präzisierungen GRN vom 07.03.2011**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Markus Braun

Der Schreiber:

Adrian Hauser

### Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **19. Aug. 2011**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **105/11**

## 1. Einleitung

### 1.1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan Krone bezweckt:

- die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Bauvolumen zu verbessern
- eine einwandfreie und auf die inventarisierten Gebäude abgestimmte Einordnung von Neubauten in die landschaftlich empfindliche Geländekammer sicherzustellen
- den Uferbereich der Sihl naturnah aufzuwerten

### 1.2 Bestandteile/ Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

### 1.3 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel massgebend.

## 2. Bauten, Anlagen und Umgebung

### 2.1 Massvorschriften

Für oberirdische Hauptgebäude in den bezeichneten Baubereichen gelten folgende Massvorschriften:

Baubereich	A	B	C	D
Baumasse (max. m <sup>3</sup> )	4'000	Gemäss Ziffer 2.3	Gemäss Ziffer 2.4	Gemäss Ziffer 2.5
Überbauungsziffer (max. %)	35%			
Gebäudehöhe (max. m)	7.5			
Gesamthöhe (max. m)	10.5			

### 2.2 Baubereich A : Neubauten

Im Baubereich A sind maximal 3 freistehende Hauptgebäude zulässig, sofern durch die Grundeigentümer ein ortsbaulich und architektonisch überzeugendes Projekt als Resultat eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens unter mindestens drei unabhängigen Planungsteams vorgelegt wird.

Die Ausarbeitung des Programms zum Konkurrenzverfahren und die Beurteilung der Projektentwürfe haben in Zusammenarbeit mit den massgebenden Vertretern der Gemeinde und der Baudirektion zu erfolgen. Das Programm zum Studienauftrag bedarf der Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege.

Mit der Realisierung eines Neubaus im Baubereich A ist das im Plan speziell bezeichnete Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 1934 abzubrechen.

2.3 Baubereich B:  
Schutzobjekte

Die Gebäude Assek. Nr. 0279, 0280 und 0282 im Baubereich B sind Schutzobjekte von regionaler Bedeutung. Die bestehenden Schutzanordnungen gehen den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor.

2.4 Baubereich C:  
Bestehendes  
Gebäude

Das bestehende Bauvolumen im Baubereich C darf im speziell bezeichneten Bereich mit einem zweigeschossigen Anbau ergänzt werden.

Mit der Realisierung des Anbaus sind die im Plan bezeichneten Gebäude auf den Grundstücken Kat. Nr. 2981 und 2982 abzubrechen.

Im speziell bezeichneten Bereich ist der Bau einer offenen Gartenterrasse zulässig. Die Oberkante des fertigen Terrassenbodens darf die Kote 535.7 m.ü.M. nicht überschreiten.

2.5 Baubereich D:  
Bestehendes  
Gebäude

Für allfällige Erweiterungen des bestehenden Gebäudes im Baubereich D gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.

### 3. Nutzweise

3.1 Schutzobjekte

Die Nutzweise der Schutzobjekte im Baubereich B ist den bestehenden Schutzanordnungen zu unterstellen.

3.2 Baubereiche

Im Gestaltungsplangebiet sind sexgewerbliche sowie stark verkehrserzeugende Nutzungen ausgeschlossen.

In den Baubereichen sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich A, B	Hotels, Hotelresidenzen und Gaststätten
Baubereich C	Gaststätten und Eventbetriebe sowie mässig störende produzierende Gewerbebetriebe
Baubereich D	Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe

3.3 Teilungsverbot

Die Hotelnutzung in Baubereich A ist für den Fall ihrer tatsächlichen Realisierung funktional und betrieblich dauernd als Teil des Restaurationsbetriebs Krone auf Baubereich B zu erhalten. Zu diesem Zwecke ist im Grundbuch ein entsprechendes Teilungsverbot von Grundstück Kat.-Nr. 1934 als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Weitere Modalitäten zur Sicherung der nötigen betrieblichen Einheit sind vor der Genehmigung dieses Gestaltungsplans zwischen der Baudirektion Kanton Zürich (Amt für Raumordnung und Vermessung) und der Grundeigentümerschaft vertraglich zu vereinbaren.

## 4. Erschliessung

### 4.1 Ein- und Ausfahrt

Die Erschliessung erfolgt über die Zugerstrasse. Zu- und Wegfahrten sind nur an den bezeichneten Stellen zulässig.

Der jeweilige Grundeigentümer hat im Baubewilligungsverfahren in einem verkehrstechnischen Gutachten den Nachweis zu erbringen, dass mit der Erschliessung der Baubereiche der Verkehrsfluss auf der Zugerstrasse nicht beeinträchtigt wird.

Die Kosten für den Bau allfälliger Linksabbiegespuren auf der Zugerstrasse gehen zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers.

Die Ein- und Ausfahrt zum Baubereich D muss aufgehoben werden, wenn das Gebäude D erweitert werden sollte.

### 4.2 Interessenlinie Ausbau Zugerstrasse

Innerhalb der bezeichneten Interessenlinien dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die einen späteren Ausbau der Zugerstrasse behindern.

### 4.3 Parkierung / Erschliessungsflächen

Die Abstellplätze für Personenwagen sind zweckmässig zusammenzufassen. Die Parkfelder sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die übrigen Erschliessungsflächen dürfen mit einem Hartbelag versehen werden.

## 5. Gestaltung

### 5.1 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

- 5.2 Vernetzungskorridor Die jeweiligen Grundeigentümer von Kat.-Nrn. 1934, 2981 und 2982 haben zusammen im schematisch bezeichneten Bereich einen mindestens 6'000m<sup>2</sup> grossen, naturnah gestalteten Vernetzungskorridor anzulegen und als separate Parzelle auszuscheiden. Die genaue Abgrenzung sowie die erforderlichen Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind in Zusammenarbeit mit dem AWEL festzulegen.
- Die abgetretenen Uferstreifen von Kat.-Nr. 2981 (765 m<sup>2</sup>) bzw. Kat.-Nr. 2982 (2056 m<sup>2</sup>) umfassen insgesamt 2'821 m<sup>2</sup>. Grundstück Kat.-Nr. 1934 hat im Rahmen des vorgesehenen Ideenwettbewerbs für die Erweiterung des Restaurants Krone mindestens eine Fläche von 3'175 m<sup>2</sup> an die Gewässerparzelle der Sihl abzutreten. Diese noch vom Grundstück Kat.-Nr. 1934 abzutretenden Flächen werden im Rahmen des vorgesehenen Ideenwettbewerbs für die Erweiterung des Restaurants Krone bestimmt.
- Der abparzellierte Vernetzungskorridor ist unentgeltlich an die staatliche Gewässerparzelle abzutreten.
- Die Umsetzung des Vernetzungskorridors auf den Parzellen Kat. Nrn. 2981 und 2982 erfolgt innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Gestaltungsplans.
- Der Vernetzungskorridor auf der Parzelle Kat. Nr. 1934 ist spätestens zeitgleich mit einem Bauvorhaben im Baubereich A umzusetzen.
- 5.3 Grünflächen Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind zu erhalten oder neu anzulegen.
- 5.4 Bäume Längs der Sihl und auf dem Parkplatz Kat. Nr. 2981 sind standortgerechte Hochstammbäume zu setzen. Die neu zu pflanzenden und die bestehenden erhaltenswerten Hochstammbäume sind bei Abgang zu ersetzen.
- 5.5 Dachgestaltung und Dachaufbauten Im Baubereich A ist die Dachform frei wählbar. Dachaufbauten sind gemäss § 292 PBG zulässig.
- In den Baubereichen C und D gilt Art. 10 der Bauordnung für die Kernzone A.
- 5.6 Reklamen Es sind nur arealbezogene und betriebseigene Reklamen gestattet.

## 6. Umwelt

### 6.1 Lärmschutz

Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Neue Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle sind mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht zulässig.

Die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen sind lärmabgewandt anzuordnen. Mit einem Lärmgutachten ist zu belegen, dass gegenüber der Sihltalstrasse die Differenz zwischen dem Emissionspegel und dem Immissionspegel am offenen Fenster mindestens 22 dB(A) beträgt. Gegenüber der Zugerstrasse hat die Differenz mindestens 18dB(A) zu betragen.

Sind Hotelzimmer nicht mit einer kontrollierten Belüftung nach Minergiestandard ausgerüstet, so gelten dieselben Pegelreduktionen wie bei Wohnnutzungen.

Sind die übrigen lärmempfindlichen Betriebsräume nicht mit einer kontrollierten Belüftung nach Minergiestandard ausgestattet, so ist gegenüber der Sihltalstrasse und der Zugerstrasse je eine Pegelreduktion von 16 dB(A) nachzuweisen.

### 6.2 Energie

Neubauten haben entweder dem Minergie-Qualitätslabel zu entsprechen oder ihren Energiebedarf für Heizung und Warmwasser zu mindestens 60% mit erneuerbaren Energieträgern zu decken.

## 7. Schlussbestimmungen

### 7.1 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Krone tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich

---

Privater Gestaltungsplan Krone

# Bericht gemäss Art. 47 RPV



Gasthof Krone und Schür um 1810

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Anlass	3
	1.2 Übersicht Gesamtablauf	4
	2. Rahmenbedingungen	5
	2.1 Landschaft und Ökologie	5
	2.2 Nutzung	6
	2.3 Verkehr	6
	3. Grobkonzept	7
	3.1 Gasthaus Krone	7
	3.2 Dukes Club	10
	4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	13
	4.1 Formelles	13
	4.2 Einleitung	13
	4.3 Bauten, Anlagen und Umgebung	14
	4.4 Nutzweise	17
	4.5 Erschliessung	18
	4.6 Gestaltung	20
	4.7 Umwelt	22
	4.8 Ver- und Entsorgung	23
	5. Mitwirkungsverfahren	24
	5.1 Vorprüfung durch den Kanton	24
	5.2 Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage	26
	6. Mögliche Auswirkungen	28
	7. Schlussbemerkung	28

Bearbeitung

Michael Camenzind

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass

### Gastbetrieb Krone



Der Gasthof Krone ist ein traditionsreicher Betrieb. Bereits 1776 konnten sich die Reisenden in der Taverne an der Sihl-Brugg stärken und verpflegen. Die Krone, das Dépendance zum Gasthof und die ehemalige Wäscherei sind Schutzobjekte von regionaler Bedeutung und nach 13 Generationen immer noch im gleichen Familienbesitz.

Südlich der Zugerstrasse befindet sich das Dukes. Dieser Club befindet sich ebenfalls im Eigentum der Familie Huber.

### Geänderte betriebliche Bedürfnisse



Die Grundeigentümer möchten den bestehenden Eventbetrieb Dukes sowie den Gastronomiebetrieb Krone den geänderten betrieblichen Bedürfnissen anpassen.

Der Betreiber des Gasthofs Krone möchte mittelfristig die Hotellerie als zusätzliches Standbein zur "GaultMillau-Küche" ausbauen.

Der Betreiber des Dukes möchte innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens anstelle der gewerblichen Nutzflächen ein Restaurant eröffnen.

### Interessenausgleich

Die entsprechenden Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone. Die bisherigen Bestrebungen der Grundeigentümer, den Dukes Club im Baubewilligungsverfahren umstrukturieren zu können, waren nicht zielführend.

Daher sind mit einem privaten Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Erweiterungen und die Nutzungsabsichten zu schaffen. Dieser Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die privaten und öffentlichen Interessen gleichermaßen berücksichtigt und ausgeglichen werden.

### Wettbewerbspflicht und Aufwertung des Sihlufer- raums

Um sowohl ortsbaulich und landschaftlich als auch betrieblich eine überzeugende und wirtschaftliche Lösung zu finden, wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt wird.

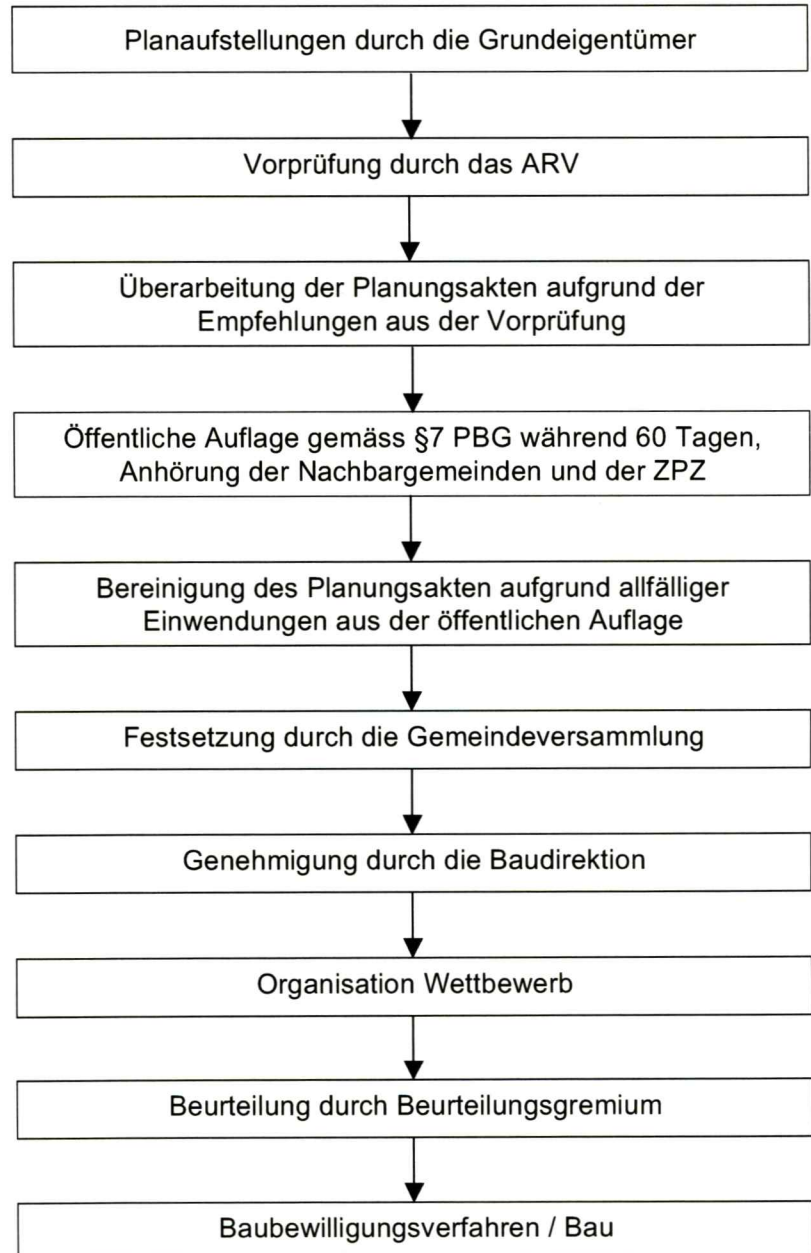
Zudem stellt der Gestaltungsplan die Aufwertung des Sihlufer-  
raums sicher.

## 1.2 Übersicht Gesamtablauf

Verfahren

Gestaltungsplan

Bauprojekt



## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Landschaft und Ökologie

BLN-Gebiet



Das ganze Gemeindegebiet Hirzel wird vom BLN-Objekt Nr. 1307 Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl mit Höhrnenkette überlagert.

Landschaftlich empfindliche Lage



Die beiden Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter grenzen an einen Sihlmäander und liegen im kantonalen Landschaftsschutzobjekt 102\_28. Insbesondere der Gasthof Krone befindet sich in einer landschaftlich empfindlichen Geländekammer.

Ökomorphologie



Die Sihl gilt im Abschnitt des Gestaltungsplanperimeters aus ökomorphologischer Sicht als stark beeinträchtigt. Das Areal des Gestaltungsplans befindet sich im kantonalen Fördergebiet für den ökologischen Ausgleich.

Grundwasser



Das Planungsareal liegt im Gewässerschutzbereich Au. Es bestehen unter anderem Einschränkungen in Bezug auf die Errichtung von Lageranlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten (z.B. Brenn- und Treibstoffe sowie Schmiermittel) und für Bauten, die ins Grundwasser reichen.

## 2.2 Nutzung

### Gewerbliche Nutzung



Die Grundstücke liegen gemäss dem kommunalen Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Die bestehenden Gebäude werden jedoch gewerblich genutzt; das Gasthof seit ca. 200 Jahren und die Scheune seit 1968.

### Angrenzende Nutzungen



Auf den angrenzenden Arealen wurde in den letzten Jahren rege gebaut. Aussenabstellflächen für den Autohandel prägen das Gebiet.

## 2.3 Verkehr

### Verkehr



Sowohl die Sihltalstrasse als auch die Zugerstrasse sind Staatsstrassen und Ausnahmetransportrouten.

Sihltalstrasse  
DTV ca. 17'500 Fz/Tag (2009)

Zugerstrasse  
DTV ca. 13'500 Fz/Tag (2009)

### Lärm



Sihltalstrasse  
Lret: 81 dB(A)  
Lren: 75.8 dB(A)

Zugerstrasse  
Lret: 79.5 dB(A)  
Lren: 71.7 dB(A)

## Hirzeltunnel



Mit der Eröffnung der A4 hat sich die Verkehrsmenge in Sihlbrugg reduziert.

Zu beachten ist auch der im kantonalen Richtplan als geplant festgelegte Hirzeltunnel. Aus heutiger Sicht wird diese Strasse das Areal in Tieflage (Tunnel unter der Sihl) queren.

## 3. Grobkonzept

### 3.1 Gasthaus Krone

#### Nutzungsabsichten Gasthaus Krone

Der Betreiber des Gasthauses Krone möchte seinen bestehenden Hotelbetrieb mit 7 Zimmern erweitern. Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Betriebsgrösse mit rund 30 bis 50 Zimmern optimal. Eine Angebotserweiterung in den bestehenden schützenswerten Gebäuden ist nicht möglich. Daher soll das bestehende bauliche Ensemble massvoll und mit Rücksicht auf die Denkmalobjekte ergänzt werden.

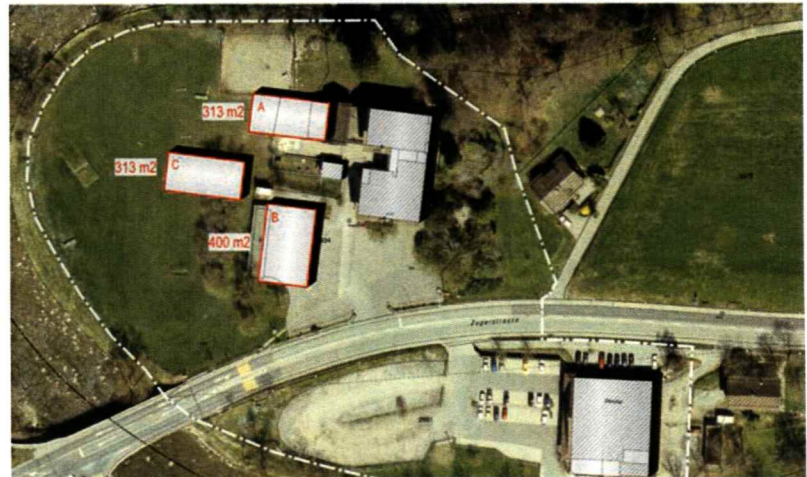
Mit Rücksicht auf die örtlichen Besonderheiten soll die Frage der optimalen baulichen Entwicklung und Einordnung in einem Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) geklärt werden.

Nachfolgende Konzeptvarianten zeigen denkbare bauliche Ergänzungen.

### Variante A

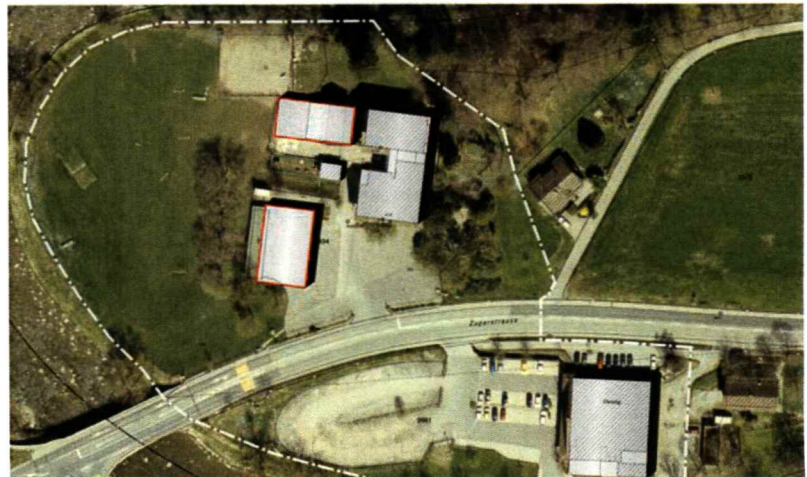
Das Ensemble wird um drei neue Baukörper ergänzt:

- Der bestehende Schopf wird abgebrochen und dessen Lage vom neuen Gebäude A übernommen.
- Der Standort des neuen Gebäudes B entspricht dem des in den 70er Jahren abgebrochen Ökonomiegebäudes.
- Das Gebäude C wird auf der tieferen Ebene des Sihluferraums situiert.



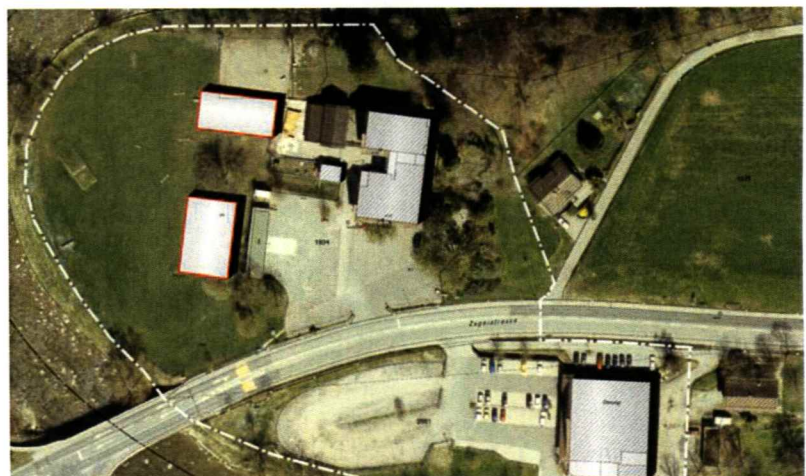
### Variante B

Die Konzeptvariante baut auf der Variante A auf. Mit Rücksicht auf den Sihluferraum wird jedoch auf ein Neubau in der tiefer gelegenen Grünzone verzichtet und der Gasthof Krone lediglich um zwei Baukörper ergänzt.



### Variante C

Analog der Variante B werden lediglich zwei neue Baukörper erstellt. Mit Rücksicht auf das Schutzobjekt wird der Gebäudeabstand vergrößert und die neuen Baukörper auf dem tieferen Niveau zulasten des Sihluferraums platziert.



### Variante D

Das lockere Bebauungsmuster der Umgebung wird fortgeführt. Die zwei neuen Bauten orientieren sich nicht an der Orthogonalität des bestehenden Ensembles sondern werden frei in den Grünraum gestellt.



### Variante E

Es wird lediglich ein neues Hauptgebäude erstellt, welches die Flucht des abzubrechenden Schopfs übernimmt



### Fazit

Das Ensemble soll mit maximal 3 neuen Baukörpern ergänzt werden. Diese sollen einen angemessenen Abstand zu den inventarisierten Gebäuden einhalten und sich in die bestehende Struktur optimal einordnen.

Alle aufgezeigten Lösungsansätze sind bei guter Umsetzung denkbar. Das Konkurrenzverfahren soll zeigen, welcher Ansatz der Richtige ist. Wichtig ist, dass qualifizierte Fachleute zum Wettbewerb eingeladen werden, damit aus dem Verfahren eine überzeugende Lösung hervorgeht.

## Fragestellungen

Das Konkurrenzverfahren soll Antworten zu folgenden Fragen liefern:

- Welche Gebäudestellung ist anzustreben (Beziehung und Wechselwirkung der Baukörper zueinander, zum Sihlraum und zu den inventarisierten Gebäuden, Reaktion auf die Lärmquellen, Sensibler Umgang mit der bestehenden Struktur und der Topographie, Gewährleistung von Sichtbezügen auf die inventarisierten Gebäude)
- Welche kubische Erscheinung ist überzeugend (Einordnung, Proportionen, Höhenentwicklung im Nahbereich der inventarisierten Gebäude, Dachform)
- Mit welchem architektonischen Ausdruck soll auf die bestehende Situation reagiert werden (Fasadengestaltung, Materialisierung, Farbgebung).
- Wie können die neuen Gebäude betrieblich optimal an das bestehende Gasthaus angebunden werden (Verbindung, Wege, Organisation).
- Wie soll der Aussenraum strukturiert werden (differenzierte Flächenzuweisung, Bezug zum Vernetzungskorridor, Materialisierung insbesondere im Nahbereiche der inventarisierten Gebäude)

## 3.2 Dukes Club

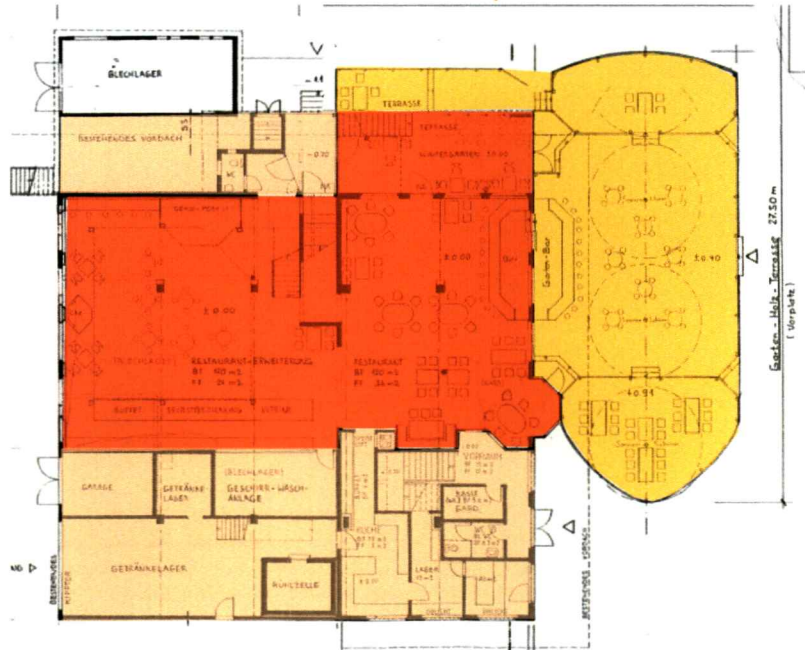
### Absichten

Derzeit befinden sich im Scheunengebäude aus dem Jahre 1959 eine Spenglerei und ein Dancing (Dukes Club). Der Grundeigentümer möchte anstelle des Clubs ein Restaurant eröffnen und das bestehende Gebäude auf der Südseite geringfügig erweitern.

Beim heutigen Eingang soll eine offene Terrasse erstellt werden.

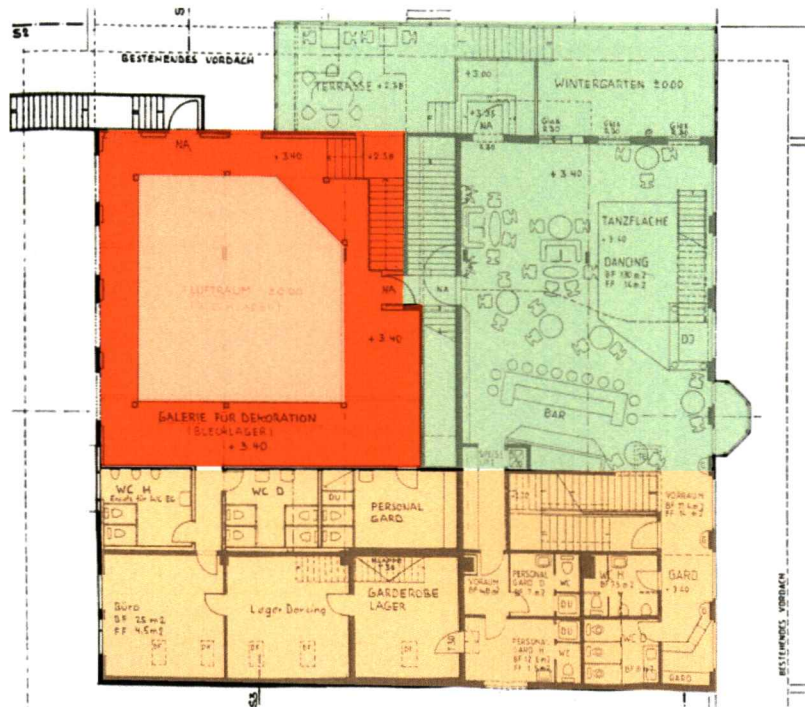
Projektskizzen EG

- Restaurant
- Terrasse
- Nebenräume



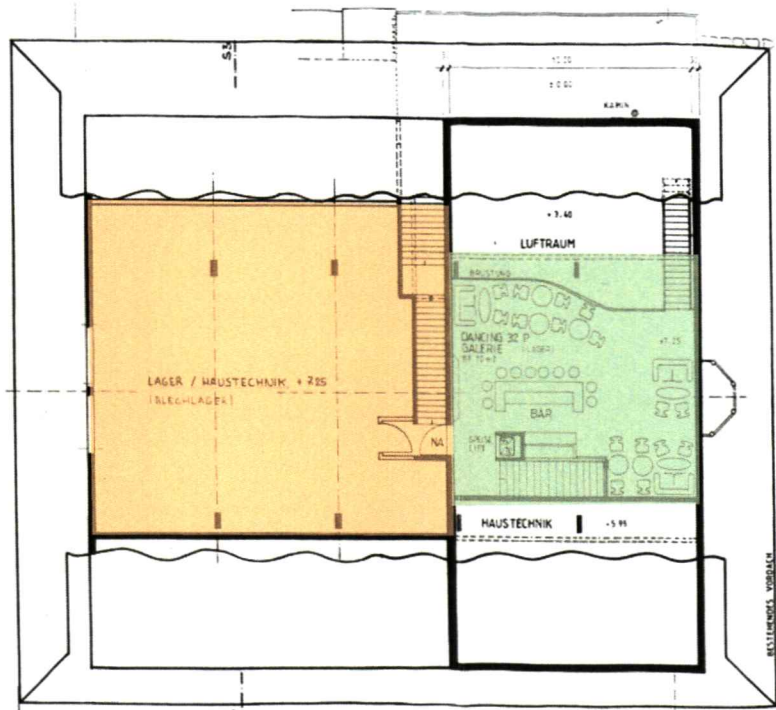
Projektskizzen OG

- Restaurant
- Nebenräume
- Bar



Projektskizzen DG

- Bar
- Nebenräume



## 4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

### 4.1 Formelles

#### Verfahren

Der private Gestaltungsplan Krone wirkt wie eine Spezialbauordnung. Mit dem Gestaltungsplan werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Da der Gestaltungsplan von der Grundnutzung abweicht, bedarf er der Zustimmung der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion.

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

Im Interesse der qualitativen Entwicklung sind bauliche Ergänzungen im Baubereich A zudem nur möglich, wenn die Grundeigentümer ein Konkurrenzverfahren unter mindestens 3 Planungsteams durchführen.

#### Projektierungsspielraum

Der vorliegende Gestaltungsplan wirkt abstrakt, da er nicht auf einem konkreten Projekt basiert, sondern erst die Randbedingungen dazu definiert.

Um den projektierenden Architekten im Konkurrenzverfahren einen angemessenen Spielraum zu gewähren, wurde insbesondere der Baubereich A nicht zu eng gefasst.

Welches Projekt diesen Spielraum am besten nutzt, wird das Beurteilungsgremium im Konkurrenzverfahren zu beurteilen haben.

### 4.2 Einleitung

#### 1.1 Zweck

Hauptmotiv des Gestaltungsplans ist es, eine bauliche Entwicklung zu gewährleisten, die mit grösstmöglicher Sorgfalt und mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und die inventarisierten Gebäude erfolgt.

Zudem bezweckt der Gestaltungsplan die naturnahe Aufwertung des Sihluferbereiches.

## 1.2 Bestandteile/ Geltungsbereich



Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst folgende Grundstücke, die zusammen eine Fläche von rund 22'000 m<sup>2</sup> aufweisen:

Thomas Huber (Gasthof Krone)  
Kat. Nr. 1934; rund 14'000 m<sup>2</sup>

Markus Huber (Dukes Club)  
Kat. Nr. 2981; rund 6'000 m<sup>2</sup>

Ernst Huber  
Kat. Nr. 2982; rund 3'600 m<sup>2</sup>

Kanton Zürich (Zugerstrasse)  
Teilfläche rund 1'400m<sup>2</sup>

Damit die Grundstücke im Gestaltungsplan als Einheit behandelt werden können, wird eine Teilfläche der Zugerstrasse in den Geltungsbereich miteinbezogen.

## 1.3 Ergänzendes Recht

Subsidiär zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hirzel.

## 4.3 Bauten, Anlagen und Umgebung

### 2.1 Baubereiche

Ziffer 2.1 legt für die Baubereiche das zulässige Nutzungsmass fest.

Neubauten sind nur im Baubereich A zulässig. Die übrigen Baubereiche umfassen die bestehenden Gebäude, welche Bestandesgarantie besitzen.

Das Grundstück Kat. Nr. 1934 grenzt nordöstlich an ein Waldareal. Der Baubereich A weist einen minimalen Abstand von 23 m zur Waldgrenze auf, was 3.5 m mehr ist als der Abstand der bestehenden "Schüür", die abubrechen ist. Der mit dem Baubereich gesicherte Abstand ist auf die besonderen örtlichen Verhältnisse abgestimmt.

Der Gestaltungsplan sichert einen Gewässerabstand beim Baubereich A von mindestens 20 m. Im Baubereich C beträgt der Abstand der projektierten Terrasse zur Grundstücksgrenze der Sihl rund 9 m.

## 2.2 Baubereich A

Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Baubereichs A gilt eine Wettbewerbspflicht. Neubauten haben folgende Anforderungen erfüllen:

- hohe architektonische Qualität
- gute gestalterische und betriebliche Einordnung in das schutzwürdige Ensemble des Gasthof Krone
- optimale Situierung zur Gewährleistung von Sichtbezügen auf das Schutzobjekt
- optimale Orientierung und Sicherstellung des Lärmschutzes
- differenziert und attraktiv gestaltete Grün- und Freiräume
- möglichst energiebewusste und nachhaltige Bauweise

Die massgebenden Vertreter der Baudirektion und der Gemeinde werden im Beurteilungsgremium Einsitz nehmen, damit die übergeordnete Interesse in das Wettbewerbsprogramm einfließen und bei der Beurteilung der Projekte berücksichtigt werden. Das Programm zum Studienauftrag ist der Kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung vorzulegen.

### Überbauungsziffer

Der Baubereich A besitzt im Hinblick auf das Konkurrenzverfahren bewusst einen grosszügigen Projektierungsspielraum. Von der Baubereichsfläche dürfen jedoch maximal 35% überbaut werden. Bei einer Baubereichsfläche von 2740 m<sup>2</sup> darf somit maximal eine Fläche von rund 950 m<sup>2</sup> überbaut werden.

### Baumasse

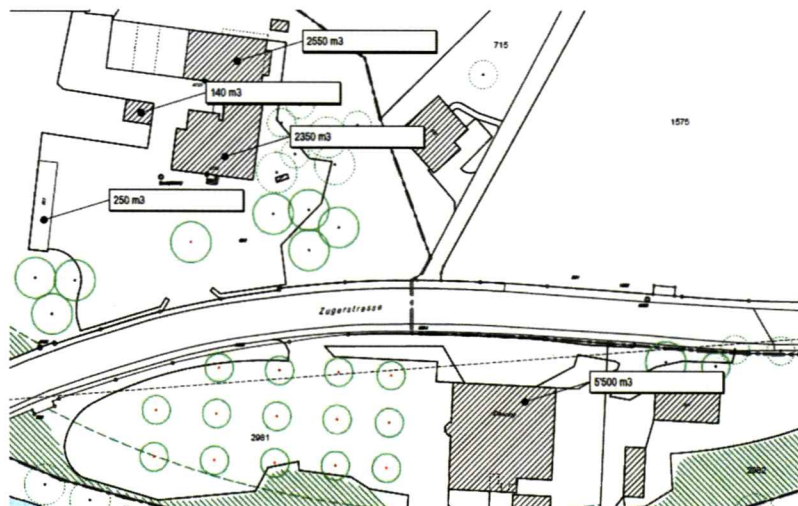
Auf dieser bebaubaren Fläche darf ein Hotel erstellt werden. Die Hotelzimmer und die Nebenräume können gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen auf maximal 3 Gebäude verteilt werden. Insgesamt steht für Hauptgebäude eine Baumasse von maximal 4'000 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Dies ermöglicht den Bau von 30 bis 40 Hotelzimmern.

### Nutzungserweiterung

Im Vergleich zu den bestehenden Bauvolumen (siehe nachfolgender Plan) entspricht dies folgender Nutzungserweiterung:

	Bestehende Bauvolumen	Zusätzliches Bauvolumen	Nutzungserweiterung gegenüber Bestand
Ohne Gebäude auf Grundstück Kat. Nr. 2981 (Dukes)	5'290m <sup>3</sup>	4'000 m <sup>3</sup>	+ 75%
Inklusive Gebäude auf Grundstück Kat. Nr. 2981 (Dukes)	10'790m <sup>3</sup>	4'000 m <sup>3</sup>	+ 37%

## Bestehende Bauvolumen



## Gebäude- und Gesamthöhe sowie Gebäudelänge

Um die Einordnung zu erleichtern ist die Gebäudehöhe auf 7.50 m beschränkt. Zudem darf mit Rücksicht auf die Schutzobjekte eine Gesamthöhe von 10.50 m nicht überschritten werden. Der Studienauftrag hat die ortsverträglichen Gebäudelängen aufzuzeigen.

## 2.3 Baubereich B



Der Gasthof Krone, das Dépendance zum Gasthof und das ehemalige Waschhaus sind Schutzobjekte von regionaler Bedeutung. Die bestehenden Schutzanordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

Diese aus Sicht des Denkmalschutzes wertvollen Gebäude werden erhalten. Zurzeit sind keine neuen Nutzungen in den Schutzobjekten geplant.

Die bestehende „Schüür“ ist abzubauen, wenn im Baubereich A ein neues Gebäude erstellt wird. Der Wettbewerb stellt sicher, dass Neubauten auf die Schutzobjekte abgestimmt werden und Sichtbezüge auf die Denkmalschutzobjekte bestehen bleiben.

## 2.4 Baubereiche C



Das Bauvolumen des ehemaligen Ökonomiegebäudes, in welchem sich der Dukes Club befindet, besitzt Bestandesgarantie. Ein allfälliger Wiederaufbau richtet sich nach den Bestimmungen des PBG (§ 307 PBG).

Auf der Südseite ist ein zweigeschossiger Anbau zulässig. Dieses zusätzliche Anbauvolumen ist kleiner als die Bauten, die mit der Realisierung des Anbaus abgebrochen werden müssen.

Zudem darf zulasten des heutigen Aussenparkplatzes eine offene Gartenterasse erstellt werden. Diese hat auf das Niveau des Erdgeschosses Bezug zu nehmen. Die Kote 535.7 m.ü.M. darf nicht überschritten werden.

- 2.5 Baubereich D Das bestehende Wohnhaus besitzt ebenfalls Bestandesgarantie. Allfällige Erweiterungen sind nach den Bestimmungen für die Landwirtschaftszone (Art. 24c oder Art. 24d Abs. 1 RPG) zu beurteilen.

## 4.4 Nutzweise

- 3.1 Schutzobjekte Bei einer allfälligen Umnutzung von Räumen in den Schutzobjekten sind die Schutzanordnungen zu respektieren.

- 3.2 Baubereiche Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons sind im Gestaltungsplangebiet stark verkehrserzeugende Nutzungen oder sexgewerbliche Nutzungen nicht erwünscht. Daher werden diese Nutzweisen in den Bestimmungen explizit ausgeschlossen.

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, damit das bestehende Gastronomieangebot an dieser Lage erhalten und erweitert werden kann.

In den Baubereichen A und B wird die zulässige Nutzweise auf die Gastronomie- und Hotelleriebranche beschränkt.

Analog der heute vorhandenen und bewilligten Nutzweise, sind im Baubereich C mässig störende produzierende Gewerbe- und Eventbetriebe zulässig. Zudem ermöglicht der Gestaltungsplan den Betrieb eines Restaurants. Die Nutzungsverteilung ist innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens frei wählbar.

Im Baubereich D ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Der Gestaltungsplan schafft damit Rechtssicherheit für die bereits heute bestehenden und bewilligten Nutzungen und gewährleistet einen angemessenen Entwicklungsspielraum.

- 3.3 Teilungsverbot Mit Ziffer 3.3 der Bestimmung wird gemäss Auflage des Kantons sichergestellt, dass der künftige Beherbergungsbetrieb in Baubereich A dauernd mit dem Restaurationsbetrieb in der Krone bzw. im Baubereich B funktionell und betrieblich verknüpft bleibt.

Die Baudirektion rechtfertigt dies, weil die rund 40 realisierbaren Hotelbetten in Baubereich A für den Restaurationsbetrieb insofern objektiv notwendig sind, als das Restaurant in der mit hohem Unterhaltsaufwand betriebenen Krone nach Aussagen der Eigentümerschaft ohne diese ergänzende Hotelnutzung nicht mit vertretbarem Aufwand weitergeführt werden können.

Weitere Modalitäten zur Sicherung der nötigen betrieblichen Einheit werden zwischen der Baudirektion Kanton Zürich und der Grundeigentümerschaft vertraglich gesichert.

## 4.5 Erschliessung

- 4.1 Ein- und Ausfahrten** Die Erschliessung erfolgt wie heute über die Zugerstrasse. Es werden die bestehenden Ein- und Ausfahrten genutzt. Die Ein- und Ausfahrt beim Gebäude D muss dem Typ D der Verkehrs-sicherheitsverordnung genügen und aufgehoben werden, wenn das Gebäude D erweitert wird.
- ÖV** Das Areal ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich auf der Sihlbrugg-strasse in einem Abstand von rund 100 m.
- Hirzeltunnel** Der Gestaltungsplan tangiert die Interessenlinie zwischen A4a und A3. Aus heutiger Sicht wird der Hirzeltunnel das Areal in Tieflage queren, so dass der Bau dieser Verbindung keine Aus-wirkungen auf die Arealnutzung haben wird.
- Radweg** Entlang der Zugerstrasse soll gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg ein Radweg (RRB Nr. 2258/1998) geführt werden.
- Linksabbiegespuren** Die Verkehrserzeugung der künftigen Nutzflächen auf den beiden Grundstücken ist noch nicht abschliessend geklärt.  
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die zusätzlichen Nutzflächen in den Baube-reichen A und C keine Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Strassennetz haben.  
Allenfalls sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der Zugerstrasse Linksabbiegespuren zu erstellen. Ein Strassenprojekt muss initiiert werden, wenn eine Linksabbie-gespur notwendig ist. Die Linksabbiegespur ist dann vor Bau-beginn zu erstellen.
- 4.2 Raumsicherung** Zur Sicherung der benötigten Flächen für die erwähnten Aus-bauten (Radweg, zusätzliche Fahrspuren) wird beidseits der Zugerstrasse eine Interessenlinie in einem Abstand von 4m zur Strassengrenze ausgeschieden.
- 4.3 Parkierung** Der Dukes Club sowie der Gasthof Krone verfügen über einen separaten Parkplatz. Dies soll beibehalten werden.

PP-Angebot

Das zu schaffende minimale Parkplatzangebot richtet sich nach der VSS Norm 640 281 und ist gestützt auf ein konkretes Projekt im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Basierend auf den vorliegenden generellen Nutzungsabsichten ist mindestens folgendes Parkplatzangebot zu schaffen (Schätzung):

Kat. Nr. 2981

Nutzung	Fläche	Plätze	Parkplatzbedarf
Restaurant	290 m2	100 PI	20 PP
Bar	200 m2	100 PI	20 PP
Nebenräume	380 m2		4 PP
Total			44 PP

Kat. Nr. 1934

Nutzung	Fläche	Plätze	Parkplatzbedarf
Restaurant	350 m2	90 PI	18 PP
Hotel	1'500 m2	40 PI	20 PP
Nebenräume	300 m2		3 PP
Wohnen	400 m2		4 PP
Total			45 PP

Zweckmässige Anordnung

Die Abstellplätze für die Personenwagen sind zweckmässig zusammenzufassen. Die vorhandenen Grundstücksflächen, die heute bereits für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen, sind genügend gross bemessen, um den Pflichtbedarf abdecken zu können.

Die Parkfelder auf Kat. Nr. 2981 sind bereits heute mehrheitlich mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen.

Der Parkplatz ist im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben auf dem Grundstück mit Bäumen zu begrünen und aufzuwerten.

Ein wasserdurchlässiger Belag ist auch bei den Parkfeldern auf dem Grundstück Kat. Nr. 1934 zu verwenden, wenn der bestehende Schwarzelag saniert werden muss.

Die Belagsgestaltung soll auf den Charakter der schützenswerten Gebäude abgestimmt sein. Im Bereich der inventarisierten Gebäude sind Chaussierungen oder Rundkies anzustreben.

## 4.6 Gestaltung

### 5.1 Grundsatz

Im Gestaltungsplangebiet gelten für Bauten, Anlagen und Umschwung erhöhte gestalterische Anforderungen, wie in den Kernzonen. Die Erfüllung der Qualitätsanforderungen ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Diesen erhöhten Anforderungen stehen grössere Nutzungsmöglichkeiten gegenüber.

### 5.2 Vernetzungskorridor

Der Gestaltungsplan liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 6 (Sihlschlucht).

Mit dem geplanten Vernetzungskorridor längs der Sihl wird ein Mehrwert geschaffen, welcher den Zielen des Landschaftsschutzgebietes entspricht.

### Begehung mit AWEL

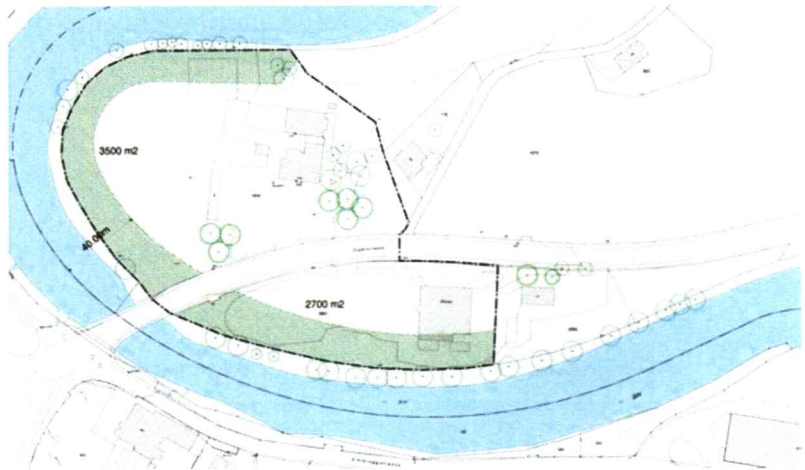


Im Rahmen einer Begehung mit dem AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) wurden folgende Grundsätze festgelegt:

- Die Abgrenzung des Vernetzungskorridors wird im Gestaltungsplan noch nicht abschliessend festgelegt, sondern ist in einem Detailkonzept zu klären.
- Die Fläche für den Vernetzungskorridor wird in Anlehnung an die Schlüsselkurve des Bundes ermittelt (siehe nachfolgende Grafik). Auf den beiden massgebenden Grundstücken Kat. Nrn. 1934 und 2981 ist eine Fläche von rund 6'000m<sup>2</sup> für die ökologische Vernetzung erforderlich.
- Damit der Spielraum für die Umsetzung des Vernetzungskorridors erhöht werden kann, wurde das Grundstück Kat. Nr. 2982 in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen.
- Die Aufwertungsmassnahmen können im Rahmen des ordentlichen Gewässerunterhalts durch das AWEL umgesetzt werden. Eine wichtige Massnahme ist der Verzicht auf die Beweidung der entsprechenden Flächen.
- Die Fläche wird unentgeltlich an die Gewässerparzelle der Sihl abgetreten. Mit der Übernahme wird der Unterhalt durch den Kanton sichergestellt.



Erforderliche Fläche für die ökologische Vernetzung auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1934 und 2981 gemäss Schlüsselkurve: 6000 m<sup>2</sup>



Anordnungsspielraum gemäss Gestaltungsplan: Die 6000 m<sup>2</sup> sind im schematische bezeichneten Bereich anzuordnen.



Umsetzung

Die Umsetzung des Vernetzungskorridors erfolgt in Etappen gemäss den Bauabsichten der Grundeigentümer. Nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum privaten Gestaltungsplan wurden bereits 2'821 m<sup>2</sup> (Kat.-Nr. 2981 765 m<sup>2</sup> und Kat.-Nr. 2982 2056 m<sup>2</sup>) des Uferstreifens an die Gewässerparzelle der Sihl abgetreten. Im Rahmen des Ideenwettbewerbs ist somit noch eine Vernetzungsfläche von 3'175 m<sup>2</sup> zu bestimmen und abzutreten.

#### 5.4 Bäume



Mit standortgerechten Hochstammbäumen längs der Sihl soll der Mäander hervorgehoben und der Sihluferraum aufgewertet werden.

Die Anzahl und Lage der Bäume sind im Situationsplan lediglich schematisch dargestellt. Die detaillierte Gestaltung ist zusammen mit dem Sihluferprojekt auszuweisen und umzusetzen.

5.5 Dachformen und  
Dachaufbauten

Neubauten im Baubereich A sollen eine zeitgemässe Architektur aufweisen. Die Wahl der Dachform soll im Konkurrenzverfahren geklärt werden. Flachdächer sind zulässig.

Bei den geschützten Gebäuden ist die bestehende Dachlandschaft zu erhalten.

Allfällige Aufbauten beim grossflächigen Dach des ehemaligen Ökonomiegebäudes sind im Rahmen der Bestimmungen für die Kernzonen A zulässig. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

5.5 Reklamen

Fremdreklamen sind im Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet. Auch Reklamen sind gut zu gestalten.

## 4.7 Umwelt

6.1 Lärmschutz

Massgebende Lärmquellen sind die Zugerstrasse und die Sihltalstrasse. Der Lärmpegel ist entsprechend der Verkehrsbelastung hoch (siehe Kap. 2.3).

Der Lärmschutz ist mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen. Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild sind neue Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle nicht zulässig.

Die bestehende Lärmschutzwand längs der Zugerstrasse auf dem Grundstück Kat. Nr. 2981 besitzt Bestandesgarantie und darf nicht zurückgebaut werden.

Im Gestaltungsplangebiet sind die Planungswerte der ES III gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten. Diese werden im Gestaltungsplan mit einer Pegelreduktion gegenüber der im Jahr 2009 bestehenden Lärmbelastung auf der Zuger- und Sihltalstrasse definiert.

Beim Bau von lärmempfindlichen Räumen ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass bei den Lüftungsfenstern die Pegelreduktionen gemäss den Bestimmungen erreicht werden.

Der Lärmschutz ist im Konkurrenzverfahren zu thematisieren. Mit den Neubauten im Baubereich A soll entsprechend auf die Lärmsituation reagiert werden.

## 6.2 Energie

Die Anforderungen gelten nur für Neubauten.

Die Bauherrschaft strebt eine rationelle Energienutzung nach dem Minergiestandard an. Die bestehenden Gebäude werden mit Holzfeuerungen beheizt.

## Grundwasser

Das Areal des Gestaltungsplans liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen Grundwasserspiegel liegen.

## 4.8 Ver- und Entsorgung

### Abwasser

Das Gestaltungsplangebiet ist vollständig erschlossen.

Die bestehende Kleinkläranlage vermag zusätzliche Abwässer mit den im Baubereich A möglichen Neubauten nicht mehr aufzunehmen. Gemäss GEP (Genereller Entwässerungsplan) soll jedoch die bestehende Klein-Abwasserreinigungsanlage aufgehoben und die Grundstücke an eine Schmutzwasserleitung in der Nachbargemeinde angeschlossen werden.

Die Gemeinde Hirzel prüft zur Zeit alle möglichen Varianten, wie die sanierungsbedürftige Kleinkläranlage ersetzt werden kann.

Die Entwässerung der sich im Gestaltungsplanperimeter befindlichen Liegenschaften hat sich nach dem von der Gemeinde Hirzel noch festzulegenden Entwässerungskonzept zu richten.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit der Privaten Quelfassung "Krone" und "Chlus".

## 5. Mitwirkungsverfahren

### 5.1 Vorprüfung durch den Kanton

#### 1. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 6. Mai 2009 hat das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen.

Die Vorgaben der kantonalen Amtsstellen sind bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

Die bereinigten Dokumente wurden im Rahmen der öffentlichen Auflage dem Kanton zu einer zweiten Vernehmlassung zugestellt.

#### 2. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 9. März 2010 hat der Kanton zum Gestaltungsplanentwurf zum zweiten Mal Stellung genommen. Im Grundsatz wurde ein positiver Antrag auf Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt.

Bei mehreren Auflagen konnten die Meinungsdivergenzen zwischen dem Kanton und den Grundeigentümern nicht beigelegt werden. Nachfolgend wird begründet, weshalb die entsprechenden Punkte nicht berücksichtigt wurden.

#### Antrag zur Nutzweise von Baubereich C

Im Baubereich C sei eine interne Neuordnung des Gastronomiebetriebs zulässig. Die bestehende Gastronomie- und Eventfläche im Gebäude dürfen jedoch innerhalb des Gebäudes gegenüber dem heutigen Bestand nicht erweitert werden.

#### Stellungnahme

*Ziel des Gestaltungsplans ist es, einen Interessenausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Interessen herzustellen. Mit dem vorgesehenen Vernetzungskorridor längs dem Sihlufer und den neu zu pflanzenden Hochstammbäumen wird ein Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen. Der Gestaltungsplan legt zudem fest, dass der Parkplatz vor dem Dukes mit Bäumen aufzuwerten ist.*

*Der Vernetzungskorridor wird unentgeltlich von den Grundeigentümern an den Kanton abgetreten. Würde der Vorbehalt des Kantons berücksichtigt, wäre für den Grundeigentümer des rechtmässig bewilligten Dancings der angestrebte Grundsatz des Interessenausgleichs nicht mehr gegeben. Der Grundeigentümer müsste rund 3000m<sup>2</sup> Land für den Vernetzungskorridor abtreten. Die Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes wären jedoch nach wie vor im gleichen Umfang, wie sie bereits im Baubewilligungsverfahren bewilligt wurden.*

*Der gewünschte Spielraum für das geplante Restaurant würde mit dem Gestaltungsplan somit verfehlt.*

*Der Gestaltungsplan sieht für das Grundstück Kat. Nr. 2981 einen angemessen Entwicklungsspielraum vor, in dem das bestehende Gebäudevolumen als Gaststätte, Eventbetrieb oder mit höchstens mässig störenden Gewerbebetrieben ohne Vorgabe der zulässigen Nutzflächen genutzt werden darf.*

*Die Grundeigentümer erachten die Auflage als unverhältnismässig und treten daher nicht darauf ein.*

Antrag zum Ausschluss  
von Wohnnutzungen

Die Nutzung von Wohnraum für nicht standortgebundene Betriebsangehörige für die Baubereiche A, B, und C sei auszuschliessen.

Stellungnahme

*Diese Auflage erübrigt sich, zumal mit Ausnahme des Baubereichs D innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Wohnnutzungen zulässig sind.*

*Die Nutzweise der bestehenden und geplanten Gebäude im Baubereich A und B ist auf die Gastronomie und Hotellerie beschränkt. Eine Umnutzung der Wohnräume im Hotel zu selbständigen Wohneinheiten ist nicht möglich und wäre nur gestützt auf eine Teilrevision des Gestaltungsplans zulässig.*

*Die vorgeschlagene Ergänzung der Bestimmungen könnte zudem im Baubewilligungsverfahren zu Fehlinterpretationen führen, da gemäss Wortlaut sämtliche Wohnräume, und dazu gehören auch die Hotelzimmer, nur durch standortgebundene Betriebsangehörige genutzt werden dürften.*

Antrag zu den Nutzungsmöglichkeiten innerhalb  
des Vernetzungskorridors

In Pkt. 5.2 der Bestimmungen seien die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Vernetzungskorridors noch weiter zu präzisieren. Es sei grundsätzlich darauf zu achten, dass die Nutzungen dem Gewässerraum/Vernetzungskorridor angepasst sind.

Das heisst, der Vernetzungskorridor müsse frei bleiben von Bauten und Anlagen, Installationen, privaten Wegen etc. Die Nutzung habe extensiv zu sein; die Beweidung der Flächen sei gemäss Mitbericht AWEL nicht zulässig. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken müsse gewährleistet bleiben. Es sei zu vermeiden, dass dieser Bereich als Park und Badeplatz stark genutzt werde. Der für den Vernetzungskorridor ausgeschiedene „Anordnungsspielraum“ sei zu überprüfen. Es solle, soweit nicht durch bestehende Gebäude verunmöglicht, gemäss Mitbericht ALN ein Uferbereich von min. 15 m für den Vernetzungskorridor im Plan ausgeschieden werden.

*Stellungnahme*

*Im Vernetzungskorridor sind Bauten nicht zulässig. Eine weitergehende Regelung zur Nutzung und Zugänglichkeit erübrigt sich, da die entsprechenden Flächen in das Eigentum des Kantons übertragen werden. Der Kanton (AWEL, ALN etc.) kann daher die Nutzweise im Sinne des Antrages eigenständig umsetzen.*

## 5.2 Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage gingen fristgerecht zwei Einwendungen ein.

Antrag zu den  
Lärmschutzwänden längs  
der Zugerstrasse

Eine Einwendung verlangt, dass die bestehende Lärmschutzwand längs der Zugerstrasse, welche das Nachbargrundstück vor Lärmimmissionen vom Parkplatz des Dukes schützt, bestehen bleibt.

*Stellungnahme*

*Dieser Antrag wurde berücksichtigt. Die bestehenden Lärmschutzwände längs der Zugerstrasse besitzen Bestandegarantie und darf nicht zurückgebaut werden. Die Bestimmungen und der Bericht wurden dahingehend präzisiert, dass nur neue Lärmschutzwände nicht zulässig sind.*

Anträge von Pro Natura

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des privaten Gestaltungsplans Krone reichte die Pro Natura Zürich fristgerecht nachfolgende Anträge ein:

Antrag 1

Die in einem Gestaltungsplan (GP) zusammengefassten Bauvorhaben Erweiterung Hotellerie Gasthof Krone und Einbau Restaurant ins Duke's seien auf zwei GP's aufzuteilen.

Antrag 2

Der Erlass von Gestaltungsplänen für beide Bauvorhaben verletze Art. 24 des Raumplanungsgesetzes. Er sei zurückzuweisen und durch ordentliche Baugesuchsverfahren zu ersetzen.

Begründung

Die Einwendung wurde unter anderem damit begründet, dass unklar sei, wie der Schritt vom landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude zum Freizeitklub mit grossem Parkplatz baurechtlich vollzogen worden sei.

## Stellungnahme

*Die Einwendung konnte bereinigt werden. Am 7.1.2010 fand eine Besprechung mit einem Vertreter von Pro Natura Zürich statt. Zur Hauptsache wurden die bestehenden baurechtlichen Bewilligungen für den Dukes Freizeitklub thematisiert.*

*Mit Baubewilligung vom 25. September 1992 hat die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich die Umnutzung des gewerblich genutzten Blechlagers in eine Dancing als Erweiterung des Gasthof Krone im Sinne von Art. 24 Abs 2 RPG und § 357 PBG zufolge des betrieblichen Zusammenhangs bewilligt.*

*Die erforderliche Ausnahmegewilligung für das Dancing liegt somit vor. Damit hat sich die baurechtliche Legitimität aus Sicht der Pro Natura geklärt.*

*Pro Natura Zürich wird gemäss Angaben des Vertreters auf einen Rekurs gegen den Gestaltungsplan verzichten, auch wenn die beiden Anträge abgelehnt werden.*

*Ein Rückzug der Einwendung respektive eine klärende Stellungnahme hat Pro Natura aus zeitlichen Gründen jedoch nicht verfasst.*

## 6. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen  
Auswirkungen zu erwarten

Der Gestaltungsplan Gasthof Krone sieht eine massvolle Ergänzung der heutigen Nutzungen vor und ermöglicht die Aufwertung des Sihlufers mit einem Vernetzungskorridor.

Das Planungsinstrument berücksichtigt die Interessen des Landschaftsschutzes und der Denkmalpflege sowie die Bedürfnisse der privaten Grundeigentümer an einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke gleichermassen.

Im Baubereich A wird die Realisierung zeitgemässer Gebäude sichergestellt, die sich besonders gut in das ortsbauliche schutzwürdige Ensemble des Gasthofes Krone eingliedern.

Das durchzuführende Konkurrenzverfahren wird zeigen, welches Projekt diese Anforderungen am besten erfüllt.

Im Baubereich C wird die Nutzung des bestehenden Gebäudevolumens optimiert.

## 7. Schlussbemerkung

Planungen sind  
zweckmässig

Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass die vorliegenden Planungen angemessen und zweckmässig sind, die gesetzlichen Anforderungen erfüllen und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen Rechnung tragen.