



## **Regierungsratsbeschlüsse seit 1803 online**

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur                   **StAZH MM 3.157 RRB 1979/4737**

Titel                       **Regionales Erholungsgebiet Horn Richterswil.**

Datum                     28.11.1979

P.                         2110–2114

[p. 2110] I. Zum bisherigen Vorgehen

A. Im Frühjahr 1976 erwarb der Staat zu Lasten des Natur- und Heimatschutzfonds von der Firma Gurit AG für rund 8 Millionen Franken das Richterswiler Horn, ein deltaförmiges Fabrikgelände am Zürichsee im Umfang von gegen 26 000 m<sup>2</sup>. Die Firma Gurit, welche die Gebäude nach dem Erwerb durch den Staat mietweise weiter belegt hatte, räumte die Liegenschaft seit dem vergangenen Frühjahr schrittweise. Jene Gebäude, welche weder von denkmalpflegerischem Wert sind noch wegen ihres guten baulichen Zustandes erhalten werden sollten, wurden Luftschutztruppen zum Abbruch freigegeben. Vorbereitungsmaßnahmen zur Beseitigung dieser Bauten wurden im Juni bereits durchgeführt, die Hauptarbeiten erfolgten im September.

B. Bereits im Herbst 1977 wurden die Architekten M. Baumann und G. J. Frey, Zürich, beauftragt, den baulichen Zustand der verschiedenen Büro- und Betriebsgebäude im Hinblick auf eine allfällige Weiterverwendung zu untersuchen und der Baudirektion erste Vorschläge für die künftige Nutzung und Gestaltung des ganzen Areals und der zur Erhaltung vorgeschlagenen Bauten zu unterbreiten. Die in drei Varianten ausgedrückten Ergebnisse dieser Grobuntersuchungen wurden verwaltungsintern diskutiert. Die interessierten Fachstellen einigten sich dabei auf die sogenannte Variante 1, die ihrem wesentlichen Inhalt nach von der kantonalen Projektgruppe Seeuferplanung übernommen und in der Folge den Aussprachen mit den weiteren Interessierten, insbesondere mit dem Gemeinderat Richterswil, zugrunde gelegt wurde.

C. Im Februar 1979 rief die Baudirektion gemeinsam mit dem Bauamt Richterswil in einer Pressemitteilung alle interessierten Kreise auf, Vorschläge für die künftige Nutzung und Gestaltung des Richterswiler Horns einzureichen. Dieser Aufruf brachte nicht das erwartete Echo, gingen doch lediglich zwölf Eingaben ein. Dagegen lud der Verkehrsverein Richterswil zu einer Zusammenkunft der lokalen Vereine ein. In dieser stark besuchten öffentlichen Versammlung wurden die verschiedensten Vorstellungen und Wünsche der interessierten Gruppen diskutiert und teilweise bereinigt. Der Verkehrsverein als Koordinationsstelle fasste die einzelnen Meinungen zu einer anschliessenden schriftlichen Eingabe an die Baudirektion zusammen.

D. Verwaltungsintern wurde die von der Baudirektion im Rahmen der überkommunalen Richtplanung nach PBG eingesetzte Projektgruppe Seeuferplanung mit der Aufgabe betraut, Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge für das Horn Richterswil vorzulegen. Im März 1979 wurden verschiedene Arbeitsgruppen gebildet, welchen neben Vertretern der kantonalen Fachstellen insbesondere verschiedene Gemeindevertreter sowie Delegierte der regionalen Wassersportverbände, aber auch je ein Repräsentant des Fischereivereins und des Verbandes zum Schutze des Landschaftsbildes am Zürichsee angehörten. Die besondere Teilaspekte berücksichtigenden Arbeitsergebnisse dieser Untergremien wurden anlässlich einer gemeinsamen Sitzung



aufeinander abgestimmt. Die Gesamtkommission verabschiedete damit ein vorläufiges Grobkonzept.

E. Im Juli 1979 schliesslich beauftragte die Baudirektion die Architekten Baumann und Frey mit der Ausarbeitung eines eigentlichen Vorprojektes über das Gebiet Horn in Richterswil. Auszugehen hatten die Beauftragten dabei von der Variante 1 ihrer bisherigen Untersuchungsergebnisse und vom erwähnten Grobkonzept. Diesen Auftrag bearbeiteten die Architekten und die beigezogenen Spezialisten (Bauingenieur, Landschaftsgestalter, Wasserbauingenieur) unter intensiver Begleitung durch die kantonale Projektgruppe. Die Ergebnisse liegen heute in Form von Plänen und einer Kostenschätzung vor.

F. Die Abteilung für Architektur der ETHZ führte von März bis Juli 1979 unter Leitung von Prof. W. Custer eine Semesterarbeit für Studenten des 4. und des 8. Semesters durch. Den Bearbeitern wurden die damaligen Grobvorstellungen der Projektgruppe mitgeteilt. Teilweise übernahmen die Studenten diese Konzeptelemente als Vorgaben, vielfach resultierten aus den Bearbeitungen aber einschneidende Modifizierungen. Die Ergebnisse der Semesterarbeiten wurden von Prof. W. Custer und den einzelnen Verfassern der Projektgruppe und dem Gemeinderat Richterswil vorgestellt. Die beauftragten Architekten und der Landschaftsplaner wurden gebeten, die Anregungen der Semesterarbeiten bei der Bearbeitung des Vorprojektes zu berücksichtigen.

G. Am 15. August 1979 stimmte der Gemeinderat Richterswil dem vorläufigen Nutzungskonzept mit geringfügigen Vorbehalten zu, nachdem er sich an verschiedenen Sitzungen mit der Neugestaltung des Horn-Areals befasst hatte.

Die beteiligten kantonalen Fachstellen berieten am 2. Oktober 1979 gemeinsam mit Vertretern des Gemeinderates und den mit dem Vorprojekt Beauftragten die Projektalternative in bezug auf die Parkierungsfrage (offener Parkplatz oder Hügel mit unterirdischer Parkierung) und entschieden sich für letztere Lösung.

## II. Das Konzept

Es war bereits bei Beginn der Planungsarbeiten unbestritten, dass die Neugestaltung des Richterswiler Horns im wesentlichen folgende Postulate zu erfüllen habe: Freie Zugänglichkeit, Attraktivität für möglichst viele Benutzergruppen, Seebezogenheit der Nutzungen, überkommunale Bedeutung der Gesamtanlage, Erhaltung der als Schutzobjekte bezeichneten Gebäude, Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

Die beiden zusammengebauten Gebäude in der Südspitze des Areals (Vers.-Nr. 417) sind Schutzobjekte. Sie müssen deshalb aufgrund der Selbstbindung gemäss § 204 PBG vom Staat als Eigentümer erhalten und denkmalpflegerisch unterhalten werden. Andererseits ist der bauliche Zustand des Gebäudes Vers.-Nr. 442 sowie des Shedbaus Vers.-Nr. 444 derart, dass ein Abbruch ohne Prüfung konzeptkonformer Nutzungsmöglichkeiten aus volkswirtschaftlichen Überlegungen nicht in Frage kommt. Somit ergeben sich ein mit Bauten überstellter bergseitiger Teil des Areals und ein Freiraum gegen die seeseitige Spitze des Geländes hin, wo sich eine naturnahe Gestaltung aufdrängt. Unter der Voraussetzung, dass diese Gebäude bestehenbleiben und damit auch im Rahmen des Konzeptes genutzt werden müssen bzw. sollen, und unter Berücksichtigung der genannten allgemeinen Zielsetzungen für die künftige Erholungsanlage einigten die vorbereitenden Arbeitsgruppen sich auf folgende Hauptelemente: // [p. 2111]



- allmendartiger Bereich
- parkartiger Bereich
- Jugendherberge
- Restaurant
- Wassersportbereich

Die im folgenden unter diesen Hauptbereichen aufgezählten Bauten, Anlagen und Aktivitäten sind nicht als definitives Programm zu verstehen, sondern als zur weiteren Prüfung vorgeschlagene Maximallösung, deren Verwirklichungschance im einzelnen noch nicht genügend abgeklärt werden konnte. Die weitere Projektierung wird aufzeigen, ob - etwa aus Platz- oder Kostengründen - auf einzelne Teilelemente zu verzichten ist. Jedenfalls soll die durch die Aufzählung dargelegte Vielfalt erreicht werden.

#### A. Allmendartiger Bereich

Hier soll jedermann, insbesondere die Jugend, sich möglichst ungehindert bewegen können. Eine Allmend wurde dem ebenfalls diskutierten Robinson-Spielplatz vorgezogen, da sie sich besser in den Gesamtcharakter der Anlage einfügt, keine Aufsicht verlangt und keine ästhetische Beeinträchtigung der möglichst natürlich und landschaftsgerecht zu gestaltenden Landzunge ermöglicht. Die bestehenden Bäume sind durch robuste Arten zu ergänzen, auf welchen Kinder klettern können. An Anlagen ist ein Pavillon, eine «Arena» oder eine andere Begegnungsstätte für kulturelle oder gesellige Anlässe denkbar. Feuerstellen, Turngeräte, solide Stege für den Kontakt zum Wasser (Fischen, Schlauchboot einwassern usw.), robuste Beleuchtungskörper gehören zu diesem Bereich, doch soll hier vor allem das Grün (Wiese und Bäume, keine oder wenig Blumen) dominieren.

#### B. Parkartiger Bereich

Dieser Bereich ist im Zusammenhang mit dem vorgeschlagenen Restaurant zu sehen: Einerseits greift das Restaurant in Form eines Gartenrestaurants und eines Kiosks mit WC-Anlagen baulich und betrieblich in den Park hinaus. Mit dem Restaurantbetrieb räumlich und betrieblich verbunden sind alle Anlagen, die einer gewissen Aufsicht bedürfen, so etwa der Kleinkinderspielplatz, Tischtennis-, Gartenschach- und Bocciaanlage. Das Ufer soll mit Mauern und Treppen gestaltet werden. Eine Gelegenheit, Modellboote fahren zu lassen (Teich, ruhige Bucht), soll ebenfalls die Wasserbezogenheit betonen. Blumenrabatten, künstlerischer Schmuck und eine intensivere Beleuchtung als im allmendartigen Teil runden das Bild des Parkes ab.

#### C. Jugendherberge, Restaurant und Wohnbauten

Kontakte mit dem Verein für Jugendherbergen Zürich liessen erkennen, dass eine Kombination dieser beiden Betriebe nicht möglich ist. Für die Jugendherberge besteht im Raum Richterswil ein besonders grosses Bedürfnis. In der örtlichen Bevölkerung regte sich ein gewisser Widerstand gegen eine Jugendherberge. Die geäußerten Bedenken hinsichtlich Immissionen sind nicht nur infolge der Distanz zum Dorfkern, sondern auch aufgrund der in diesen Betrieben bestehenden Aufsicht nicht schwer zu gewichten. Der Gemeinderat stimmt der Jugendherberge denn auch grundsätzlich zu. Der stark zunehmenden Funktion geeigneter Jugendherbergen als Tagungs- und Lagerort für Schulen, Jugendorganisationen und andere Interessierte kommt in derart attraktiver Lage wie auf dem Richterswiler Horn besonders grosse Bedeutung zu.



Nachdem die Jugendherberge Rapperswil nicht mehr zur Verfügung steht, bildet die weitere Region eine deutliche Lücke im Netz schweizerischer Jugendherbergen, die in Richterswil geschlossen werden kann. Im übrigen soll die Jugendherberge auch den drei vertretenen regionalen Wassersportorganisationen als erwünschtes einfaches Logis während der vorgesehenen sportlichen Anlässe oder Ausbildungskurse (insbesondere Jugendlager) dienen. Für den Umbau zur Jugendherberge ist das langgestreckte ehemalige Fabrikgebäude Vers.-Nr. 418 b vorgesehen, an dessen Erhaltung übrigens ein gewisses industriegeschichtliches Interesse besteht.

Nach Auffassung der vorberatenden Arbeitsgruppen ist es unerlässlich, in der neuen Erholungsanlage ein einfaches Ausflugsrestaurant, möglicherweise mit Selbstbedienung, einzurichten, sofern die wirtschaftspolizeiliche Bedürfnisfrage bejaht werden kann. Für das unweit gelegene gemeindeeigene Hotel Drei Könige, welches in den nächsten Jahren saniert und umgebaut werden soll, strebt die Gemeinde einen höheren Standard an, als er im Horn vorzusehen ist; eine Konkurrenzierung der beiden Betriebe kann denn auch nach Ansicht des Gemeinderates vermieden werden. Es wird Ziel weiterer Studien und Untersuchungen sein, ein genaues Konzept für dieses Restaurant festzulegen, wobei zunächst die Frage der Trägerschaft zu entscheiden sein dürfte. Da in erster Linie eine in freier Konkurrenz bestimmte private Trägerschaft beabsichtigt ist, soll dem an der Betriebsübernahme Interessierten Gelegenheit geboten werden, den Betriebscharakter im Rahmen des Gesamtkonzeptes für die ganze Erholungsanlage mitzugestalten. Das Rechtsverhältnis zwischen Staat und Betriebsinhaber ist noch offen, doch sollte eine Reprivatisierung etwa durch Gewährung eines Baurechts wenn möglich vermieden werden. Während Kiosk, Gartenrestaurant, öffentliche WC und Telefon unerlässliche Elemente darstellen dürften, ist möglichst im Einvernehmen mit dem künftigen Betriebsinhaber bzw. Pächter zu entscheiden, ob das Restaurant z. B. als Ganzjahres- oder Saisonbetrieb, mit oder ohne Kegelbahn bzw. Dancing usw. geführt werden soll. Das Restaurant soll im bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 418 a eingerichtet werden. Die beiden zusammengebauten Gebäude Vers.-Nr. 417 stehen in räumlicher Beziehung zu den Bauten für die Jugendherberge und das Restaurant; ein betrieblicher Zusammenhang wäre denkbar, ist aber nicht vorgesehen. Beide Bauten sind Schutzobjekte, was bedeutet, dass sie vom Staat nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten und restauriert werden müssen. Ein Umbau für Zwecke des Restaurants ergäbe Konflikte mit der denkmalpflegerischen Zielsetzung und ist auch aus Kostengründen abzulehnen. Es ist deshalb zunächst vorgesehen, in die beiden Häuser sieben Wohnungen für die verschiedenen auf dem Horn-Areal tätigen Personen (z. B. Wirt und Personal des Restaurants, Leiter und Personal der Jugendherberge, Personal der Werft, Hafenmeister, Gärtner usw.) einzurichten. Allerdings wäre es geradezu erwünscht, noch nicht alle Nutzungsmöglichkeiten in der ersten Planungsphase festzulegen, sondern geeignete Räume für Bedürfnisse offenzuhalten, die sich etwa bei der Weiterbearbeitung des Gesamtprojektes oder bei zunehmendem Interesse der örtlichen Bevölkerung ergeben könnten.

#### D. Wassersportbereich

Da es nicht zweckmässig wäre, die Shedbaute eingreifend umzubauen, die ihres guten baulichen Zustandes wegen erhalten werden soll, suchten die vorbereitenden Arbeitsgruppen nach einer gewerbeähnlichen Nutzung. Die Seebezogenheit als leitender Grundsatz für alle künftigen Aktivitäten auf dem Richterswiler Horn legte den



Vorschlag nahe, die Shedhalle Vers.-Nr. 444 als Hobbywerft einzurichten. Der Zürichsee-Seglerverband als regionale Dachorganisation der Segelclubs will sich dafür verwenden, dass dieses Gebäude als Freizeitwerft betrieben werden kann, in welcher jedermann sein Boot gegen marktübliche Benützungs- oder Mietgebühr reparieren oder überholen kann. Ein solches Zentrum für Freizeitarbeit an Booten bedarf einer dauernden, wenn möglich sachkundigen Aufsicht. Diese Aufsichtsfunktion könnte von einem gewerblichen Betrieb der Wassersportbranche (etwa Werft) übernommen werden, der in einer öffentlichen Konkurrenz zu ermitteln wäre. Der Gemeinderat verlangt, dass die Hobbywerft «nicht zu kommerziellen Zwecken ausgebaut» werden dürfe, da die Immissionen und übrigen Beeinträchtigungen der Zielsetzung der Gesamtanlage zuwiderlaufen. Dagegen ist einzuwenden, dass die von den Verkehrsträgern (SBB-Linie und verlegte Seestrasse) ausgehenden Immissionen nur teilweise vom Horn-Gebiet ferngehalten werden können und störender einwirken werden. Im übrigen ist im Horn eine Anlage für aktive Erholung geplant, wo unausweichlich eine gewisse gegenseitige Rücksicht der Benutzer vorausgesetzt werden muss, um Konflikte auszuschalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen können ferner durch geeignete vertragliche Regelungen ausgeschlossen werden. Da keines der beteiligten Gemeinwesen willens und in der Lage sein dürfte, eine wirksame Aufsicht über die Freizeitwerft auszuüben, ist die Idee einer gewerblichen Ueberwachungsstelle weiterzuverfolgen. Die damit ermöglichten Dienstleistungen (Reparatur- und Ersatzteilservice usw.) sind im Rahmen eines Wassersportzentrums unerlässlich. Die Meinung des Gemeinderates ist insofern zu berücksichtigen, als der flächenmässige Anteil des gewerblichen Betriebs ein Drittel der bestehenden Shedhalle nicht // [p. 2112] überschreiten darf. Ferner ist den Bedenken des Gemeinderates durch geeignete Bedingungen und Auflagen öffentlich-rechtlicher wie nötigenfalls privatrechtlicher Art Rechnung zu tragen. Die Werft benötigt Nebeneinrichtungen, wie z. B. Kran- und Slipanlagen. Diese Einrichtungen ermöglichen zusammen mit einer angemessenen Fläche an Trockenliegeplätzen die Durchführung wassersportlicher Veranstaltungen von regionaler Bedeutung.

Das kleine Shedgebäude Vers.-Nr. 431 in der Westecke des Areals soll den Surfern vorab als Material- und Garderobenraum dienen. Dem Seeclub Richterswil (Ruderer), dessen bisheriges Clubhaus kürzlich abgebrannt ist, konnte in diesem Gebäude als Notlösung provisorisch Raum zur Lagerung der wertvollen Boote zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen des Grobkonzeptes sollen die Ruderer indessen einen Teil des Shedgebäudes Vers.-Nr. 444 zugeteilt erhalten. Der Raumbedarf der Ruderer erfordert noch einen kleinen Anbau. Die Kosten dieser Lösung sind gleich hoch wie die Aufwendungen für den vormals erwogenen Teilabbruch und den Umbau des Querbaus Vers.-Nr. 442. Die Beseitigung dieses massiven Riegels innerhalb des Areals ist trotz des verhältnismässig guten Bauzustandes erwünscht, kann doch damit der Frei- und Grünraum spürbar erweitert werden.

Ruderer, Surfer und Segler können in einem eigentlichen regionalen Wassersportzentrum zusammengefasst werden, wobei einige Räume und Einrichtungen auf rationelle Weise gemeinsam benützt werden können (Materiallager, Bootslager, Einwasserungsrampe, Anlandungseinrichtungen usw.). Die lokalen und die regionalen Organisationen der drei Sportarten treten für diese Lösung ein. Der Gemeinderat, die Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft, der Verband zum Schutze des Landschaftsbildes am Zürichsee und die Sportfischer haben keine Einwendungen





vorgebracht. Der Wassersportbereich ist grundsätzlich für jedermann frei zugänglich. Abschränkungen sollen nur ausnahmsweise bei Veranstaltungen aus Ordnungs- und Sicherheitsgründen gestattet werden.

Zum wassersportlichen Bereich zählt ferner ein neuer Hafen. Aus fischereilichen und erschliessungstechnischen Gründen kann er nicht unmittelbar vor dem Wassersportzentrum angelegt werden. Er ist vielmehr zwischen dem bestehenden Hafen bei der Südecke des Geländes und dem Schiffsteg anzulegen, der im Anschluss an die Umgestaltung des Bahnhofgebiets aufgrund des Seestrassenneubaus zweckmässigerweise nach Osten verschoben wird (Lage der Unterführung unter dem Bahntrasse). Die fischereilichen Interessen verbieten es, mit der künftigen Hafenterrasse eine Linie wesentlich zu überschreiten, die von der Nordostecke des alten Hafens zum Schiffsteg verläuft. Bei der Projektierung ist der Kurzparkierung gebührend Rechnung zu tragen, damit die Erholungsanlage Horn als Ausflugsziel auch vom Wasser her erreicht werden kann. Nach solchen Anlandungsmöglichkeiten besteht am Zürichsee ein besonders grosses Bedürfnis, da bei Grünanlagen keine Gelegenheit dazu besteht und die Häfen dafür meist zu wenig Platz bieten. Es könnte damit auch eine Entlastung der Naturschutzgebiete (Frauenwinkel, Feldbach, Naglikon) erreicht werden. Der Gemeinderat befürwortet einen regionalen Hafen, geht aber dabei davon aus, dass der bestehende «Resa»-Steg in der Garnhänki durch die neue Anlage nicht geschmälert werde. Dieser Meinung steht entgegen, dass der fragliche «Resa»-Steg auf Begehren der Fischerei- und Jagdverwaltung seinerzeit als Provisorium bewilligt wurde (befristet bis 31. Dezember 1982), bis eine definitive Lösung, etwa in der nun geplanten Art, gefunden ist. In fischereilicher Hinsicht ist der Uferabschnitt Garnhänki wesentlich wertvoller als der Standort des neuen Hafens. Die Beurteilungskriterien haben seit der Erteilung der provisorischen Bewilligung nicht geändert. An der Aufhebung des «Resa»-Stegs ist festzuhalten.

#### E. Parkierung

Für den regionalen Charakter einer Erholungsanlage sind Erreichbarkeit und Parkierungsmöglichkeit mitentscheidend. Es ist deshalb unerlässlich, auf dem Horn Gelände selbst angemessene Gelegenheiten zum Abstellen von Motorfahrzeugen zu schaffen, zumal mit dem Neubau der Seestrasse bereits für die Bedürfnisse des Dorfkerns Parkierungsengpässe zu lösen sein werden. Dieser Forderung hat sich auch der Gemeinderat nicht verschlossen, obwohl aus der örtlichen Bevölkerung - verständlicherweise - Stimmen laut wurden, es sei auf jedes Parkplatzangebot auf dem Horn zu verzichten. Die beauftragten Architekten, Ingenieure und Planer haben eine Variante mit offenem Parkplatz und eine solche mit einem überdeckten und begrüntem Parkhaus (Hügel) geprüft. Die offene Parkfläche gewährt neben Kostenvorteilen die Möglichkeit, den Platz für Veranstaltungen aller Art (Kirchweih, Ausstellungen, Markt, Bazar usw.) zu benützen, während der Nachteil im hässlichen Anblick der Autos am wertvollen Seeufer sowie darin zu sehen ist, dass die Verkehrsmissionen über den Freiraum ungehindert auf das park- und allmendartige Kerngebiet der Anlage dringen. Die unterirdische Lösung ist teurer, bietet aber in landschaftlicher Hinsicht eine optimale Einordnung, vergrössert den nutzbaren Freiraum ganz entscheidend und ermöglicht eine teilweise Immissionsabschirmung. Sie erlaubt es, unter Terrain über 90 Autos und 60 Velos oder Motos geschützt unterzubringen, eine neue Trafostation einzurichten und verschiedene Lagerräume anzulegen, während gleichzeitig oberirdisch dieselbe Grünfläche wertvollen Grünraum bildet, der aufgrund der erhöhten



Lage erst noch von besonderem Erholungswert ist. Ein massgebender Vorteil der unterirdischen Lösung ist auch die Verkürzung bzw. Verschönerung der Fussgängererschliessung, kann doch vom Dorfkern her frühzeitig das Trottoir der Zufahrtsbrücke verlassen und über den begrüneten Hügel das Horn erreicht werden. Den von der Bevölkerung gegenüber der offenen Parkfläche geäusserten Bedenken wird Rechnung getragen. Die Mehrkosten für das Parkhaus (1 Million Franken) werden durch Minderkosten für die Arealerschliessung (Fr. 240 000) gesenkt, weil die Brücke über die Bahnanlagen wesentlich kürzer wird. Ferner können wenigstens einzelne Sektoren des Parkraums im Winter als Bootslager vermietet werden, was eine teilweise Verzinsung der verbleibenden Mehrkosten erlaubt. Schliesslich wirkt die Hügellösung in gestalterischer Hinsicht als Bereicherung des gesamten Geländes. Aus all diesen Gründen ist der unterirdischen Parkierungsvariante der Vorzug zu geben.

### III. Trägerschaft und Kostentragung

Den vorbereitenden Arbeitsgruppen ist es nicht gelungen, mit den wahrscheinlichen künftigen Partnern des Staates ein lückenloses Konzept betreffend die Kosten- und Trägerschaftsfrage zu vereinbaren. Andererseits engen verschiedene rechtliche und tatsächliche Randbedingungen den Spielraum möglicher Lösungen ein. Die weiteren Verhandlungen haben sich deshalb nach folgenden Grundsätzen zu richten:

#### A. Jugendherberge

Vertreter des Vereins für Jugendherbergen Zürich haben grundsätzlich in Aussicht gestellt, dass ihre Organisation den Betrieb der Herberge übernehmen werde, wenn der Staat das fragliche Gebäude entsprechend ausbaut und einrichtet. Der Verein übernimmt wenn möglich nur betriebsbereite Bauten, kommt dagegen für allfällige Betriebsverluste selbst auf. Die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen sind zu ermächtigen, mit dem Verein für Jugendherbergen über eine Vereinbarung analog den Regelungen für die Schlösser Laufen und Schwandegg zu verhandeln. Die Finanzdirektion wird zudem eingeladen, zu prüfen, ob die Baufinanzierung zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke erfolgen kann, doch ist in jedem Fall eine den Finanzverhältnissen des Vereins für Jugendherbergen angemessene Beteiligung dieser Institution an den Investitions- und Kapitaldienstkosten festzulegen.

Die Kostenschätzung aufgrund des Vorprojektes lautet für die Jugendherberge auf 1,8 Millionen Franken. Es ergibt sich daraus ein erforderlicher Projektionskredit von Fr. 80 000, der einstweilen dem Natur- und Heimatschutzfonds, Konto 8305, zu belasten ist. Für den Baukredit wird allenfalls eine Vorlage an den Kantonsrat auszuarbeiten sein.

#### B. Restaurant

Der Meinung der vorbereitenden Arbeitsgruppen ist beizupflichten, das Restaurant sei nach Möglichkeit einer privaten Trägerschaft zum Betrieb zu übergeben. Wollte der Staat sich auch der Umbaukosten entschlagen, müsste voraussichtlich die Gewährung eines Baurechts in Kauf genommen werden, was einer gewissen förmlichen Reprivatisierung des Bodens auf die gesetzliche Minimaldauer von dreissig Jahren gleichkäme. Ferner würde zur Verzinsung der grossen privaten Investitionen ein Luxusstandard angestrebt, der mit der Zielsetzung einer öffentlichen Erholungsanlage unvereinbar ist. In Anbetracht dieser Nachteile einer privaten Baufinanzierung für den Staat ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die baulichen Investitionen für das Restaurant durch den Staat zu finanzieren sein werden. Es wird



Gegenstand künftiger Verhandlungen sein, hier einen angemessenen Ausgleich der öffentlichen und der privaten Interessen zu finden, wobei das primäre Anliegen der Allgemeinheit nicht in einer hohen Kapitalverzinsung, sondern in einem der Erholungsanlage entsprechenden Betriebscharakter besteht.

Der Vertragspartner des Staates ist in einer öffentlichen Konkurrenz zu ermitteln. Die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten sind zu ermächtigen, diese Konkurrenz durchzuführen, den für den Restaurantbetrieb sowie für die erwähnten Nebenfunktionen geeigneten Bewerber auszuwählen und mit ihm über einen Vertrag über das Pachtverhältnis sowie nach Möglichkeit über weitere Leistungen im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu verhandeln. Wenn dieses Vertragsverhältnis geklärt ist und die Zustimmung des Regierungsrates vorliegt, können die Direktionen den Projektierungsauftrag gemeinsam vergeben. Nach der Kostenschätzung der Architekten liegen die Aufwendungen für das Restaurant bei 1,1 Millionen Franken.

#### C. Wohnbauten Vers.-Nr. 417

Diese Schutzobjekte können zu Lasten des Natur- und Heimatschutzfonds erneuert werden. Darin ist keine Abkehr von der bisherigen Praxis zu erblicken, wonach die Pflege von kantonseigenen Schutzobjekten nicht zu Lasten des Natur- und Heimatschutzfonds zu erfolgen habe, sobald diese der Erfüllung beliebiger Staatsaufgaben dienen und die anfallenden Kosten aus dem betreffenden Sachkredit beglichen werden können. Vorliegend hat der Regierungsrat das Areal mitsamt den schutzwürdigen Bauten im Sinne einer Schutzmassnahme erworben und daher konsequenterweise den Erwerb dem Natur- und Heimatschutzfonds belastet. Aus denselben Mitteln sind nunmehr die Restaurierungskosten zu decken, die laut Kostenschätzung der Architekten sich auf 1,6 Millionen Franken belaufen.

#### D. Wassersportbereich

Hier sind die nötigen Investitionen grundsätzlich von den Sportorganisationen vorzunehmen. Der Staat stellt in erster Linie Land und Rohbauten im heute bestehenden Zustand gegen angemessenen Zins zur Verfügung. Die Finanzierung der Umgebungsgestaltung, die einesteils eng mit den sportlichen Einrichtungen verbunden ist, andererseits auch den Gesamtinteressen dient, wird Gegenstand von Verhandlungen zwischen den auf dem Areal beteiligten Partnern sein. Sollte eine teilweise Mitfinanzierung der Sanierungen durch den Staat erforderlich sein, müssten die entsprechenden Beträge zu marktüblichen Bedingungen verzinst werden. Gestalterisch bedingte Umbaukosten sind dem Natur- und Heimatschutzfonds zu belasten. Die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen sind zu Verhandlungen über die erforderlichen Verträge mit den Wassersportorganisationen zu ermächtigen.

#### E. Uebrige Kostentragung, Allgemeines

Ausstattungen, Ausrüstungen, Nebenanlagen und Umgebungsgestaltungen, die aufgrund gesetzlicher Anforderungen (z. B. Pflichtparkplätze) oder betrieblicher Notwendigkeiten (z. B. Krananlage für Hobbywerft) einer bestimmten Nutzung bzw. Anlage zugeordnet werden können, sind vom Träger der entsprechenden Anlage zu erstellen. Die Kosten der meisten Bestandteile des Gesamtkonzeptes lassen sich auf diese Weise auf verschiedene Einzelträger verteilen. Daneben sind aber bauliche oder gestalterische Massnahmen erforderlich, die nicht in ausschliesslicher Beziehung zu spezifischen Teilnutzungen stehen, sondern gleichermassen sämtlichen Benützern der verschiedenen Anlagen dienen, so z. B. die Sanierung der eigentlichen Uferpartien, die





interne Erschliessung und der wesentliche Teil des allmendartigen sowie ein gewisser Teil des parkartigen Bereiches. Die Kosten dieses Allgemeinbereiches, der auch als Freiraumbereich bezeichnet werden kann, aber auch der die Gesamtheit der Pflichtparkplätze übersteigende Teil der Parkierungsanlage, könnten auf die verschiedenen Einzelträger der Gesamtanlage aufgeschlüsselt werden. Da der Staat die auf die Konzeptelemente bzw. auf deren Einzelträger entfallenden Kosten nach den vorstehenden Ausführungen aber ganz (Jugendherberge und Schutzobjekte Vers.-Nr. 417) oder teilweise (Ruderclub, evtl. Restaurant) übernehmen müsste, würde ihm damit neben dem überwiegenden Kostenanteil für Gebäudesanierungen und -anpassungen auch die Hauptlast an den Allgemein- oder Freiraumkosten erwachsen. Wenn das Horn in der Richtplanung als regionales Erholungsgebiet bezeichnet wird, trifft die Pflicht zu dessen Sicherung von Gesetzes wegen den Staat. Mit dem Landerwerb ist dieser Verpflichtung weitgehend bereits Genüge getan worden. Einen bestimmten Ausrüstungsstandard öffentlicher Erholungsanlagen schreibt der Gesetzgeber nicht vor. Die Ausgestaltung der Horn-Anlage bzw. deren Kostentragung ist deshalb Gegenstand von Verhandlungen mit der Gemeinde.

Der Gemeinderat hat in den bisherigen Gesprächen wohl die generelle Bereitschaft zur Beteiligung an den Kosten der Erholungsanlage Horn erklärt. Da aber Kostenschätzungen erst mit Abschluss des Vorprojektes möglich waren, konnte der Gemeindeanteil bisher nicht beziffert werden.

Auch wenn die geplante regionale Erholungsanlage so konzipiert wurde, dass sie Benützer aus der gesamten Region Zimmerberg und aus der Stadt Zürich anziehen wird, kommt sie doch in besonderem Mass der örtlichen Bevölkerung zugute. In planungsrechtlicher Hinsicht erleichtert die Schaffung der überkommunalen Erholungsanlage die gemäss §§ 18 Abs. 2 lit. g, 23 lit. c PBG bestehende Pflicht der Gemeinde zur Ausscheidung eigener Erholungsgebiete, indem von den kommunalen Pflichtflächen gemäss § 30 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und überkommunale Erholungsgebiete angemessene Abzüge vorgenommen werden können. In diesem Sinn gewährt § 44 PBG dem Staat denn auch ein Rückgriffsrecht auf Gemeinden, die aus einer Freihaltezone besonderen Nutzen ziehen, insbesondere, weil diese in hohem Mass auch ihrer Bevölkerung dient oder ihr die Festsetzung eigener angemessener Freihaltezonen erspart.

Es ist offensichtlich, dass die örtliche Bevölkerung an der Allmend und am Park samt deren Ausstattungen und Nebeneinrichtungen ein grosses Interesse hat, während ihr das Restaurant und die Wassersportanlagen gegenüber Auswärtigen etwa gleichermassen dienen und nach der Jugendherberge ein sehr geringes lokales Bedürfnis bestehen mag. Aufgrund dieser Interessenabwägung erscheint es angemessen, dass die Gemeinde neben den Allgemein- oder Freiraumkosten (Grössenordnung 1,6 Millionen Franken) noch angemessene Kostenanteile an den Parkierungsanlagen, Wohnbauten Vers.-Nr. 417 und den Pflege- und Unterhaltskosten übernimmt. Diese Kostensumme setzt sich aus den Aufwendungen für die neuen Gartenanlagen sowie den anteilmässigen Kosten für den Abbruch der bestehenden Hartbeläge und einiger Nebenbauten zusammen. Die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen sind zu ermächtigen, mit dem Gemeinderat über die gemeinsame Verwirklichung der Erholungsanlage Horn einschliesslich der Regelung von Pflege und Unterhalt (in organisatorischer und finanzieller Hinsicht) zu verhandeln und dem Regierungsrat einen entsprechenden Vertrag zur Genehmigung vorzulegen.



Aus den vorliegenden Kostenschätzungen und aufgrund der vorstehenden Erwägungen zur Aufteilung der Kosten auf einzelne Trägerschaften ergibt sich eine Belastung des Staates für den Umbau der Gebäude und den Neubau der Parkierungsanlage (also ohne Erschliessung) von 6,5 Millionen Franken, was zusammen mit den bisherigen Anlagekosten der Liegenschaft rund 14,6 Millionen Franken ergibt. Die Gemeinde soll somit die Freiraumkosten (1,6 Millionen Franken) und angemessene Kostenanteile an der Parkierungsanlage, den Wohnbauten Vers.-Nr. 417 und den Pflege- und Unterhaltskosten übernehmen. Die Wassersportorganisationen werden die ihnen zugeteilten Bauten im wesentlichen selbst ausbauen, daneben werden sie ihre spezifischen Umgebungsanlagen und Einrichtungen zu finanzieren haben und sich schliesslich an den Infrastrukturanlagen beteiligen müssen. Das Vorprojekt ist für den Bereich Wassersport noch zu vage, als dass der Kostenanteil beziffert werden könnte. -Ergänzend ist festzustellen, dass die Arealerschliessung (Ueberführung über Bahnanlagen) im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Seestrasse zu Lasten des entsprechenden Baukontos (Hauptstrassenfonds) erstellt wird. // [p. 2114]

In Anbetracht der auf den Staat entfallenden Kostensumme sind Erwägungen zur Gesamtaufgabe der überkommunalen Seeuferplanung und deren Kostenfolgen anzustellen. Neben den beiden im kantonalen Siedlungs- und Landschaftsplan zu bezeichnenden kantonalen Erholungs- bzw. Landschaftsschutzgebieten am Zürichsee (Halbinsel Au, Feldbacher Horn und Schipf, Herrliberg, welche noch Gegenstand von Verhandlungen mit dem Eigentümer ist), stehen zurzeit im Rahmen der regionalen Richtplanung die nachfolgend umschriebenen regionalen Erholungsgebiete zur Diskussion.

Am linken Seeufer schlagen die kantonale Projektgruppe und die Baudirektion die Gebiete Horn Richterswil, das Areal Seehus/Seerose Horgen (teilweise Eigentum der Gemeinde), das ehemalige Färbereiareal Thalwil (Eigentum des Staates, Erholungsanlage aufgrund eines Vertrags mit der Gemeinde in Realisierung begriffen) und das Naville-Gut Kilchberg (Eigentum der Gemeinde) vor. Zusätzliche Kostenfolgen einer allfälligen Aufnahme dieser Uferabschnitte in den regionalen Richtplan wären praktisch nur im Fall Horgen zu erwarten, doch dürften hier Entschädigungs- und/oder Erwerbenaufwendungen gering sein, da es sich grossenteils um Konzessionsland handelt (vgl. Bundesgerichtsentscheid vom 15. Juni 1976 i. S. Monneron gegen Gemeinde Männedorf). Die Region hat sich allerdings zu den kantonalen Vorschlägen noch nicht geäussert (vgl. unter IV).

Am rechten Seeufer sind folgende Areale durch die Planungsgruppe Pfannenstil bezeichnet und dem Anhörungsverfahren zugrunde gelegt worden: Kehlhof Stäfa (teilweise Eigentum der Gemeinde), Ramenstein/Lattenberg Männedorf (teilweise Eigentum der Oeffentlichkeit, grosses Strandbad vorhanden), Horn/Seehalde Meilen (teilweise öffentliches Eigentum, öffentliche Seeanlage vorhanden), Küsnachter Horn (Eigentum der Gemeinde, Erholungsanlage zum grossen Teil verwirklicht) und Areal Wässerig Zollikon (Eigentum der SBB). In all diesen Uferabschnitten würden Bauverbotsentschädigungen oder Erwerbskosten für die wenigen betroffenen Privatgrundstücke in Anbetracht des Wertes von Konzessionsland keine unverhältnismässigen Kosten ergeben.



Nach Schätzungen der Projektgruppe Seeuferplanung dürften die Gesamtkosten für den Fall, dass die privaten Liegenschaften erworben werden, in der Grössenordnung von 11 Millionen Franken liegen. Zu diesem Betrag wird eine unbekannte Summe für die vorgesehene vertragliche Regelung des planungsrechtlichen Sonderfalls Schipf Herrliberg hinzuzurechnen sein, der im weitern Sinn der Seeuferplanung zugerechnet werden kann. Schliesslich ist allenfalls ein Seeuferweg durch den Staat zu finanzieren, wenn und soweit er in der regionalen Richtplanung festgesetzt wird. Diese möglichen Kosten können noch nicht beziffert werden, da noch keineswegs feststeht, in welchen Abschnitten, in welcher Linienführung und in welcher Ausgestaltung ein solcher Seeweg anzulegen wäre. Auch ist verwaltungsintern noch offen, ob die Kosten im Rahmen der kommenden Strassengesetzgebung einem Strassenbaukonto oder dem Natur- und Heimatschutzfonds zu belasten wären.

Diese Hinweise zeigen, dass - abgesehen von der Ungewissheit beim Seeuferweg - keine regionalen Erholungsanlagen mit ähnlichen Kostenfolgen wie beim Horn Richterswil vorgesehen sind. Im Staatsvoranschlag 1979 wurde erstmals speziell für den künftigen Finanzbedarf der überkommunalen Seeuferplanung die Fondseinlage um 3 Millionen Franken (auf insgesamt 13 Millionen Franken) erhöht (bisher gesetzliches Minimum von 10 Millionen Franken). Im Jahre 1980 soll die Höhe dieser Einlage beibehalten werden, ab 1981 auf 15 Millionen Franken festgesetzt werden. Die beim Horn Richterswil auf den Staat entfallenden Kostenanteile sind durch die vorgesehenen Fondseinlagen gedeckt.

#### IV. Planungs- und baurechtliche Situation

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat die Arbeiten für eine regionale Seeuferplanung gegenüber der Bearbeitung der übrigen Richtplanung mit zeitlichem Verzug aufgenommen, so dass das auf die gesetzlichen Fristen abgestimmte Anhörungsverfahren bei den nach- und übergeordneten Planungsträgern ohne richtplanmässige Festlegungen im Seeuferbereich durchgeführt worden ist. Allerdings hat die von der ZPZ eingesetzte Arbeitsgruppe Seeuferplanung am 10. September 1979 beschlossen, das ganze Horn als allgemeines Erholungsgebiet zu bezeichnen. Diese planungsrechtliche Festlegung entspricht der Empfehlung der kantonalen Projektgruppe. Da auch der Gemeinderat diesen Planungsentscheid unterstützt, ist die Behandlung des Horn-Areals in der Richtplanung unbestritten. Der Realisierung des dargelegten Gesamtkonzeptes steht in planungsrechtlicher Hinsicht nichts entgegen.

#### V. Einstweilen erforderliche Mittel

Für die Projektierung von Umbau und Sanierung der Wohnhäuser Vers.-Nr. 417 des Gebäudes für die Jugendherberge und des Restaurants Vers.-Nr. 418 a sowie für das Projekt einer unterirdischen Parkierungsanlage ist ein Kredit von Fr. 410 000 zu Lasten des Natur- und Heimatschutzfonds, Konto 8305.700, bereitzustellen. Für besondere Abklärungen und Untersuchungen sowie für Mithilfe und Koordination bei von Dritten (Gemeinde, Wassersportorganisationen) in Auftrag gegebenen Projektierungsarbeiten sind Fr. 100 000 erforderlich.

Für den Abbruch der von den Luftschutztruppen noch nicht beseitigten Hochbauten (vorwiegend Klein- und Anbauten, die sorgfältig und mit Rücksicht auf die zur Erhaltung bestimmten Objekte abgetragen werden müssen) und für vorläufige Aufräumungsarbeiten sind Fr. 450 000 einzusetzen. Einzelne Ausgaben, wie



insbesondere für Treibstoff für die Materialtransporte der Luftschutztruppen, mussten bereits vorgenommen werden.

Ein besonderes Problem stellen die auf dem ganzen Areal vorhandenen sehr grossflächigen Hartbeläge dar (Beton und Bitumen). Sie müssen praktisch vollumfänglich beseitigt werden. Insbesondere der grosse Platz und die Verkehrsflächen im südlichen Arealteil sind unabhängig von der Art künftiger Nutzung aufzubrechen und abzutragen. Diese Arbeiten sind verhältnismässig aufwendig. Es ist dafür ein Betrag von Fr. 150 000 vorzusehen.

Schliesslich ist für Sicherungsmassnahmen, einstweilen auf den Zeitraum eines Jahres beschränkt, ein Betrag von rund Fr. 50 000 einzusetzen, da eine verlassene Fabrikliegenschaft nicht ohne eine gewisse Ueberwachung (z. B. durch die Securitas-Organisation) und/oder eine zweckmässige Einzäunung gelassen werden kann.

Aufgrund der vorstehenden Zusammenstellung wird für Projektierung und Vorarbeiten zu Lasten des Natur- und Heimatschutzfonds ein Kredit von Fr. 1 160 000 benötigt.

Das Architektenhonorar, ohne den Anteil des bereits ausgeführten Vorprojektes, für die Teilleistungen bis und mit dem Kostenvoranschlag, gemäss SIA-Honorarordnung Nr. 102, wird sich für die vom Staat zu projektierenden Anlageteile auf schätzungsweise Fr. 250 000 belaufen.

Auf Antrag der Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen  
beschliesst der Regierungsrat:

- I. Vom Bericht der Baudirektion über die Nutzung und Gestaltung der regionalen Erholungsanlage Horn Richterswil wird in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen. Die Baudirektion wird beauftragt, zusammen mit der Finanzdirektion die Projektierung weiterzuführen und dem Regierungsrat die für die Verwirklichung erforderlichen Anträge im Sinne der Erwägungen zu stellen.
- II. Für die Projektierungs- und Vorarbeiten wird ein Kredit von gesamthaft Fr. 1 160 000 zu Lasten des Natur- und Heimatschutzfonds, Konto 8305.700, bewilligt.
- III. Die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen werden ermächtigt, im Zusammenhang mit der Erstellung von Projekt und Kostenvoranschlag die nötigen Aufträge bis zum Betrag von Fr. 250 000 im Einzelfall in eigener Kompetenz zu vergeben.
- IV. Die Baudirektion wird ermächtigt, die Öffentlichkeit in geeigneter Form über Gegenstand und Ablauf der Projektierung zu informieren.
- V. Mitteilung an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

*[Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/15.08.2017]*