
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
in eD chr

Festsetzung privater Gestaltungsplan Kavallerieverein

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan Kavallerieverein vom 18. März 2019 wird festgesetzt.
2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. März 2019 zum Gestaltungsplan wird Kenntnis genommen.
3. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zum Gestaltungsplan vom 18. März 2019 wird Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Kavallerieverein zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Kavallerieverein in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

Im Jahre 1973 wurde die Reithalle auf dem Grundstück Kat. Nr. WE8667 des Kavallerievereins Wädenswil und Umgebung (KVV) erstellt. Der KVV betreibt ausserdem zwei Reitplätze, welche auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken der Stadt Wädenswil und des Kantons Zürich liegen. Der östlich gelegene Platz wird zurzeit als Parkierungsanlage bei grösseren Veranstaltungen genutzt und liegt ebenfalls im Eigentum des Kantons Zürich.

Die Reithalle wird insbesondere auch für die jährliche Springkonkurrenz genutzt. Die Halle ist stark sanierungsbedürftig und entspricht aufgrund ihrer Dimensionierung (20 x 40 m) nicht mehr den heutigen Nutzungsbedürfnissen. Aus diesem Grund soll die Halle abgebrochen und durch einen Neubau (30 x 60 m) ersetzt werden. Zudem ist die Umgebungsgestaltung zu erneuern und auf die heutigen und künftigen Bedürfnisse auszurichten. Für die Neuorganisation der Vereinsreithalle wurde die Hüppi Architektur AG beauftragt, eine Projektstudie zu erarbeiten.

Am 8. Februar 2018 wurden die Entwurfsakten zum privaten Gestaltungsplan Kavallerieverein der Abteilung Planen und Bauen zur Stellungnahme unterbreitet. Diese äusserte sich in ihrer Stellungnahme insbesondere zu den Punkten «Erschliessung / Parkierung», «Ökologischer Ausgleich / Freiraum / Dachflächen» und «Geschosszahl / Mantellinien».

2. Planinhalt

Der Gestaltungsplanperimeter bezieht sich auf die Grundstücke Kat. Nrn. WE8667 und WE9061 und liegt gemäss Zonenplan der Stadt Wädenswil im Teilgebiet Geren in der Erholungszone E mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Nach Art. 23 Abs. 6 der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind für dieses Teilgebiet ein Autobahnrastplatz sowie Reitsportanlagen inkl. Reithalle zulässig. Die BZO gibt dazu vor, dass ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss, wenn Gebäude erstellt werden, welche grösser als sogenannte besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind. Die Projektstudie sieht einen Neubau der Reithalle vor, welche zudem durch eine Annexbaute ergänzt werden soll. Diese Bauten entsprechen aufgrund ihrer Dimension und Funktion nicht einem besonderen Gebäude nach § 273 PBG. Aus diesem Grund erfordert die Modernisierung der Reithalle einen Gestaltungsplan. Die Projektstudie «Neuorganisation Vereinsreithalle» (Stand 2. Oktober 2017) dient als Richtprojekt und somit als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Die Reithalle positioniert sich angrenzend an das Waldgebiet Gerenholz auf dem Grundstück Kat. Nr. WE8667 im Baubereich A. Die Anordnung und Lage der neuen Reithalle entspricht somit der bestehenden Baute (Assek. Nr. 1684). Mit den Grundmassen von 60 x 30 m vergrössert sich die Grundfläche gegenüber dem Bestandesbau (40 x 20 m) um rund 1'000 m². Die Reithalle ist als geschlossene Kalkonstruktion ohne Wärmedämmende Bauelemente und mit Steildach vorgesehen. Die Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) beträgt rund 9.0 m.

Entlang der östlichen Längsfassade der Reithalle ist auf dem Grundstück Kat. Nr. WE9061 ein zweigeschossiger Annexbau im Baubereich B mit schwach geneigtem Dach vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt am tiefst gelegenen Punkt des gewachsenen Terrains rund 9.0 m. Im Erdgeschoss sind unbeheizte Pferdeboxen für Dopingkontrollen und Lagerräume angedacht. Das Obergeschoss beinhaltet eine beheizte Festwirtschaft inklusive eines gedeckten Terrassenbereichs sowie weitere Lagerräume, welche auch als Theorieräume für die Reitschule genutzt werden können. Es ist vorgesehen, dass neben der bestehenden Reithalle auch die Tribüne und der südlich gelegene Schuppen (Assek.-Nr. 1276) rückgebaut werden, um eine ortsbauliche Aufwertung der Gesamtwirkung erzeugen zu können.

Sämtliche Dachflächen werden extensiv begrünt, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Für die Begrünung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

Neubauten innerhalb des Baubereichs B (Annexbau) sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen. Sie sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein angemessener mehrheitlicher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

3. Öffentliche Auflage, Anhörungen und kantonale Vorprüfung

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist vom 20. Juli 2018 bis 18. September 2018 gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein, welche insgesamt 2 Einwendungen beinhalten. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und konnten nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den Einwendungen begründen die Grundeigentümer die abgelehnten Anliegen.

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Aus ihren Stellungnahmen gingen keine Einwendungen hervor.

Die Baudirektion nahm im Vorprüfungsbericht vom 26. Oktober 2018 Stellung zu den Akten. Der Vorprüfungsbericht hält fest, dass mit Berücksichtigung einzelner Auflagen eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden kann. Mit der Überarbeitung sind aus der Vorprüfung hervorgegangenen Punkte mehrheitlich in die Vorlage eingeflossen.

4. Mehrwertausgleich

Gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 262 vom 5. Oktober 2015 soll, sobald ein Projekt im Stadtrat diskutiert wird, auch die Frage des Ausgleichs von Planungsvorteilen besprochen werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht im vorliegenden Fall keine Erhöhung der Ausnützung oder Baumassenziffer, da in der Bau- und Zonenordnung keine festgelegt sind. Der Gestaltungsplan verfolgt den Zweck der Realisierung eines qualitativ hochwertigen und gut gestalteten Ersatzbaus der Reithalle sowie die Gewährleistung sämtlicher Nutzungsansprüche für den Reitsport. Aus diesem Vorhaben entstehen keine Planungsvorteile im eigentlichen Sinn und es kann kein Mehrwert generiert werden. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, auf einen Mehrwertausgleich zu verzichten.

5. Weitere Verfahrensschritte

Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats unterliegt dem fakultativen Referendum. Weiter kann gegen den Festsetzungsbeschluss nach dessen Veröffentlichung beim Bezirksrat wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte Stimmrechtsrekurs erhoben werden. Nach Eintritt der Rechtskraft werden die Unterlagen der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Es erfolgt eine gemeinsame Publikation der Genehmigung des Gestaltungsplans und des Festsetzungsbeschlusses des Gemeinderats. Darauf kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

9. Juli 2019

sca

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

Referent des Stadtrats

Heini Hauser

Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Parkierungsvereinbarung



Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Kavallerieverein

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
Kat. Nr. 8667
Kavallerieverein Wädenswil und Umgebung

Kat. Nr. 9061
Politische Gemeinde Wädenswil

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förribuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch



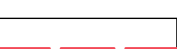
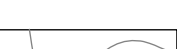
32669 - 18.3.2019



Festlegungen

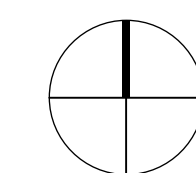
-  Geltungsbereich Ziff. 2, Abs. 2
-  Bestandesbauten innerhalb Geltungsbereich Ziff. 5, Abs. 1
-  Mantellinie (Baubereich) Ziff. 5, Abs. 2
-  Terrainveränderungen Ziff. 5, Abs. 10
-  Reitplatz Ziff. 7, Abs. 3
-  Freiraumflächen Ziff. 7, Abs. 4
-  Zu- und Wegfahrt (mit Anordnungsspielraum) Ziff. 8, Abs. 1
-  Abstellplätze Ziff. 8, Abs. 3

Informationsinhalte

-  Bestandesbauten ausserhalb Geltungsbereich
-  Bauten gemäss Richtprojekt
-  Statische Waldgrenze
-  Gewachsenes Terrain (1m Äquidistanz)

Definition Baubereich (Koordinatenpunkte)

Pkt. Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2693191.65	1229677.67
2	2693176.27	1229693.69
3	2693158.84	1229713.23
4	2693151.00	1229722.81
5	2693149.98	1229724.05
6	2693172.08	1229744.15
7	2693168.44	1229748.15
8	2693177.34	1229756.24
9	2693218.96	1229710.48
10	2693210.06	1229702.38
11	2693214.03	1229698.03



0 5 10 25 m

Grundlagendaten:
Amtliche Vermessung LV95, Stadt Wädenswil vom 14.11.2017
Richtprojekt: Hüppi Architektur AG vom 2. Oktober 2017

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Kavallerieverein

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 8667

Kavallerieverein Wädenswil und Umgebung

Kat. Nr. 9061

Politische Gemeinde Wädenswil

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der private Gestaltungsplan Kavallerieverein bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 23 Abs. 1 und 6 der Bau- und Zonenordnung:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Realisierung eines qualitativ hochwertigen und gut gestalteten Ersatzbaus der Reithalle, welcher sich verträglich in das Landschaftsbild einfügt,• die Gewährleistung sämtlicher Nutzungsansprüche für den Reitsport,• die Schaffung von funktionalen Freiräumen mit guter Gestaltung und ansprechender Aufenthaltsqualität,• die Sicherung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung mit einer effizienten Parkierung.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p>¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) und Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017) und eidgenössische Recht massgebend.</p>
	<h2>4. Gestaltung</h2>
Anforderungen	<p>¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie sich im Sinne von Art. 23 Abs. 1 BZO besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p>

Richtprojekt ² Das Richtprojekt der Hüppi Architektur AG, Wollerau vom 2. Oktober 2017 ist für die Nutzweise, die volumetrische Ausdehnung und Setzung der Reithalle inklusive Annexbau sowie deren Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung richtungsweisend.

5. Bebauung

Rückbau zulässig ¹ Die im Plan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Baubereiche ² Innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche A und B ist jeweils 1 Hauptgebäude zulässig. Die Hauptgebäude der beiden Baubereiche sind zusammenzubauen. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

Besondere Gebäude ³ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck gemäss Art. 23 Abs. 6 BZO entsprechen und einen Abstand von mindestens 15 m zur festgesetzten Waldgrenze einhalten.

Bauliche Dichte ⁴ Die bauliche Dichte ist unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamthöhe und Gebäudegrundfläche frei.

Geschosszahl ⁵ Die Anzahl der Geschosse ist unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamthöhe frei.

Gesamthöhe ⁶ Die zulässige Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) gemäss § 58 PBG beträgt für die Baubereiche A und B 10.0 m.

Technische Aufbauten ⁷ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Gebäudelänge ⁸ Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

Dachbegrünung ⁹ Sämtliche Dachflächen innerhalb der Baubereiche A und B sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Für die Begrünung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

Terrainveränderungen

¹⁰ Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs ist eine Aufschüttung des gewachsenen Terrains von bis zu 3.0 m zulässig.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ Zulässig sind gemäss Art. 23 Abs. 6 BZO Nutzungen, welche für den Reitsport benötigt werden.

² Im Baubereich A ist ausschliesslich eine unbeheizte Reithalle zulässig.

Im Baubereich B sind folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdeboxen
- Lagerräume und Maschinenpark
- Theorieräume (beheizt)
- Sanitäre Anlagen inkl. WC/Garderobe/Dusche (beheizt)
- Festwirtschaft inkl. Küche (beheizt)
- Terrasse
- Technikräume

³ Die Festwirtschaft darf nicht als öffentliches Restaurant betrieben werden.

⁴ Pro Jahr dürfen maximal 4 Grossveranstaltungen durchgeführt werden.

7. Freiraum

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung der funktionalen Ansprüche des Pferdesports einerseits eine ansprechende Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Freiraumkonzept

² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, des Reitplatzes, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Reitplatz

³ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs darf ein Reitplatz errichtet werden. Der Reitplatz darf nicht überdacht werden und muss mit einem Allwetterbelag (z.B. Sand) ausgestattet werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt. Für die Umzäunung müssen die Kriterien des Merkblattes "Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung" beachtet werden.

Freiraumflächen

⁴ Die im Plan bezeichneten Bereiche sind als Grünflächen auszugestalten. Für die Bepflanzung und Begrünung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Eine Umzäunung ist nicht erlaubt.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrten der oberirdischen Parkplätze hat ab der Gerenstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Abstellplätze

² Für die Bemessung der minimalen Anzahl Autoabstellplätze ist die jeweils gültige kommunale Abstellplatzverordnung anzuwenden.

³ Abstellplätze für Autos und Pferdeanhänger sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zulässig.

⁴ Bei Grossanlässen, welche nicht mit dem Grundbestand der Parkplätze bewältigt werden kann, sind die externen Parkierungen gemäss der Vereinbarung zwischen dem Kavallerieverein und der Stadt Wädenswil vom 15. März 2019 ausserhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

9. Umwelt

Lärmschutz

¹ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III.

² Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Waldabstand

³ Jegliche bauliche Massnahme innerhalb eines Abstands von 15 m zur festgesetzten Waldgrenze bedarf einer kantonalen Zustimmung.

Energie

⁴ Neubauten innerhalb des Baubereichs B sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen.

Wärmebedarf

⁵ Neubauten innerhalb des Baubereichs B sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein angemessener mehrheitlicher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Löschwasserversorgung

⁶ Vor oder mit der Realisierung des Bauvorhabens muss zulasten der Grundeigentümerschaft eine hinreichende Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich mittels Hydrant und Hydrantenzuleitung realisiert werden. Die Löschwasserversorgung hat den Vorgaben der aktuell gültigen "Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) an Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt" (Stand: 1. April 2018) zu entsprechen.

10. Schlussbestimmung

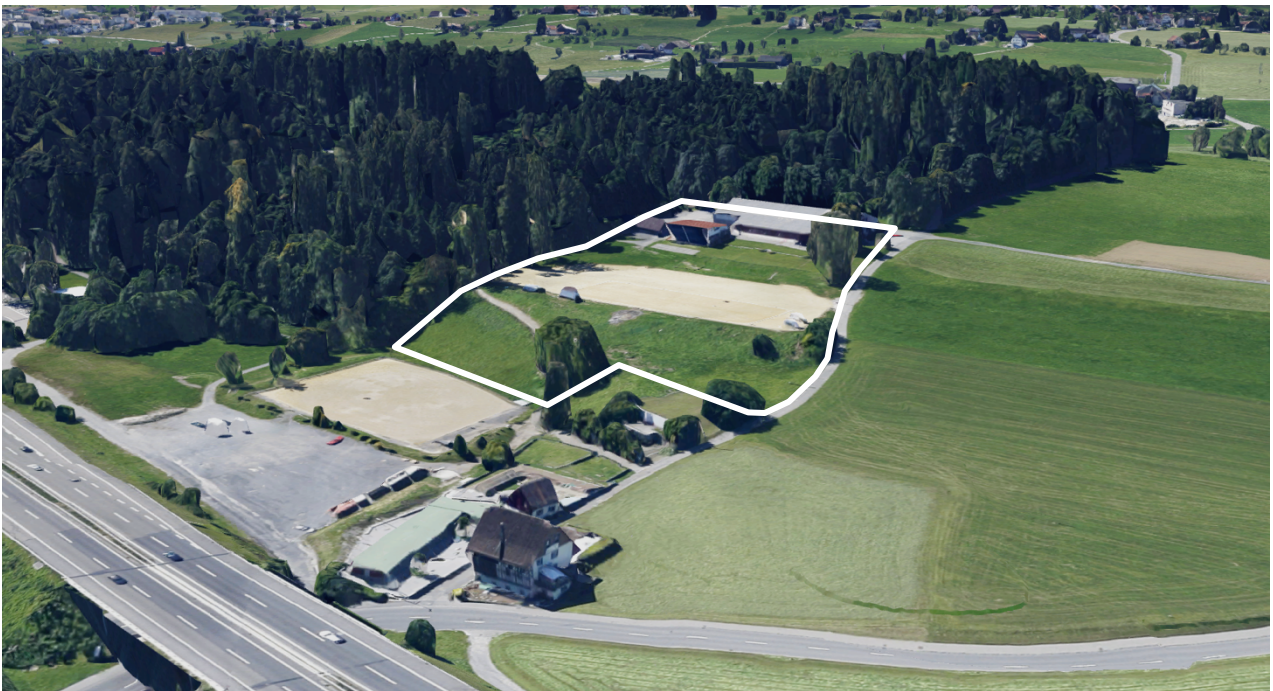
Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Kavallerieverein wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Privater Gestaltungsplan Kavallerieverein

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Planungsgebiet Kavallerieverein

Auftraggeberin

Kavallerieverein Wädenswil und Umgebung

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Christoph Bill

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	2. Anforderungen und Rahmenbedingungen	7
	2.1 Richtprojekt	7
	2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	13
	2.3 Wald	16
	2.4 Ver- und Entsorgung	16
	2.5 Schadstoffbelastungen Erdreich	18
	2.6 Chemie-Risikokataster	18
	2.7 Gewässerschutz	18
	2.8 Lärmsituation	19
	2.9 Weitere Grundlagen	19
	3. Erläuterungen zu den Bestimmungen	20
	3.1 Zweck (Ziff. 1)	20
	3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)	20
	3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)	20
	3.4 Gestaltung (Ziff. 4)	21
	3.5 Bebauung (Ziff. 5)	21
	3.6 Nutzung (Ziff. 6)	24
	3.7 Freiraum (Ziff. 7)	25
	3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)	25
	3.9 Umwelt (Ziff. 9)	27
	3.10 Schlussbestimmungen (Ziff. 10)	28
	4. Auswirkungen	29
	4.1 Grundsatz	29
	4.2 Orts- und Landschaftsbild	29
	4.3 Umweltschutz	29
	4.4 Fazit	30
	5. Mitwirkung und Vorprüfung	32
	5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung	32
	5.2 Vorprüfung	32
	Beilage	34

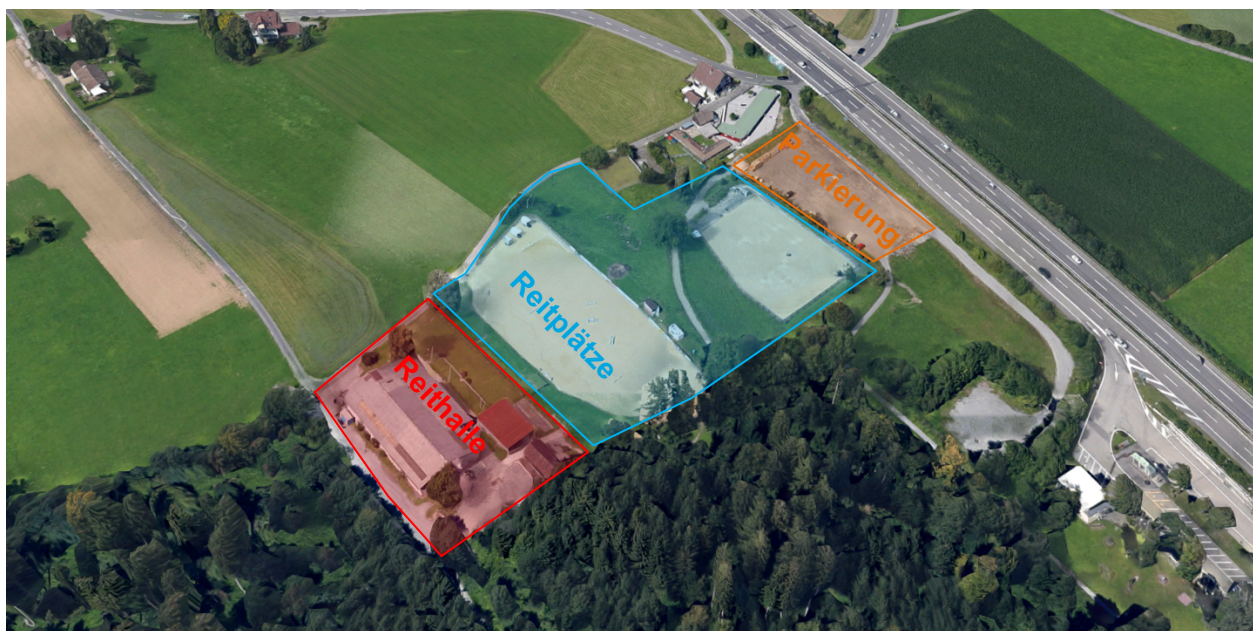
1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Neubau Reithalle

Im Jahre 1973 wurde die Reithalle auf dem Grundstück Kat. Nr. 8667 des Kavallerievereins Wädenswil und Umgebung (KVW) erstellt. Der KVW betreibt ausserdem zwei Reitplätze, welche auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken der Stadt Wädenswil und des Kantons Zürich liegen. Der östlich gelegene Platz wird zurzeit als Parkierungsanlage bei grösseren Veranstaltungen genutzt und liegt ebenfalls im Eigentum des Kantons. Die Reithalle wird insbesondere auch für die jährliche Springkonkurrenz genutzt.

Die Reithalle ist stark sanierungsbedürftig und entspricht aufgrund ihrer Dimensionierung (20 x 40 m) nicht mehr den heutigen Nutzungsbedürfnissen. Aus diesem Grund soll die Halle abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Zudem ist die Umgebungsgestaltung zu erneuern und auf die heutigen und künftigen Bedürfnisse auszurichten. Für die Neuorganisation der Vereinsreithalle wurde die Hüppi Architektur AG beauftragt, eine Projektstudie zu erarbeiten.



Luftbild Reithalle und Umgebung

Gestaltungsplanbedarf

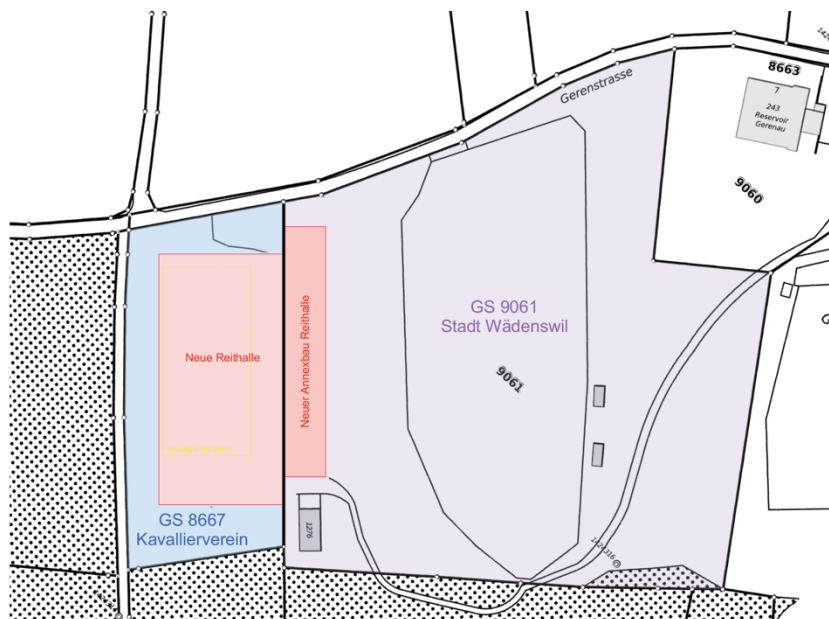
Der Bearbeitungsperimeter liegt gemäss Zonenplan der Stadt Wädenswil im Teilgebiet Geren in der Erholungszone E. Gemäss Art. 23 Ziff. 6 der Bau- und Zonenordnung sind für dieses Teilgebiet ein Autobahnrastplatz sowie Reitsportanlagen inkl. Reithalle zulässig. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig. Andere Gebäude sind ausschliesslich im Rahmen eines Gestaltungsplans realisierbar.

Die Projektstudie sieht einen Neubau der Reithalle vor, welche zudem durch eine Annexbaute ergänzt werden soll. Diese Bauten entsprechen aufgrund ihrer Dimension und Funktion nicht einem besonderen Gebäude gemäss § 273 PBG. Aus diesem Grund erfordert die Modernisierung der Reithalle die Aufstellung eines Gestaltungsplans. Dieser besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Das Projektstudie "Neuorganisation Vereinsreithalle" (Stand 2.10.2017) dient dabei als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Projektstudie "Neuorganisation Vereinsreithalle", Hüppi Architektur AG,
2.10.2017



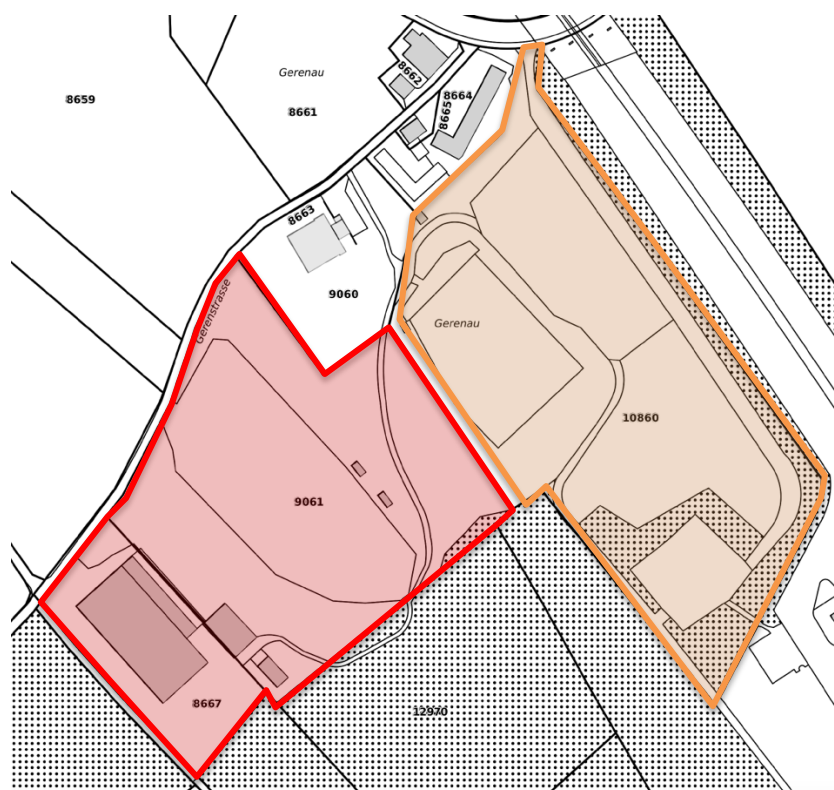
Zuständigkeit

Die Aufstellung des vorliegenden Gestaltungsplans bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat.

Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter bezieht sich auf die Grundstücke Kat. Nrn. 8667 und 9061. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 10860 befindet sich ein zusätzlicher Reitplatz sowie eine oberirdische Parkieranlage. Das Immobilienamt Kanton Zürich hat jedoch signalisiert, dass das Grundstück längerfristig für künftige Ausbauten gesichert werden soll und daher nicht in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen bzw. für einen Reitplatz und als Parkierungsmöglichkeit langfristig genutzt werden kann. Über das bisherige Nutzungsrecht wird jährlich befunden.

Gestaltungsplanperimeter Kat. Nrn.
8667/9061 (rot)
Nachbargrundstück Kat. Nr. 10860,
Kanton Zürich (orange)

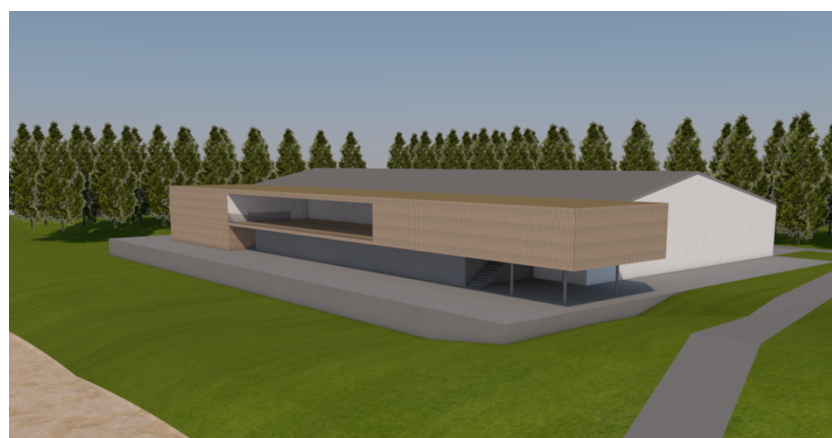


2. Anforderungen und Rahmenbedingungen

2.1 Richtprojekt

Projektstudie "Neuorganisation Vereinsreithalle"

Visualisierung Projektstudie "Neuorganisation Vereinsreithalle", Ansicht Richtung Süden, Hüppi Architektur AG, 2.10.2017



Reithalle

Die Reithalle positioniert sich angrenzend an das Waldgebiet Gerenholz auf dem Grundstück Kat. Nr. 8667. Die Anordnung und Lage der neuen Reithalle entspricht somit der bestehenden Baute (Assek. Nr. 1684). Mit den Grundmassen von 60 x 30 m vergrössert sich die Grundfläche gegenüber dem Bestandesbau (40 x 20 m) um rund 1000 m².

Die Reithalle ist als geschlossene Kaltkonstruktion ohne wärmedämmende Bauelemente und mit Steildach vorgesehen. Die Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) beträgt rund 9.0 m.

Bestehende Reithalle Assek. Nr. 1684, Ansicht Richtung Süden



Annexbau

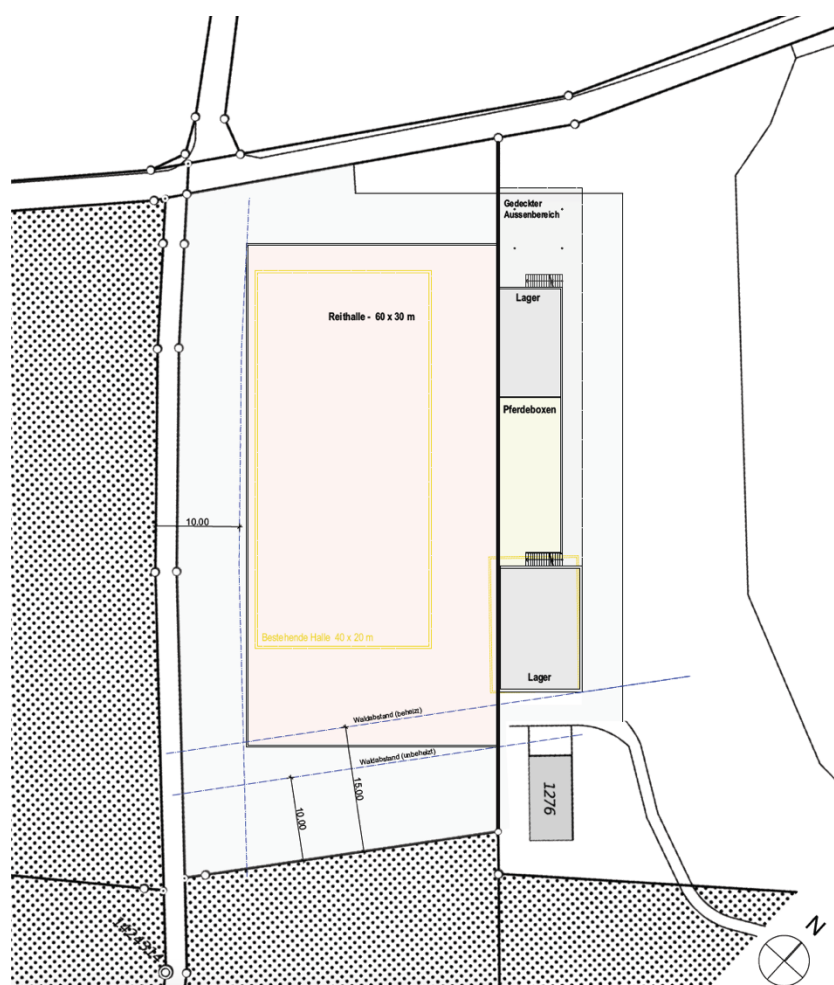
Entlang der östlichen Längsfassade der Reithalle ist auf dem Grundstück Kat. Nr. 9061 ein zweigeschossiger Annexbau mit schwach geneigtem Dach vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt am tiefstgelegenen Punkt des gewachsenen Terrains rund 9.0 m.

Im Erdgeschoss sind unbeheizte Pferdeboxen für Dopingkontrollen und Lagerräume angedacht. Die nördliche und östliche Fassade ist gegenüber dem Obergeschoss leicht zurückversetzt.

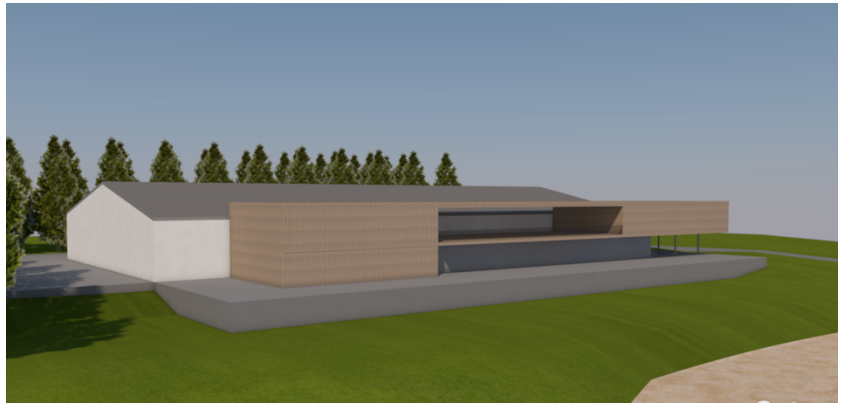
Das Obergeschoss beinhaltet eine beheizte Festwirtschaft inklusive eines gedeckten Terrassenbereichs sowie weitere Lagerräume, welche auch als Theorieräume für die Reitschule genutzt werden können.

Es ist vorgesehen, dass neben der bestehenden Reithalle auch die Tribüne und der südlich gelegene Schuppen (Assek.-Nr. 1276) rückgebaut wird, um eine ortsbaulich Aufwertung der Gesamtwirkung erzeugen zu können.

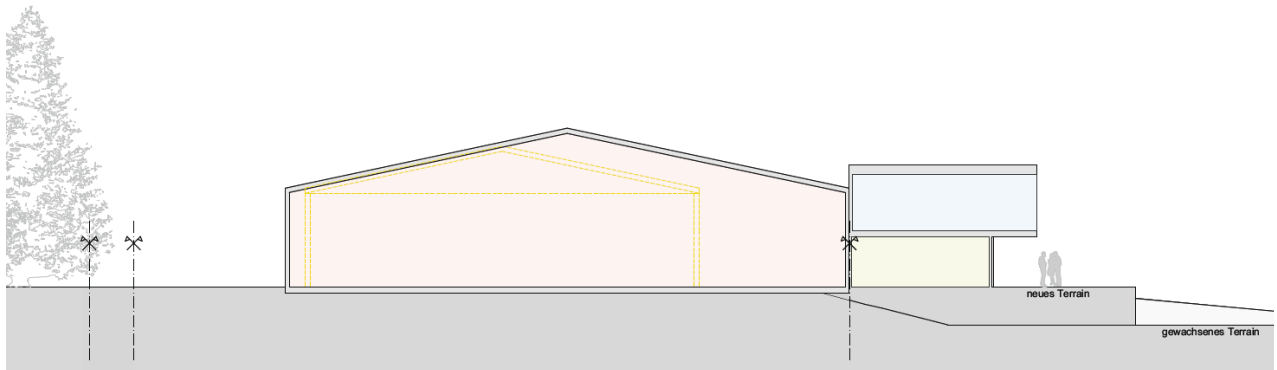
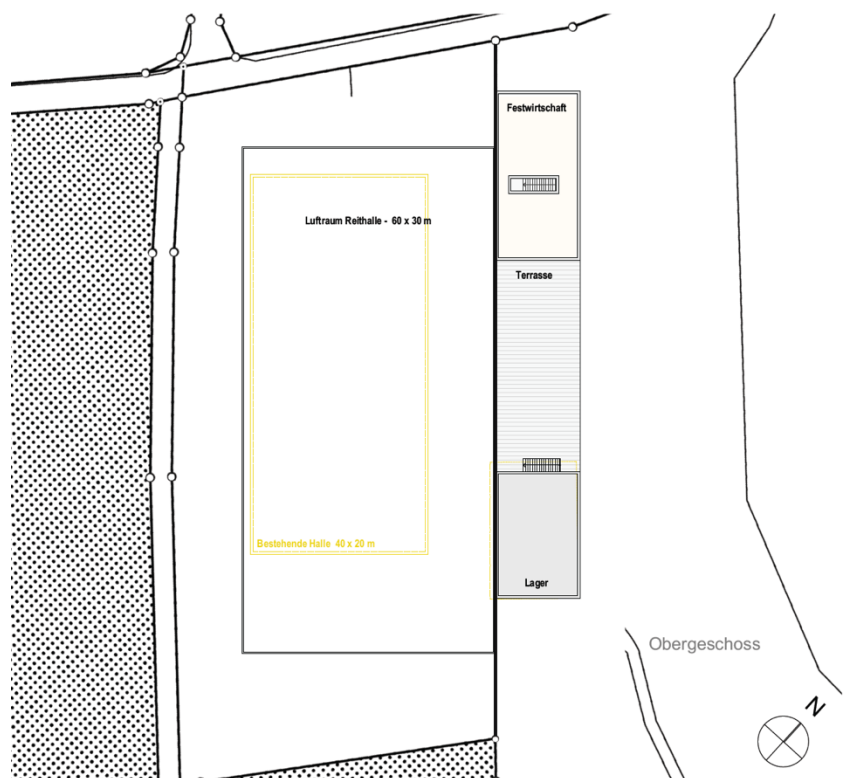
Projektstudie "Neuorganisation Vereinsreithalle", Erdgeschoss,
Hüppi Architektur AG, 2.10.2017



Visualisierung Projektstudie "Neuorganisation Vereinsreithalle", Ansicht Richtung Westen, Hüppi Architektur AG, 2.10.2017



Projektstudie "Neuorganisation Vereinsreithalle", Obergeschoss, Hüppi Architektur AG, 2.10.2017



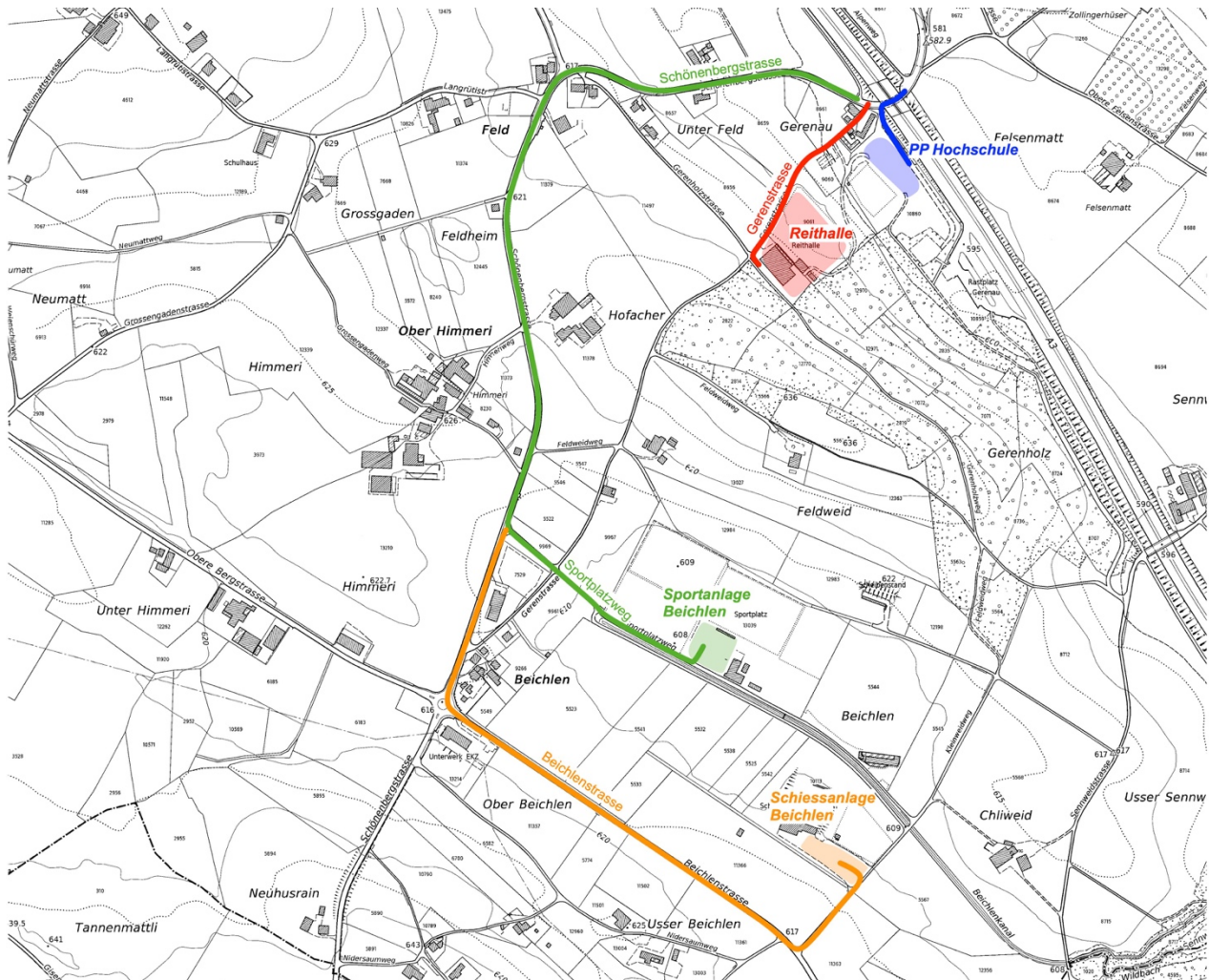
Projektstudie "Neuorganisation Vereinsreithalle", Querschnitt, Hüppi Architektur AG, 2.10.2017

Erschliessung und Parkierung

Die Reithalle ist verkehrsmässig über die Gerenstrasse erschlossen.

Die Parkierung für Vereinsmitglieder und Besucher kann innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gewährleistet werden (vgl. auch Kapitel 3.8). Für grössere Veranstaltungen wie beispielsweise nationale und regionale Springwettbewerbe stehen auf dem Areal jedoch zu wenig Abstellplätze zur Verfügung. In diesem Fall ist man auf externe Parkierungslösungen angewiesen.

Durchschnittlich finden drei bis vier Grossveranstaltungen pro Jahr statt. Die Nutzungsrechte an einer externen Parkierungsanlage wurde vertraglich mit der Stadt geklärt (vgl. Vereinbarung gem. Beilage). Dem Kavallerieverein steht bei entsprechenden Veranstaltungen folgende Parkierungsanlagen zur Verfügung:



Erschliessung Reithalle und externe Parkierungsmöglichkeiten

Kat. Nr. 10860, Hochschule ZHAW

Für die Parkierung auf dem kantonalen Grundstück Kat. Nr. 10860 besteht ein Vertrag zwischen dem Kanton und dem Kavallerieverein, welcher das Nutzungsrecht zugunsten des Kavallerievereins sichert. Es handelt sich hierbei um einen Vertrag, welcher jährlich erneuert werden muss. Da die Parkierungsanlage gemäss kommunalem Richtplan gleichzeitig der ZHAW zur Verfügung steht, ist die Nutzung der Parkplätze zwischen dem Kavallerieverein und der Hochschule zu koordinieren.

Parkierung Kat. Nr. 10860



Sportanlage Beichlen

Sofern auf die Parkierung entlang der Autobahn nicht mehr zurückgegriffen werden kann, besteht die Möglichkeit, die Parkierungsanlage der Sportanlage Beichlen zu nutzen. Hierfür wurde eine Vereinbarung mit der Stadt Wädenswil sowie dem Fussballclub Wädenswil unterzeichnet.

Parkierung Sportanlage Beichlen



Schiessanlage Beichlen

Südlich der Sportanlage befindet sich die Schiessanlage Beichlen, welche ebenfalls über eine grosszügige Parkierungsanlage verfügt und als externe Parkierungslösung für den Kavallerieverein gemäss Vereinbarung zur Verfügung steht. Die Schiessanlage befindet sich im Eigentum der Stadt.

Parkierung Schiessanlage Beichlen



2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet im Landwirtschaftsgebiet, welches gleichzeitig als Landschaftsförderungsgebiet definiert wird. Für Landschaftsförderungsgebiete gilt folgendes Ziel:

Landschaftsförderungsgebiete umfassen ausgeprägt multifunktionale Landschaften, die sich insbesondere durch ihre Eigenart, Natürlichkeit und ihren Erholungswert auszeichnen. Sie weisen eine hohe Dichte an jeweils typischen Landschaftselementen sowie eine gewisse Ursprünglichkeit auf. Landschaftsförderungsgebiete sollen insgesamt in ihrem jeweiligen speziellen Charakter erhalten und weiterentwickelt werden.

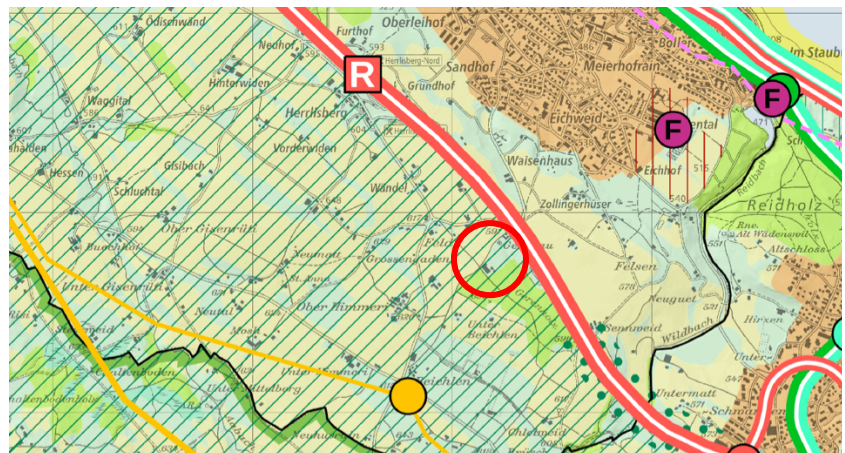
Des Weiteren wird für das Gebiet Hirzel/Zimmerberg/Schönenberg/Wädenswil folgender Förderungsschwerpunkt definiert:

- Einzugsgebiet Sihl aufwerten, Moore fördern
- Obstgärten erhalten, Charakter der Moränenlandschaft (u.a. Gipfelbäume) erhalten, traditionelle Kulturlandschaft und ihre Siedlungsstruktur erhalten

Fazit

Der vorliegende Gestaltungsplan respektiert die Vorgaben des kantonalen Richtplans und bezweckt eine verträgliche Integration der neuen Reithalle in das Landschaftsbild. Aufgrund des rückwärtigen Waldgebiets wirkt der Baukörper wesentlich weniger dominant. Obstgärten oder Mooregebiete werden nicht tangiert.

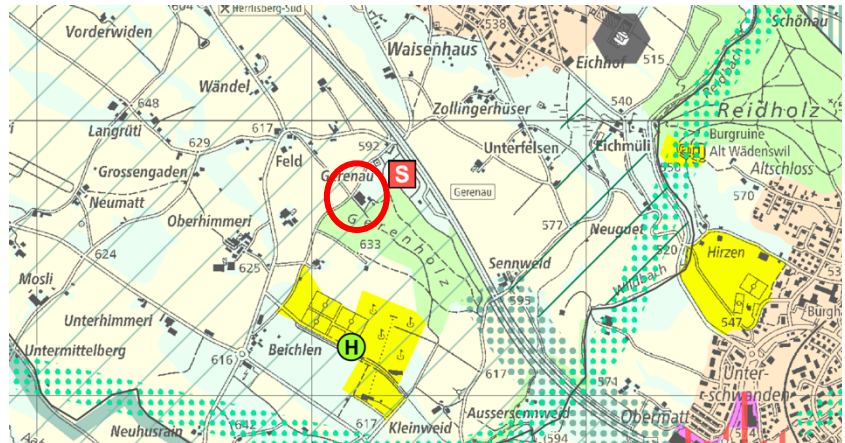
Kantonaler Richtplan (Festsetzung 7.7.2017)



Regionaler Richtplan (Festsetzung vom 9.1.2018)

Die Gerenstrasse wird im regionalen Richtplan als bestehender regionaler Radweg definiert. Der Bereich zwischen dem Planungssperimeter und der Autobahn A3 wird als bestehender Stand- und Durchgangsplatz für Fahrende aufgeführt.

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur
		Arbeitsplatzgebiet
		Arbeitsplatzgebiet für Gewerbenutzung
		Mischgebiet
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Stand- und Durchgangszplatz für Fahrende



Kommunaler Richtplan, Siedlung und Landschaft (Genehmigung vom 29.1.2019)

Der Planungssperimeter wird im kommunalen Richtplan als Erholungsgebiet definiert. Das Gebiet Gerenuh wird als Autobahnrastplatz und Durchgangszplatz für Fahrende sowie als Reitsportanlage inkl. Reithalle bezeichnet. Für Erholungsanlagen gelten generell folgende Zielsetzungen:

Bauten und Anlagen für die Erholung fügen sich gut ins Landschaftsbild ein. Sie sind möglichst so zu gestalten, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- *Bei der Planung von Erholungsinfrastrukturen sind Eingriffe in Bodenfruchtbarkeit, Wasserhaushalt usw. minimal zu halten.*
- *Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass die Aussicht gewährleistet bleibt.*
- *Der Bedarf für zweckgebundene Erholungsanlagen ist zu überprüfen und planerisch zu sichern.*

Fazit

Der vorliegende Gestaltungsplan respektiert die Grundsätze des kommunalen Richtplans und bezweckt neben der Sicherung eines qualitativ ansprechenden Ersatzbaus der Reithalle auch die Gewährleistung einer ökologisch wertvollen Nahumgebung. Die Eingriffe in die Bodenfruchtbarkeit werden durch die Planung nicht verstärkt. Die Aussicht wird nicht beeinträchtigt.

Kommunaler Richtplan, Verkehr (Genehmigung vom 29.1.2019)

Der Platz auf der Parzelle Kat. Nr. 10860, welcher im Eigentum des Kantons liegt, wird als bestehende kommunale Parkierungsanlage "Gerenuh" mit der Funktion "Parkplatz Hochschule" aufgeführt. Der Parkplatz wird durch die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) genutzt. Die Parkierungsanlage Beichlen ist als regionale Parkierungsanlage für Erholungsverkehr definiert.

Die Gerenstrasse und der Gerenuhweg entsprechen zudem einem bestehenden kommunalen Fuss- und Wanderweg.

übergreifende Festlegungen bestehend geplant	kommunale Festlegungen bestehend geplant	Definition
		Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Verbindungsstrasse
		Sammelstrasse
		Erschliessungsvarianten
		Verkehrsberuhigung (Tempo 30 / Begegnungszone)
		Umgestaltung Strassenraum
		Publikumsorientierte Strassenraumgestaltung
		Anschluss
		Aufbahnraststätte
		Parkierungsanlage
		Veloparkierungsanlage
		Radroulen
		Fuss- und Wanderweg



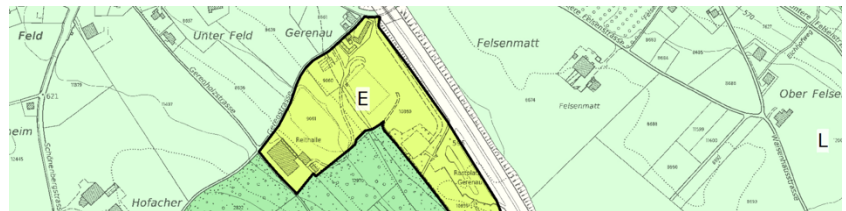
Kommunaler Richtplan, Öffentliche Bauten und Anlagen (Genehmigung vom 29.1.2019)

Im kommunalen Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen ist die Reithalle als bestehende kommunale Sport- und Freizeitanlage definiert.

Zonenplan

Der Bearbeitungsperimeter liegt gemäss Zonenplan der Stadt Wädenswil im Teilgebiet Gerens in der Erholungszone E.

Zonenplan Stadt Wädenswil (Genehmigung 15.6.1994 / Stand 20.1.2018)



Bau- und Zonenordnung (Genehmigung 15.6.1994 / Stand 20.1.2018)

Für die Erholungszone gelten gemäss Art. 23 Ziff. 1–5 der Bau- und Zonenordnung folgende Grundsätze:

- *Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.*
- *In den Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Deshalb gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebietes Schiessplatz Beichlen.*
- *Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.*
- *Für zulässige Hochbauten gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.*
- *Für Tiefbauten wird der Grenzabstand analog demjenigen für unterirdische Bauten festgelegt.*

Zudem sind gemäss Art. 23 Ziff. 6 für das Teilgebiet Gerens ein Autobahnrastplatz sowie Reitsportanlagen inkl. Reithalle zulässig. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind möglich. Andere Gebäude sind ausschliesslich im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

2.3 Wald

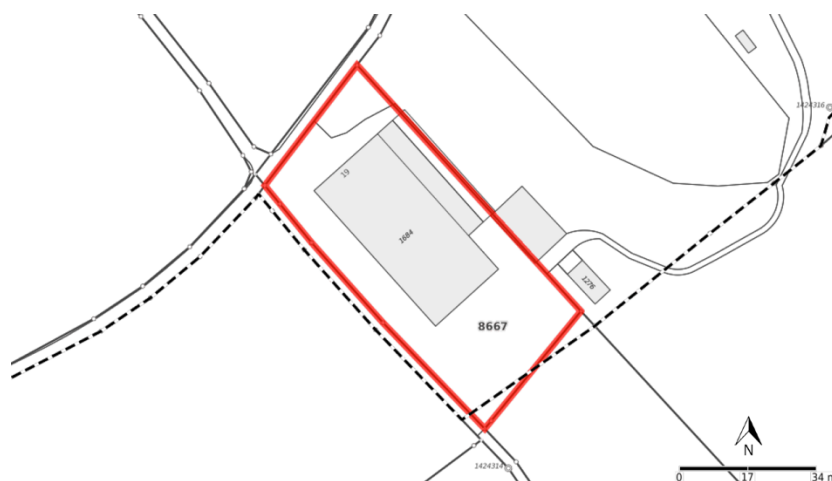
Waldgrenze/Waldabstand

Gemäss § 262 PBG beträgt ausserhalb des Bauzonengebiets der Abstand gegenüber der forstrechtlichen Waldgrenze grundsätzlich 30 m. Gemäss Absprache mit der Abteilung Wald Kt. Zürich gilt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein Waldabstand von 15 m für beheizte Bauten und 10 m für unbeheizte Bauten.

Revision Waldgrenze

Ausserhalb von Bauzonen gilt die dynamische Waldgrenze. Im Jahre 2017 wurde jedoch für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Wädenswil die statische Waldgrenze eingeführt. Die Revision der Waldgrenzen ist seit dem 25. November 2017 rechtsgültig.

Rechtskräftige Waldgrenze (schwarz gestrichelt), Auszug ÖREB Kat. Nr. 8667, 8.3.2018



2.4 Ver- und Entsorgung

Wasser/Abwasser

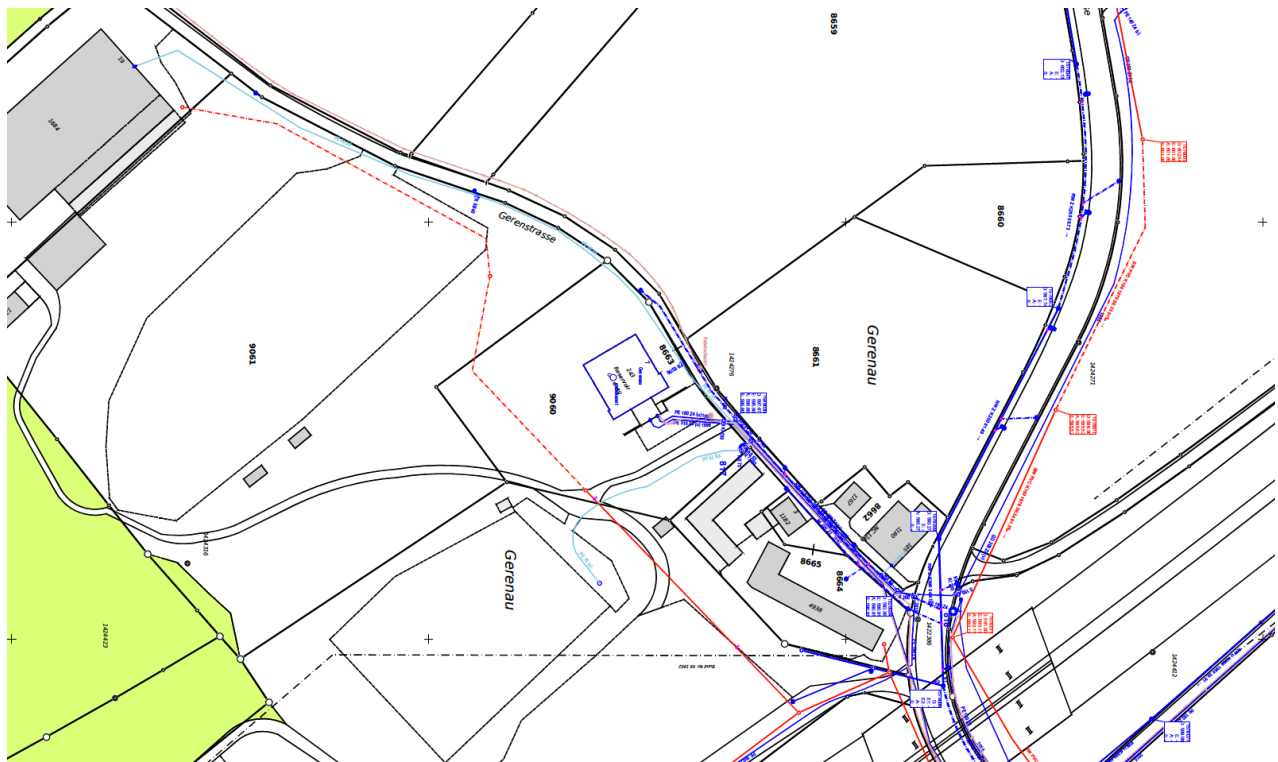
Zum heutigen Zeitpunkt wird die Entwässerung der Reithalle über eine Schmutzabwasserleitung gewährleistet. Gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) gilt für die Entwässerung das Trennsystem. Es sind für den betreffenden Perimeter keine Ausbauprojekte vorgesehen.

Des Weiteren verfügt die Reithalle über eine Anschlussleitung an die Wasserversorgung, welche parallel zur Gerenstrasse verläuft.

Gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) sind für den betreffenden Perimeter keine Ausbauprojekte vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich hat den aktuell gültigen Vorgaben der "Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) an Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt" (Stand 1. April 2018) zu entsprechen. Im Gebiet Geeren besteht eine Löschwasserreserve von 300 m³. Der Wasserbedarf für Brandbekämpfung ist somit gedeckt. Gemäss der Richtlinie GVZ müssen Hydranten so gesetzt werden, dass jedes Gebäude mit Schlauchmaterial von maximal 100 m erreicht werden kann. Für den Geltungsbereich steht innert nützlicher Distanz kein Hydrant zur Verfügung. Im Zuge der Projektierung muss daher ein neuer Hydrant inklusive Leitung vorgesehen werden. Die Erschliessung des Hydranten hat ab dem Reservoir Gerenu zu erfolgen, wobei die Hydrantenzuleitung einen Innendurchmesser von mindestens 125 mm aufweisen muss (vgl. Kapitel 3.9).



Ausschnitt Werkleitungskataster, 3.10.2017 (blau: Wasserversorgung / rot: Entwässerung)

2.5 Schadstoffbelastungen Erdreich

Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind gemäss GIS ZH innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine Altlasten eingetragen.

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens eingetragen.

2.6 Chemie-Risikokataster

Ausserhalb Konsultationsbereich Autobahn

Gemäss Chemie-Risikokataster liegt das Planungsgebiet ausserhalb des Konsultationsbereichs der Autobahn A3, welche auch als Transportroute für Gefahrgüter dient.

2.7 Gewässerschutz

Gewässerschutzkarte



Gewässerschutzbereich A₀
(rote Fläche)
Quelle: GIS ZH 15.11.2017

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich innerhalb des Gewässerschutzbereichs A₀. Der Gewässerschutzbereich A₀ umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist. Gemäss Anhang 4 Abs. 221 Gewässerschutzverordnung ist Folgendes zu beachten:

In den Gewässerschutzbereichen A_u und A₀ dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.

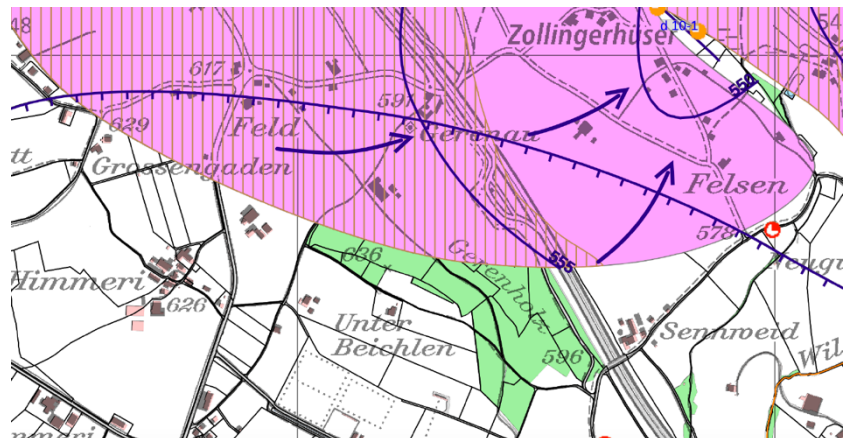
Grundwasserkarte

Gemäss Grundwasserkarte GIS ZH liegt ein Grundwasservorkommen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vor. Das Grundwasser liegt auf einer Höhe von ca. 555 m ü. M. Das Grundwasser weist eine Mächtigkeit von 2 bis 10 m auf. Dies entspricht einem Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit. Das gewachsene Terrain des Areals befindet sich auf einer Höhe zwischen 600 (nördlich) und 619 (südlich) m ü. M.

Fazit

Im Gestaltungsplan sind keine unterirdischen Bauten vorgesehen. Ein allfälliges Grundwasservorkommen wird daher nicht tangiert.

Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit
2 bis 10 m
(pinke Fläche)
Quelle: GIS ZH 15.11.2017



2.8 Lärmsituation

Belastungsgrenzwerte
in der Empfindlichkeits-
stufe III eingehalten

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Erholungszone und ist gemäss Art. 23 Abs. 2 BZO der Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugewiesen. Das Gestaltungsplangebiet gilt als erschlossen. Daher sind für lärmempfindliche Nutzungen die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV massgeblich:

- Tag: 65 dB (A)
- Nacht: 55 dB (A)

Die lärmempfindlichen Nutzungen sind gemäss Richtprojekt die Festwirtschaft und die Theorieräume. Für gewerbliche Nutzungen wie die Festwirtschaft gelten gemäss Art. 42 Ziff. 1 LSV um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte (70 dB(A) am Tag / 60 dB(A) in der Nacht). Für die Theorieräume gilt dieser Betriebsbonus von 5 dB(A) nicht.

Strassenverkehrslärm Autobahn A3 und
Schiesslärm Schiessanlage Beichlen

Potentielle Lärmquellen im umliegenden Kontext des Gestaltungsplangebiets bestehen aufgrund der Autobahn A3 und der Schiessanlage Beichlen. Gemäss Grobbeurteilung können die Immissionsgrenzwerte der ES III innerhalb des Geltungsbereichs jedoch eingehalten werden.

2.9 Weitere Grundlagen

Fruchtfolgefleichen

Das Gestaltungsplangebiet liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Es sind jedoch keine Fruchtfolgefleichen betroffen.

Archäologische Zone

Das Gestaltungsplangebiet tangiert keine archäologische Zone.

Naturgefahren

Gemäss GIS ZH liegt der Gestaltungsplanperimeter ausserhalb des Untersuchungsbereichs der Naturgefahrenkarte.

3. Erläuterungen zu den Bestimmungen

3.1 Zweck (Ziff. 1)

Ziele

Der Zweckartikel sichert die Gewährleistung eines hochwertigen Ersatzbaus der Reithalle mit zweckmässigen und gut gestalteten Freiräumen, welcher sich besonders gut in das vorherrschende Landschaftsbild einordnen lässt. Sämtliche Bauten und Anlagen haben dabei den Ansprüchen des Reitsports zu entsprechen.

3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)

Bestandteile Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Bau- und Zonenordnung unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich Abs. 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Kavallerieverein umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 8667 und 9061 mit einer Fläche von 14'467 m².

Das Grundstück Kat. Nr. 8667 liegt im Eigentum des Kavallerievereins Wädenswil und Umgebung. Die politische Gemeinde Wädenswil ist Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 9061.

3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)

Verhältnis zum übrigen Bau- recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt die jeweils rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans Auswirkungen haben, wenn im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist.

Da die BZO der Stadt Wädenswil noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan auf das kantonale PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017 ab.

3.4 Gestaltung (Ziff. 4)

Anforderungen Abs. 1

Gemäss Art. 23 Abs. 1 BZO wird nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild gefordert. Dies entspricht der exponierten Lage im Gebiet Geren, aber auch dem Anspruch der Grundeigentümerschaft.

Richtprojekt Abs. 2

Das Richtprojekt der Hüppi Architektur AG vom 2.10.2017 wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Situierung und kubische Ausprägung der Reithalle inklusive Annexbau
- Für den Reitsport notwendige Nutzungen und Anlagen
- Gliederung des Freiraums (Erschliessung/Parkierung/Reitplatz)

3.5 Bebauung (Ziff. 5)

Rückbau Abs. 1

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich die heute bestehende Reithalle (Assek. Nr. 1684) mit östlich angrenzender Tribüne sowie einzelne kleinere Gebäude. Die bestehenden Bauten dürfen rückgebaut werden.

Baubereich Abs. 2

Die Grundfläche und Lage der Baubereiche basiert auf dem Richtprojekt, wobei ein angemessener Projektierungsspielraum eingeräumt wird. Die Reithalle darf lediglich innerhalb des Baubereichs A und der Annexbau innerhalb des Baubereichs B erstellt werden. Somit wird dem Konzept entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Hauptgebäude getroffen. Die Dimensionierung der neuen Reithalle von 30 x 60 m gemäss Richtprojekt entspricht den Anforderungen an eine zeitgemässen Reitsportanlage. Gemäss Wegleitung für Dressurprüfungen des schweizerischen Verbandes für Pferdesport sind die Mindestmasse für einen Reitplatz 20 x 60 m. Für die Richter ist ein zusätzlicher Platzbedarf von 5 bis 10 m Breite ausserhalb des Reitplatzes vorzusehen.

Die Anordnung des Neubaus bzw. des Baubereichs A bleibt unverändert gegenüber der Lage der heute bestehenden Reithalle. Die Baute kommt somit direkt angrenzend an das Waldgebiet zu liegen. Aufgrund des rückwärtigen Waldgebiets wirkt der Baukörper wesentlich weniger dominant und gliedert sich verträglich in den landschaftlichen Kontext ein.

Die Reithalle bzw. der Annexbau kann innerhalb des jeweiligen Baubereichs frei angeordnet werden. Die beiden Bauten müssen jedoch zusammengebaut werden, da sie in ihrer Nutzweise

eng miteinander verknüpft sind (Mantelnutzung).
Es ist ausschliesslich ein Hauptgebäude pro Baubereich zulässig.

Die neue Reithalle kommt gemäss Richtprojekt ostseitig auf die Liegenschaftsgrenze des Nachbargrundstücks Kat. Nr. 9061 zu liegen. Zudem befindet sich der Annexbau komplett auf dem erwähnten Nachbargrundstück. Für den Bau der Reithalle muss daher vorgängig ein Nutzungsrecht zulasten der politischen Gemeinde und zu Gunsten des Kavallerievereins als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Gemäss ersten Gesprächen zwischen dem Kavallerieverein und der Stadt wurde ein solches Nutzungsrecht seitens der politischen Gemeinde in Aussicht gestellt.

Wald- und Grenzabstand

Der Baubereich berücksichtigt den Strassenabstand von 6.0 m gegenüber der Gerenstrasse.

West- und südseitig ist für die Begrenzung des Baubereichs der Waldabstand von 10 bzw. 15 m massgebend. Die nicht beheizte Reithalle muss einen Waldabstand von mindestens 10 m einhalten. Für den grösstenteils beheizten Annexbau gilt ein Waldabstand von 15 m. Der Waldabstand wird ab der rechtskräftigen statischen Waldgrenze gemäss ÖREB-Kataster gemessen.

Rechtskräftige Waldgrenze: rot
Waldabstand 10 m: hellgrün
Waldabstand 15 m: dunkelgrün



Besondere Gebäude
Abs. 3

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Höhe max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt. Als besondere Gebäude gelten z.B. Gartenlauben,

Geräteschuppen und dergleichen.

Einzelne besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Umgebungsqualität bzw. die Qualität des Freiraums darf durch die besonderen Gebäude jedoch nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck (Reitsport) gemäss Art. 23 Abs. 6 BZO entsprechen. Sie müssen zudem einen Waldabstand von mindestens 15 m einhalten.

Bauliche Dichte

Abs. 4

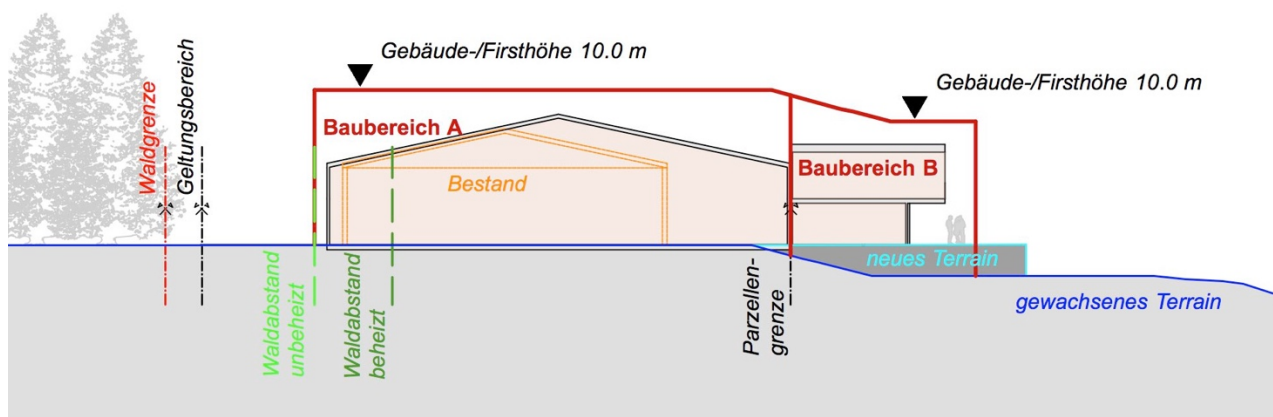
Die zulässige bauliche Dichte ergibt sich aus den Abmessungen des Baubereichs sowie der zulässigen Gesamthöhe gemäss Ziff. 5 Abs. 8.

Geschosszahl und Gesamthöhe

Abs. 5 und 6

In den Bestimmungen wird eine zulässige Gesamthöhe (First- und Gebäudehöhe) festgelegt. Die zulässige Gesamthöhe wird vom Richtprojekt abgeleitet. Die Firsthöhe der Reithalle beträgt 9.0 m. Die Gebäudehöhe des Annexbaus beträgt am tiefstgelegenen Punkt des gewachsenen Terrains ebenfalls ca. 9.0 m. Um dem Projekt den nötigen Projektierungsspielraum zu geben, wurde in den beiden Baubereichen A/B zusätzlich ein Höhenzuschlag von 1.0 m gegeben. Die zulässige Gesamthöhe der Baubereiche wird somit auf 10.0 m begrenzt.

Die Geschosszahl ist unter Berücksichtigung der maximalen Gesamthöhe nicht begrenzt. Der Annexbau weist gemäss Richtprojekt zwei Vollgeschosse auf.



Querschnitt Richtprojekt und Mantellinien der Baubereiche

Technische Aufbauten

Abs. 7

Technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter usw. dürfen die effektive First- und Gebäudehöhe um max. 1.5 m überschreiten. Technische Aufbauten sind dabei einheitlich zu gestalten.

Gebäudelänge

Abs. 8

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Sie ergibt sich aus den Abmessungen des Baubereichs.

Dachbegrünung

Abs. 9

Flachdächer sollen grundsätzlich mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen begrünt werden. Diese Vorschrift bezweckt neben dem ökologischen Aspekt auch die geforderte gute Einfügung von Bauten in das Landschaftsbild gemäss kommunalem Richtplan.

Terrainveränderungen

Abs. 10

Gemäss Richtprojekt ist östlich des Annexbaus ein Vorplatz vorgesehen. Das Terrain wird zu diesem Zweck in diesem Bereich um 2-3 m aufgeschüttet.

3.6 Nutzung (Ziff. 6)

Nutzweise

Abs. 1-4

Sämtliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs müssen gemäss Art. 23 Abs. 6 BZO einen Bezug zum Reitsport aufweisen. Dazu gehören neben der Reithalle auch Boxen für die Unterbringung von Pferden bei Dopingkontrollen, welche bei offiziellen Veranstaltungen zur Verfügung stehen müssen.

Die Betreiber möchten den Kindern und Erwachsenen in der Region die Möglichkeit bieten, Reitkurse zu besuchen. Zu diesem Zweck werden auch Theorieräume benötigt. Des Weiteren ist der Verein auf Lagerräume für diverse Materialien aus dem Bereich des Pferdesports angewiesen. Dazu gehört auch ein Maschinenpark für die Bearbeitung des Reitplatzes. Zudem sollen sanitäre Anlagen inklusive Toilette, Dusche und Garderobe zur Verfügung stehen.

Für die Verpflegung der Pferdesportler dient eine Festwirtschaft mit integrierter Küche. Sie kann zudem bei Anlässen auch für Besucher genutzt werden. Die Festwirtschaft darf jedoch nicht als öffentliches Restaurant betrieben werden.

Für die Zuschauer ist ein Terrassenbereich vorgesehen.

Die Reitanlage wird im Jahr für durchschnittlich drei bis vier Grossveranstaltungen wie z.B. Springwettbewerbe genutzt. Um die durch die Grossveranstaltungen entstehenden Auswirkungen auf Raum und Umwelt einzugrenzen, wird die zulässige Anzahl an Grossveranstaltungen auf vier pro Jahr begrenzt. Als Grossveranstaltungen gelten Anlässe, bei welchen man auf ein externes Parkplatzangebot ausserhalb des Geltungsbereichs angewiesen ist und welche länger als einen Tag dauern.

3.7 Freiraum (Ziff. 7)

Grundsatz

Abs. 1

Eine ansprechende Aufenthaltsqualität ist von grosser Bedeutung für die Gestaltung und Ausstattung des Freiraums. Im gesamten Aussenraum ist auf ein einheitliches Gestaltungskonzept und auf eine hohe Nutzerfreundlichkeit zu achten. Dies kann durch einheitliche Gestaltungsgrundsätze in Sachen Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattungselemente erreicht werden.

Freiraumkonzept

Abs. 2

Im Zuge eines Freiraumkonzepts ist mit dem Baugesuch der Nachweis einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung zu erbringen.

Reitplatz

Abs. 3

Östlich der Reithalle liegt der heute bestehende Reitplatz mit Sandbelag. Dieser soll auch weiterhin in diesem Bereich bestehen bleiben. Eine Überdachung des Platzes ist aus ortsbaulichen Gründen nicht zulässig. Bei der Umzäunung ist das Merkblatt "Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung" zu beachten. Elektrifizierte Einzäunungen oder Stacheldrat ist zu vermeiden. Aus ökologischen Gründen ist auf eine Beleuchtung zu verzichten.

Freiraumflächen

Abs. 4

Bei den im Plan bezeichneten Bereiche handelt es sich um nicht eingezäunte Grünflächen. Deren Bepflanzung und Begrünung sind mit standortgerechte und einheimische Pflanzenarten vorzusehen. Eine Umzäunung bzw. Weideflächen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

Zu- und Wegfahrt

Abs. 1

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr zu den oberirdischen Parkplätzen hat ausschliesslich westlich ab der Gerenstrasse innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereiche zu erfolgen

Abstellplätze

Abs. 2-4

Die Abstellplätze für Autos und Pferdeanhänger müssen im umliegenden Bereich der Pferdehalle angeordnet werden. Die Anzahl zu realisierende Parkplätze für Autos ist gemäss Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil zu bestimmen. Gemäss Anhang I Tabelle 1 der Abstellplatzverordnung ist der Parkplatzbedarf für Sportanlagen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit der SN Norm 640 281 zu bestimmen. Gemäss SN Norm sind pro Pferdebox 0.5 Parkfelder einzuplanen. Betreffend dem Bedarf für Zuschauerplätze trifft die Norm keine Aussage. Das Richtprojekt bietet Platz für

rund 7 bis 10 Pferdeboxen. Dies ergibt einen Bedarf von 4 bis 5 Abstellplätzen für Autos.

Der Kavallerieverein benötigt für den normalen Reitsportbetrieb rund 10 Abstellplätze für die Sportler inklusive Besucher und ca. 5 Abstellplätze für Pferdeanhänger (Erfahrungswerte).

Die im Gestaltungsplan für Abstellplätze definierte Fläche bietet im Bereich entlang der Gerenstrasse Platz für ca. 10 Parkplätze. Zwischen dem Baubereich A und dem Waldgebiet besteht zudem die Möglichkeit für die Anordnung von Autos mit Pferdeanhänger. Dieser Bereich wird bereits heute als Abstellplatz für Pferdeanhänger genutzt

Bisher wurde bei Grossanlässen die kantonale Liegenschaft Kat. Nr. 10860 als Parkierungsanlage genutzt. Diese Fläche kann gemäss Aussagen des Immobilienamtes Kt. ZH langfristig nicht gesichert werden. Bei Anlässen, welche nicht mit dem Grundbestand der Parkplätze bewältigt werden kann, sind daher die externe Parkierungsanlagen Schützenhaus und Sportanlage Beichlen zu nutzen, wenn die kantonale Liegenschaft nicht mehr zur Verfügung steht. Das langfristige Nutzungsrecht dieser Parkierungsanlagen wurde mit einer Vereinbarung zwischen dem Kavallerieverein und der Stadt Wädenswil gesichert (vgl. Vertrag gem. Beilage).

Mögliche Parkierungsanordnung



Bestehende Abstellfläche Pferdeanhänger



3.9 Umwelt (Ziff. 9)

Lärm

Abs. 1–2

Im Gestaltungsplangebiet gilt dieselbe Empfindlichkeitsstufe wie in der Bau- und Zonenordnung. Diese schreibt für die Erholungszone die Empfindlichkeitsstufe ES III vor. Da das Areal hinreichend erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen. Die Immissionsgrenzwerte betragen somit tagsüber 65 dB und nachts 55 dB. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Strassenverkehr der Autobahn A3 und der Schiessanlage Beichlen ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass für lärmempfindliche Räume die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Dies betrifft im vorliegenden Fall die Festwirtschaft (Immissionsgrenzwerte 70 dB(A) am Tag / 60 dB(A) in der Nacht) und die Theorieräume (Immissionsgrenzwerte 65 dB(A) am Tag / 55 dB(A) in der Nacht).

Waldabstand

Abs. 3

Im Sinne von Art. 17 des Waldgesetzes (WaG) bedingt die bauliche Errichtung von Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes einer Bewilligung durch die zuständige Behörde. Für die Bewilligung ist der kantonale Forstdienst zuständig.

Wärmebedarf und Energie

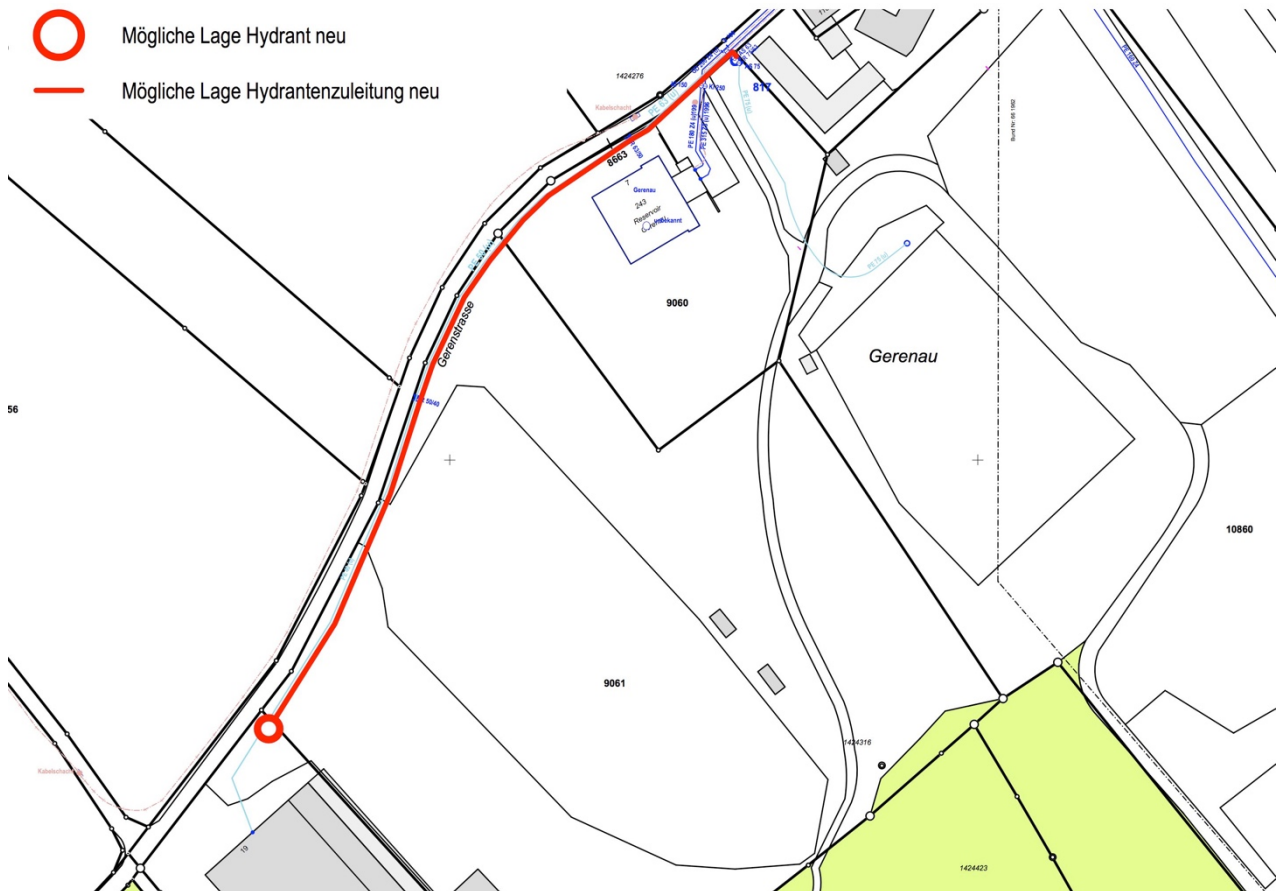
Abs. 4–5

Seit 2010 ist Wädenswil eine Energiestadt. Basierend auf dem Energieleitbild 2009 wurden in den letzten Jahren zahlreiche Projekte im Energiebereich umgesetzt. Das Energieleitbild 2009 wird durch den Masterplan Energie 2020 abgelöst. Der Masterplan ist das Instrument für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Wädenswil und enthält Ziele für eine nachhaltige Entwicklung für die Zeiträume 2020, 2035 und 2050. Mit dem am Minergie-Standard orientierten Energiekonzept können die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis einer fortschrittlichen Energielösung zu erbringen. Die energetischen Anforderungen beziehen sich auf den Baubereich B (Annexbau).

Löschwasserversorgung

Abs. 6

Das Gestaltungsplangebiet verfügt über keinen Hydranten. Vor dem Neubau der Reithalle muss daher aufgrund der Löschwasserversorgung eine Hydrantenzuleitung mit einem Innendurchmesser von mindestens 125 mm sowie ein Hydrant erstellt werden. Der Hydrant darf in einer Entfernung von maximal 100 m zur Reithalle positioniert werden (vgl. Kapitel 2.4). Die genaue Lage ist mit der Feuerwehr abzusprechen. Die Erstellung des Hydranten und der Werkleitung erfolgt durch die Werke der Stadt Wädenswil. Die Kosten für die Erstellung sind gemäss kommunaler Tarifordnung der Wasserversorgung und dem kommunalen Wasserreglement durch die Grundeigentümerschaft zu tragen.



3.10 Schlussbestimmungen (Ziff. 10)

Inkrafttreten

Da zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen muss, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann, tritt der private Gestaltungsplan Kavallerieverein erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

4. Auswirkungen

4.1 Grundsatz

Gestaltungsplan
Kavallerieverein

Der Gestaltungsplan Kavallerieverein ermöglicht

- die Sicherung einer qualitativ hochwertigen Reithalle, wobei die verträgliche Integration in das empfindliche Landschaftsbild gewährleistet wird;
- die Erfüllung sämtlicher Nutzungsansprüche, welche für den Reitsport notwendig sind;
- das Entstehen attraktiver, mit dem Reitsport verknüpfter Aussenräume;
- die Sicherung einer effizienten und rationellen Verkehrerschliessung

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Anhand der im Gestaltungsplan definierten Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume kann ein zeitgemässer Ersatzbau für die in die Jahre gekommene Reithalle geschaffen werden, welche sich gut in den landschaftlichen Kontext von Geren einfügt. Die sensible Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan respektiert. Zudem wird sichergestellt, dass die Aussicht durch den Neubau nicht eingeschränkt wird.

Des Weiteren wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt, dass die Parkierung innerhalb des Areals möglichst verträglich im Bereich der Gerenstrasse sowie zwischen dem Waldgebiet und der Reithalle angeordnet wird. Dadurch wird das Landschaftsbild erheblich geschont.

4.3 Umweltschutz

Boden, Wasser, Ökologie

Der Gestaltungsplan fordert neben einer guten Gestaltung auch die Gewährleistung eines ökologisch wertvollen Aussenraums. Der Freiraum soll auch zukünftig einen grossen Anteil an Grünflächen mit einheimischer Bepflanzung aufweisen.

Negative Auswirkungen auf den Boden und auf ein allfälliges Grundwasseraufkommen sind nicht zu erwarten. Fruchtfolgeflächen oder Altlasten werden nicht tangiert.

Wald

Die Baubereiche halten die geforderten Abstände von 10 beziehungsweise 15 m gegenüber der Waldgrenze ein. Es muss mit keinen grösseren Auswirkungen auf das Waldgebiet gerechnet werden.

Verkehr und Lärm

Der vorgesehene Ersatzneubau der Reithalle erzeugt gegenüber der heutigen Situation keinen Mehrverkehr. Auch mit einer Zunahme der Lärmemissionen ist dementsprechend nicht zu rechnen.

Für grössere Veranstaltungen steht eine zweckmässige externe Parkierung mit rationeller und verträglicher Erschliessung zur Verfügung.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Entwässerung, Energieversorgung usw.) besteht. Für die Löschwasserversorgung fehlt innert nützlicher Distanz jedoch ein Hydrant. Im Gestaltungsplan wurde daher eine entsprechende Erstellungspflicht zu Gunsten der Löschwasserversorgung aufgenommen.

4.4 Fazit

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

Der vorliegende, private Gestaltungsplan Kavallerieverein entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Den Grundsätzen einer "Landschaft unter Druck", die landschaftlichen Qualitäten zu erhalten, die Notwendigkeit der Eingriffe in die Landschaft zu prüfen sowie Übergänge zur offenen Landschaft zu sichern, werden mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität wird verzichtet. Landwirtschaftliche Produktionsflächen werden nicht tangiert.
- Die gemäss kantonalem Richtplan geforderten Grundsätze und Ziele für Landschaftsförderungsgebiete werden erfüllt. Der vorherrschende Charakter des Landschaftsbildes innerhalb des Gestaltungsplangebiets kann erhalten und unter Berücksichtigung der Ursprünglichkeit und der ortstypischen Landschaftselemente verträglich weiterentwickelt

werden. Zudem wird mit dem Neubau einer sorgfältig gestalteten Reithalle der Erholungswert für das Gebiet Geren gesteigert. Die Vorgaben des regionalen Richtplans werden respektiert.

- Der private Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Die Beteiligten sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sowohl die öffentlichen Interessen gewahrt als auch den privaten Interessen ausreichend Rechnung getragen zu haben.

5. Mitwirkung und Vorprüfung

5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflagen

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 20. Juli 2018 bis zum 18. September 2018, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen von 2 Antragstellern insgesamt 2 Anträge ein. Die planaufstellenden Grundeigentümer und die Baubehörde der Stadt Wädenswil haben die Einwendungen zur Kenntnis genommen. Im Bericht zu den Einwendungen begründen die Grundeigentümer die abgelehnten Anliegen.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Aus ihren Stellungnahmen gingen keine Einwendungen hervor.

5.2 Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 26.10.2018

Der private Gestaltungsplan Kavallerieverein wurde dem ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 26. Oktober 2018 Auskunft. Infolge der Überarbeitung sind mehrheitlich alle Punkte der Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen.

Nicht berücksichtigte Empfehlung

Folgender Empfehlung vom ARE wurde nicht entsprochen:

- Von kantonalen Seite wird empfohlen, die Qualitäten und Ideen der Projektstudie mit dem Gestaltungsplan soweit wie möglich durch konkrete Bestimmungen oder die Bezeichnung von spezifischen Baufeldern zu sichern. In Art. 4 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen wird das Richtprojekt der Hüppi Architektur AG als für die Gestaltung der Bauten richtungsweisend deklariert. Aus kantonalen Sicht ist zu hinterfragen, ob die erwähnte Projektstudie soweit ausgearbeitet wurde, dass sie tatsächlich in gestalterischer Hinsicht richtungsweisend sein kann.

→ Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine detaillierteren Projektinhalte zum Ersatzneubau vor. Das Projekt der Hüppi Architektur AG definiert die Lage und volumetrische Ausdehnung der Reithalle inkl. Anbau sowie deren Nutzweise. Diese Erkenntnisse sind als richtungsweisende Inhalte für den Gestaltungsplan massgebend. Die detaillierte Ausarbei-

tung des Projekts erfolgt im Zuge der Projektierung. Ziff. 4 Abs. 2 der Bestimmungen wurde entsprechend wie folgt überarbeitet:

"Das Richtprojekt der Hüppi Architektur AG, Wollerau vom 2. Oktober 2017 ist für die Nutzweise, die volumetrische Ausdehnung und Setzung der Reithalle inklusive Annexbau sowie deren Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung richtungsweisend."

Komunaler Vorprüfungsbericht vom 8.6.2018

Der private Gestaltungsplan Kavallerieverein wurde der Baukommission zur kommunalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen der Baukommission gibt der Vorprüfungsbericht vom 8. Juni 2018 Auskunft. Infolge der Überarbeitung sind alle Punkte der Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen.

Beilage

- Vereinbarung externe Parkierung vom 15. März 2019



Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Kavallerieverein

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 8667

Kavallerieverein Wädenswil und Umgebung

Kat. Nr. 9061

Politische Gemeinde Wädenswil

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Suter • von Känel • Wild • AG

Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)443151390 info@skw.ch

32669 – 18.3.2019

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Einwendungen	4
	2.1 Ernst Huber	4
	2.1 Tierheim Gerenau	6

Auftraggeberin

Kavallerieverein Wädenswil und Umgebung

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Christoph Bill

1. Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom 20. Juli 2018 bis 18. September 2018 gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein, welche insgesamt 2 Einwendungen beinhalten.

Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und konnten nicht berücksichtigt werden.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2. Einwendungen

2.1 Ernst Huber

Antrag 1

Der Gestaltungsplan des Kavallerievereins Wädenswil und Umgebung ist abzulehnen.

Begründung

Erschliessung:

Der Verkehr wurde immer über alle drei Wege (Hundeheim, Feld und Beichlen) bei Bedarf im Einbahnverkehr abgewickelt. Es gibt keinen Grund, das über Jahrzehnte bewährte System zu ändern. Dies umso mehr als die grössere Halle durch die ansteigende Strasse vom Hundeheim schon für den Bau einige Probleme stellen wird. Bei der Springkonkurrenz wurde die Gerenstrasse für Fahrzeuge gesperrt, weil auf diesem Weg auch die Pferde und Fussgänger verkehren.

Parkierung:

Problematisch ist die Parkierung bei den Versammlungen. Die grossen Fahrzeuge der Springkonkurrenz führt zu Platzproblemen. Der Platz in der Gerenau ist dazu die einzige Möglichkeit. Es besteht hier ein Zwang, dass die Pferde nahe beim Sportplatz stehen. Da über 75% aller Teilnehmer mit zwei oder mehreren Pferden teilnehmen, besteht hier immer ein Zeitzwang. Die Erstellung des Weges über die Wiese zum Erreichen des Parcours sowie die Benützung der Strasse zu Hundeheim erlaubt einen kreuzungsfreien Verkehr. Die PW erreichen den Festplatz über die Zufahrt Feld und parkieren auf der Wiese von Walter Baumann. Die Wegfahrt passiert über den Weg entlang dem Wald in die Schönenbergstrasse. Die im Planentwurf als Ersatz vorgesehenen Orte Fussballplatz oder Feld sind aus Zeitgründen nicht brauchbar. Und der Parkplatz bei der Kapelle ist durch die ZPZ gestrichen. Ohne den Platz bei der Autobahn besteht keine Möglichkeit mehr, um im Geren pferdesportliche Prüfungen durchzuführen.

Annexbau:

Ob am CSI Zürich, CSIO St.Gallen, Donaueschingen oder Basel, überall an Pferdesportlichen Anlässen sind die teuersten Plätze unten auf der Tribüne. Bei uns würde den Besuchern, bevor sie sich setzen, das Treppensteigen zugemutet. Auch für die Betreiber der Restauration würde das Hochtragen von Getränken und Lebensmitteln nicht erspart bleiben. Und nach Abschluss der Veranstaltung sind Leergut und alle Abfälle nach unten zu bringen. Theorieräume für Junioren sind übertriebener Luxus. Bis heute können sich die Reiter an einer improvisierten Stelle hinsetzen. Da die Halle in erster Linie für unsere Mitglieder erstellt wird, dürften sich dieses Problem ohne Luxus lösen lassen. Für eine Meditationskontrolle sollte eine Pferdeboxe zur

Verfügung stehen. In Ausnahmefällen kann ein Tierarzt diese Kontrolle auch ohne Boxe durchführen. An vielen Pferdesportanlässen wird eine Boxe im Materialraum, der zu diesem Zeitpunkt leer steht, mit wenigen Mitteln installiert. Die Erstellung einer fest installierten Boxe in einem Raum, der nur an ca. 10 Tagen benötigt wird ist reine Geldverschwendung. Was die restlichen Boxen betrifft, wäre deren Notwendigkeit genau zu prüfen. Es besteht hier die Gefahr, dass die Halle an Reitlehrer vermietet wird, was innert kurzer Zeit zu Konflikten mit unseren Mitgliedern führen wird oder dass eine kleine Gewerbezone mit Pferdesportzubehör entsteht.

Erwägungen

Erschliessung:

Eine Änderung am heute bestehenden Erschliessungssystem ist mit dem Gestaltungsplan nicht vorgesehen. Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr ausschliesslich über die Gerenstrasse erreichbar. Dies betrifft jedoch ausschliesslich die lokalen Parkplätze für den Normalbetrieb. Bei Grossanlässen wird durch eine externe Parkierungslösung ein allfälliger Konflikt zwischen Autos und Pferden/Fussgängern entschärft.

Parkierung:

Die im erläuternden Bericht aufgeführte externe Parkierungslösung liegt innerhalb nützlicher Distanz und entspricht den Anforderungen und Ansprüchen des Kavallerievereins. Zudem kann somit die Verkehrsbelastung auf der Gerenstrasse reduziert werden, wodurch die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr optimiert wird. Die Parkierungsanlage bei der Sankt Anna Kapelle wird nicht als alternative Parkierungsmöglichkeit beansprucht. Der erläuternde Bericht wurde entsprechend angepasst.

Annexbau / Reithalle:

Das Raumprogramm sowie die konzeptionellen Inhalte der neuen Reithalle inklusive Annexbau entsprechen den Anforderungen und Ansprüchen des Kavallerievereins und gewährleisten den Betrieb einer zeitgemässen Reitsportanlage. Das Richtprojekt wird sowohl von kantonaler Stelle (ARE) als auch von regionaler Stelle (ZPZ) positiv gewertet und als rechtmässig, zweckmässig und angemessen eingeschätzt.

Beschluss Grundeigentümer

nicht berücksichtigen

2.1 Tierheim Gerenau

Antrag 2

Der Gestaltungsplan des Kavallerievereins Wädenswil und Umgebung ist abzulehnen.

Begründung

Die Gerenstrasse wird im Gestaltungsplan als Zufahrtsstrasse für Pferdetransporte sowie Warenlieferungen angegeben, obwohl die Strasse im regionalen Richtplan (Festsetzung v. 9.1.2018) als bestehender Wander- beziehungsweise Radfahrerweg definiert ist. Auf unserem Gelände liegt das Wohnheim und auf der gegenüberliegenden Seite die Hundeanlagen sowie das Katzenhaus. Es besteht die Befürchtung, dass dieser Neubau sich nur rechnet, wenn die Events massiv erhöht werden. Die Verkehrsdichte wird dadurch auf der Gerenstrasse massiv zunehmen, was mit dem Tierheimbetrieb nicht kompatibel ist. Die Angestellten müssen die Strasse mehrmals am Tage überqueren und da jetzt schon von den Autofahrern die Geschwindigkeit nicht angepasst wird (bis heute sind mehrmals Ferientiere angefahren worden), sind noch mehr Unfälle bei der Neugestaltung vorprogrammiert, welche nicht mehr glimpflich ablaufen. Zudem wird durch Erhöhung der Events der Lärm ansteigen auf dem Parkplatz hinter dem Tierheim, was den Ferientieren abträglich ist.

Erwägungen

Durch die vorgesehene Erneuerung der Reitsportanlage wird sich die Fahrtenzahl auf der Gerenstrasse nicht markant erhöhen. Über die Gerenstrasse sind ausschliesslich die Parkplätze für den normalen Reitsportbetrieb erschlossen. Dies ist auch heute schon so geregelt. Bei Grossanlässen ist eine externe Parkierungslösung vorgesehen. Somit kann die Gerenstrasse vom motorisierten Verkehr entlastet werden. Der Parkplatz an der Gerenstrasse (Kanton) wird langfristig nicht mehr für Grossanlässe genutzt werden können. Die Lärmemissionen werden sich entsprechend im Vergleich zur heutigen Situation sogar reduzieren. Der Kanton (ARE) hat in seiner Stellungnahme (Vorprüfungsbericht) festgehalten, dass durch den Gestaltungsplan keinen Konflikt mit dem regionalen Richtplaneintrag (Radweg) entsteht. Auch die Region (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg) hält fest, dass der Gestaltungsplan den Radweg nicht negativ beeinflusst.

Beschluss Grundeigentümer

nicht berücksichtigen

Vereinbarung

zwischen der Abteilung Sicherheit und Gesundheit

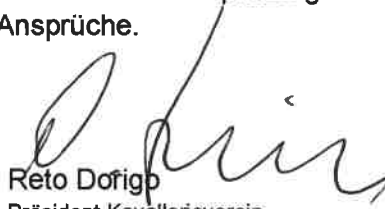
und dem Kavallerieverein Wädenswil und Umgebung (nachfolgend: Kavallerieverein)

betreffend sporadischer Nutzung der Parkplätze beim Fussballplatz Beichlen und beim Schiessstand Beichlen

1. Der Kavallerieverein organisiert sporadisch Grossveranstaltungen, bei denen je nach Besucheraufkommen die sich in unmittelbarer Nähe des Reitplatzes befindlichen Parkplätze nicht ausreichen könnten.
2. Der Kavallerieverein hat vom Fussballclub Wädenswil und den Schützenvereinen Wädenswils das schriftliche Einverständnis erhalten, die Parkplätze beim Fussballplatz Beichlen und beim Schützenhaus Beichlen im Bedarfsfall nutzen zu dürfen.
3. Für die Planbarkeit ihrer eigenen grösseren Anlässe verlangen sowohl Fussballclub als auch die Schützenvereine, dass der Kavallerieverein die Daten seiner Anlässe mit potenziellem Nutzungsbedarf der beiden Parkplätze bis 15. November des Vorjahres an den Fussballclub und den Stadtschützenmeister meldet.
4. Der Kavallerieverein ist für die ordentliche Übergabe der benützten Parkplätze besorgt und meldet der Abteilung Sicherheit und Gesundheit Schäden, die sich aus deren Nutzung ergeben.
5. Die Stadt Wädenswil als Eigentümerin der Parkplätze genehmigt diese Vereinbarung ohne weitere Leistungen und Ansprüche.



Sebastian Epp
Leiter Sicherheit und Gesundheit



Reto Dorigo
Präsident Kavallerieverein

Kopien:

- Fussballclub Wädenswil
- Stadtschützenmeister

Wädenswil, 15. März 2019