

Privater Gestaltungsplan Bruggeten

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Grundlagen	4
2.1 Regionaler Richtplan	4
2.2 Bau- und Zonenordnung	6
2.3 Mögliche zonenkonforme Überbauung	8
3. Analyse Planungsgebiet	9
3.1 Siedlung	9
3.2 Landschaft	10
3.3 Erschliessung	11
4. Konzeptideen	12
4.1 Strukturierung des Planungsgebietes	12
4.2 Flächen- und Volumenpotenzial	14
5. Überbauungsvarianten	16
5.1 Variante Zeilenstruktur	16
5.2 Variante Kammstruktur	18
5.3 Variante Punktstruktur	20
5.4 Variante Durchlässigkeit	22
5.5 Massgebendes Konzept als Basis für den Gestaltungsplan	24
6. Kommentar zu den Gestaltungsplaninhalten	25
6.1 Grundsatz	25
6.2 Zweck	25
6.3 Allgemeines	25
6.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	26
6.5 Nutzung	28
6.6. Gestaltung	30
6.7 Erschliessung	33
6.8 Weitere Bestimmungen	36
6.9 Hinweise aus der Vorprüfung	37
7. Mögliche Auswirkungen	39
8. Mitwirkungsverfahren	41

Auftraggeber

Allmendkorporation Richterswil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Ausgangslage

Industrie- und Gewerbezone

Das Gebiet Bruggeten liegt in der Industrie- bzw. der Gewerbezone von Samstagern und ist im Besitz der Allmendkorporation Richterswil. Es ist dreiseitig von Bauten umgeben, gegen Südosten schliesst die Landwirtschaftszone an. Im Norden grenzt eine neue Wohnüberbauung an das Gebiet, im Übrigen überwiegen Arbeitsnutzungen.

Die Zonenfläche ist im Vergleich mit der Nachfrage überdimensioniert. Sie lässt stark störende Betriebe und Anlagen bei einer relativ hohen Dichte zu. Dementsprechend hart können die baulichen Übergänge zum Wohngebiet erfolgen. Dies bewog die Gemeinde dazu, mit der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung eine Gewerbezone im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Wohnüberbauung auszuscheiden.



Planungsperimeter mit rund 57'000 m² Fläche

Zukunftsorientiertes Gesamtkonzept als Ziel

Die Allmendkorporation möchte einen Schritt weiter gehen und ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in guter Gestaltung sowie attraktiven Aussenräumen erarbeiten und umsetzen. Diesbezüglich fanden erste Kontakte mit der Gemeinde bereits im Februar 2006 statt.

Der von der Korporation beantragten Umzonung für einen Teil des Gebietes Bruggeten konnte aber nicht entsprochen werden, weil das ganze Areal im Regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt ist. Gemäss Bericht zum Richtplan sind weitere Wohnnutzungen in diesem Gebiet nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes zulässig.

2. Grundlagen

2.1 Regionaler Richtplan

Siedlung und Landschaft

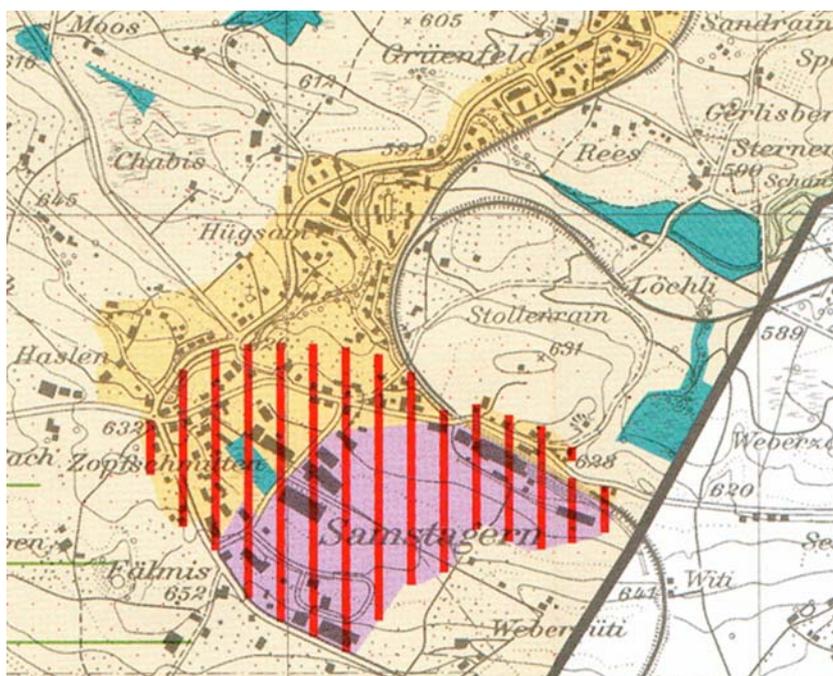
Auszug aus dem Regionalen Richtplan:

„Als Arbeitsplatzgebiete sind jene Flächen bezeichnet, die sich in Bezug und Lage, Grösse und Erschliessung in erster Linie für Arbeitsplätze eignen und die auch in Zukunft vorwiegend dieser Nutzung vorbehalten sein sollen. Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplannerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbe-zonen auszuscheiden, wobei in Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, in der Regel auch Dienstleistungsbetriebe zulässig sein sollen, weil es im Interesse der Region liegt, für eine möglichst grosse Zahl von qualifizierten Arbeitsplätzen die planerischen Voraussetzungen sicherzustellen. Im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen kann in diesen Gebieten auch eine angemessene Wohnnutzung erlaubt werden.“

Für das Gebiet Bruggeten sind zwei Festlegungen von Bedeutung:

- Das ganze Gebiet ist als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet
- Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist eine hohe bauliche Dichte erwünscht

Ausschnitt Richtplankarte



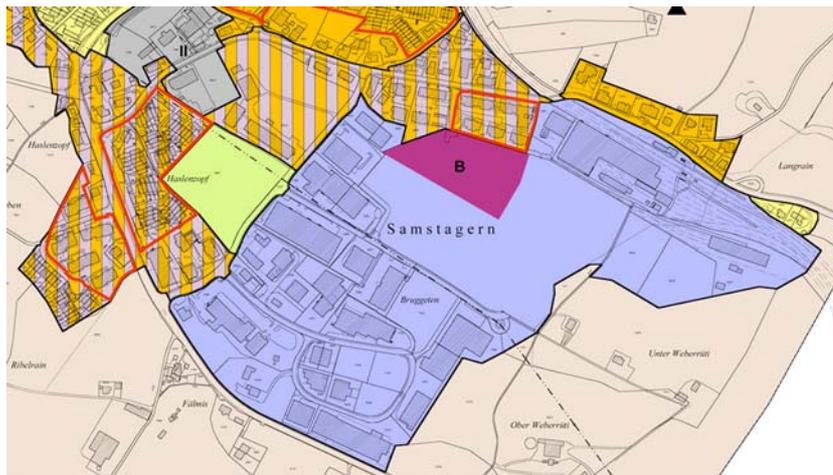
Arbeitsplatzgebiet (lila) mit hoher baulicher Dichte (rote Schraffur)

2.2 Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Der Ausschnitt aus dem Zonenplan zeigt deutlich, dass der Gewerbezone GB im Gebiet Bruggeten eine Pufferfunktion zwischen der Wohnzone WG3 und der Industriezone I zukommen soll. In diesem Bereich soll mit einem Gestaltungsplan das Wohnen ermöglicht werden, während die Industriezone weiterhin der Arbeitsnutzung vorbehalten bleiben soll.

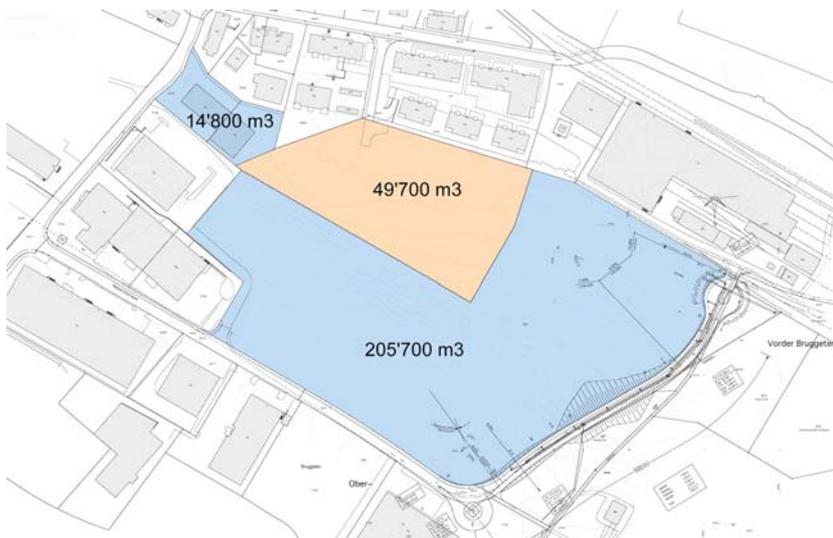
	WG3	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
	GB	Gewerbezone B
	I	Industriezone I



Ausschnitt Zonenplan

Gemäss Art. 9 BZO ist in der Industriezone I eine Baumassenziffer von 5 m³/m² und in der Gewerbezone GB eine solche von 4 m³/m² zulässig.

Zonengemässe Ausnützung



Überblick der Zonenflächen

Zulässige Baumasse

Industriezone I:	ca. 44'100 m ² x 5 m ³ /m ² = 220'500 m ³
Gewerbezone GB:	ca. 12'425 m ² x 4 m ³ /m ² = 49'700 m ³

Überangebot an Arbeits- platzzonen

In der Region Zimmerberg gibt es gemäss Statistik des ARV (Stand 2008) ein Angebot von Arbeitsplatzzonen von insgesamt 219.2 ha. Davon sind 173.2 ha überbaut. 45.9 ha oder ca. 21% sind noch unüberbaut und bilden eine grosse Reserve. In den letzten 15 Jahren wurden durchschnittlich 0.95 ha Arbeitsplatzzonen verbraucht. Die Region verfügt somit über Reserven für die nächsten rund 47 Jahre.

Auch der Blick auf die Statistik der Gemeinde Richterswil zeigt ein deutliches Überangebot an Arbeitsplatzflächen. Hier sind gemäss Statistik des ARV (Stand 2008) rund 30.2 ha Arbeitsplatzzonen ausgeschieden. Davon sind 20.3 ha überbaut und 9.9 ha noch unüberbaut. Der durchschnittliche Verbrauch in den letzten 15 Jahren betrug 0.4 ha pro Jahr. Somit decken die ausgeschiedenen und baureifen Arbeitsplatzzonen den Bedarf für die nächsten rund 25 Jahre ab.

Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es vertretbar, für die im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes liegende Gewerbezone GB Lockerungen in Anlehnung an die Vorschriften der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 vorzunehmen.



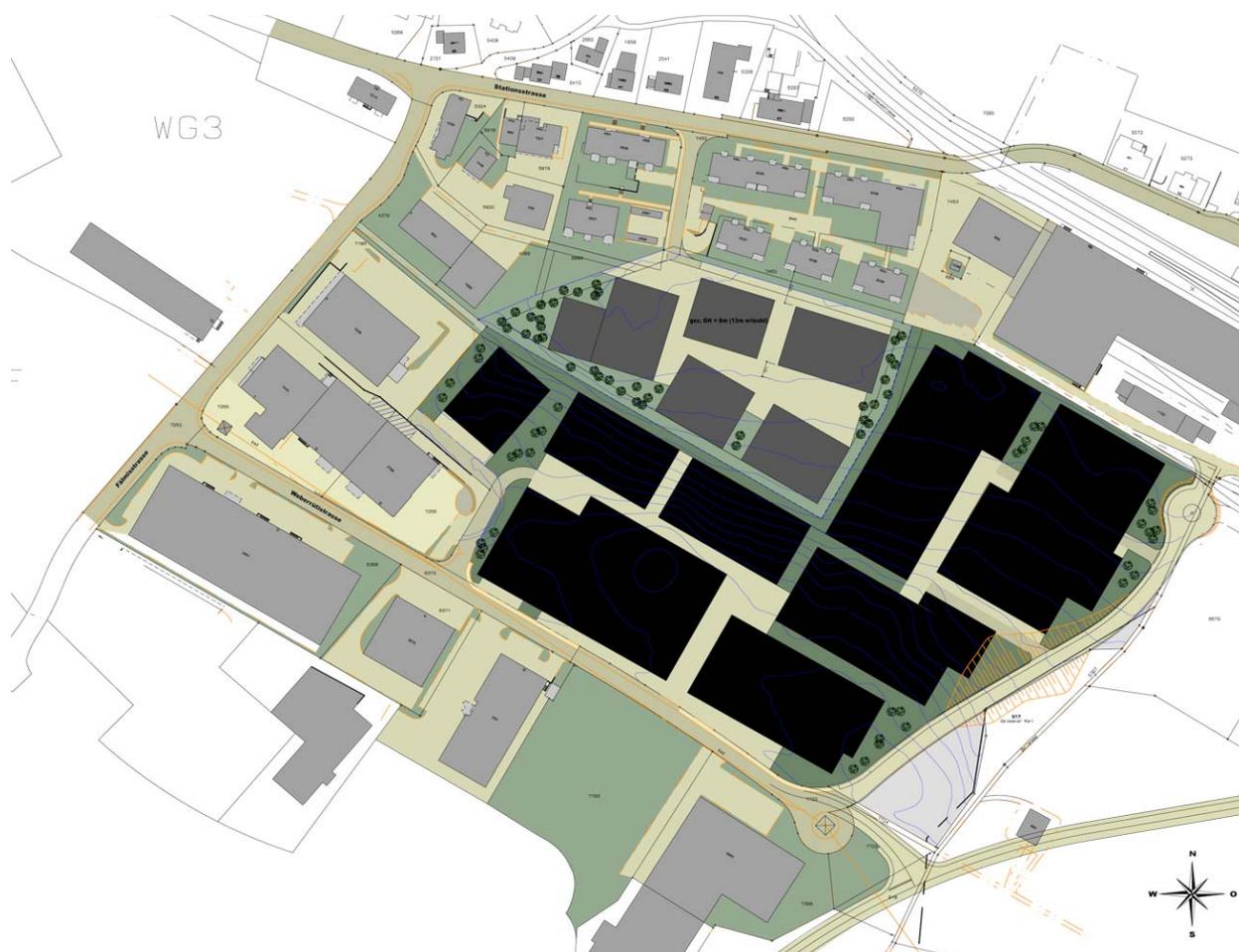
Die Wiese vor den neuen Wohnbauten liegt in der Gewerbezone

2.3 Mögliche zonenkonforme Überbauung

Masstabssprung bei zonenkonformer Nutzung

Eine zonenkonforme Bebauung der Gewerbezone und der Industriezone hätte sehr ungünstige Auswirkungen auf das Ortsbild von Samstagen, namentlich aus vier Gründen:

- Die grossen Gebäudevolumina der Gewerbezone treffen unvermittelt auf das eher kleinteilige Bebauungsmuster des Wohngebietes. Der entstehende Masstabssprung mit ortsbaulich harten Übergängen ist wenig ansprechend.
- Die südseitig vor die bestehenden Wohnhäuser gestellten voluminösen Gewerbebauten führen zu einem erheblichen Verlust an Wohnqualität. Die Besonnung und die Ausblicke werden wesentlich beeinträchtigt.
- Mit einer flächendeckenden Überbauung ohne grösseren Grünraum wird die Chance vergeben, Bewohnern und Beschäftigten im Quartier eine Erholungsfläche anbieten zu können und der hohen baulichen Dichte einen Ausgleich entgegenzusetzen.
- Die landschaftliche Einordnung der Bauten ist im Hangbereich schwierig und begünstigt unschöne Abgrabungen.



3. Analyse Planungsgebiet

Das Gebiet Bruggeten weist einige besondere Lagequalitäten auf, von welchen nachstehend einige erwähnt sind.

3.1 Siedlung

Wohnüberbauung am
heutigen Siedlungsrand

Das Planungsgebiet liegt an leicht terrassierter Hanglage am südöstlichen Ortsrand von Samstagnen. Nördlich begrenzt eine neue dreigeschossige Wohnüberbauung sowie die Gebäude der SOB die Industriezone. Südöstlich an das Siedlungsgebiet schliesst die Landwirtschaftszone an.

Stimmungsbilder



Die bestehende neuere Bebauung und ein Gebäude der SOB



Der Durchblick ins Grüne



Ein Gebäude der Wohnüberbauung

3.2 Landschaft

Weite Ausblicke auf
Höhenzüge

Das Planungsgebiet profitiert von weiten Ausblicken auf den Etzel und den Höhrnen. Die schöne Aussicht wird etwas beeinträchtigt von der Hochspannungsleitung, die im Süden entlang der Weberütistrasse verläuft. Die Landschaftskammer ist ausgeräumt und es bestehen keine Bäume oder Hecken, die erhalten werden könnten. Die Hangflanke ist prägnant ausgebildet. Vom Hangfuss bis zur Hangkante im Bereich der Weberütistrasse beträgt der Höhenunterschied rund 12 m.

Stimmungsbilder



Der Blick zum Etzel



Die Hangflanke



Die Hochspannungsleitung

3.3 Erschliessung

Gute Erschliessung mit MIV
und ÖV

Die Stationsstrasse ist eine regionale Hauptverkehrsstrasse. Sie stellt die Grunderschliessung des Planungsgebietes sicher. In der Nähe befindet sich der Bahnhof Samstagnen, von wo im Halbstundentakt die Bahnen nach Wädenswil und Einsiedeln verkehren. Auf der Stations- und der Fälmisstrasse zirkulieren die Buslinien 170 und 175, zudem fährt das Postauto vom Bahnhof Samstagnen zum Seedamm-Center in Pfäffikon. Die Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe beim Bahnhof und in der Fälmisstrasse.

Stimmungsbilder



Die Stationstrasse



Der Bahnhof Samstagnen



Die Weberrütistrasse



Blick von der Weberrütistrasse

Bestehende Erschliessungsansätze

Die Industriezone wird über die Weberrütistrasse erschlossen. Diese könnte für eine weitere Nutzung dieser Zone verlängert werden. Ein entsprechendes Vorprojekt besteht bereits. Optional ergibt sich allenfalls die Möglichkeit einer Erschliessung ab Umfahrungsstrasse. Von der Stationsstrasse führt heute eine Stichstrasse mit Wendemöglichkeit in das Gewerbegebiet.



Private Zufahrt im Bereich der Weberrütistrasse



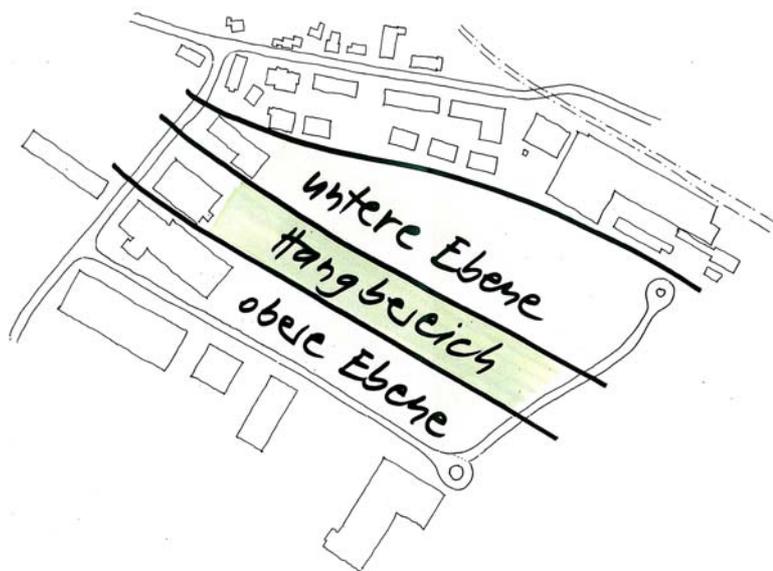
Stichstrasse ab Stationsstrasse mit Wendemöglichkeit

4. Konzeptideen

4.1 Strukturierung des Planungsgebietes

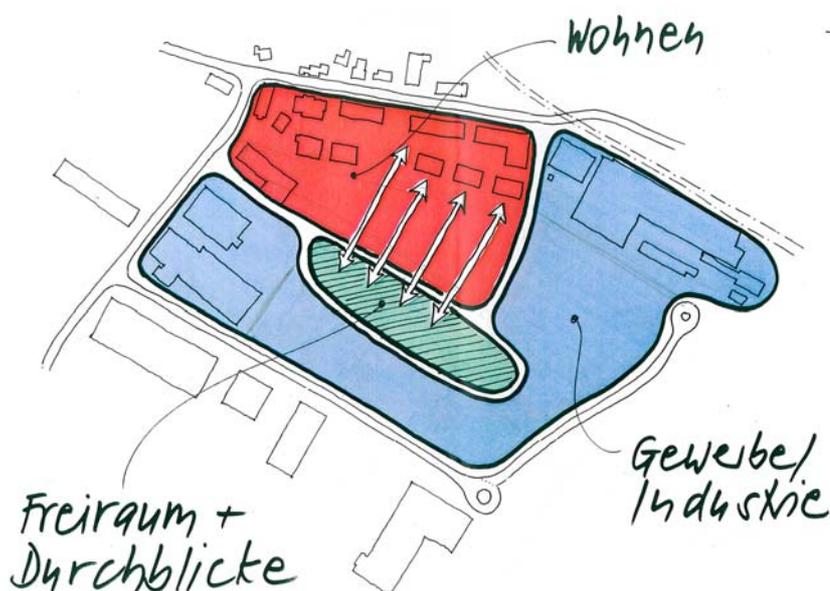
Topografie

Das Gebiet Bruggeten ist durch eine terrassenartige Topografie gekennzeichnet. Es lässt sich in eine untere und eine obere Ebene sowie einen dazwischen liegenden Hangbereich mit rund 12 m Höhenunterschied strukturieren. Die untere Ebene liegt etwa auf der Höhe der Stationsstrasse, die obere auf derjenigen der Weberrütistrasse.



Nutzung und Freiraum

Ein zentraler Freiraum im Hangbereich bildet einen Puffer zwischen der nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnüberbauung und den grossvolumigen Gewerbe- und Industriebauten. Der Freiraum übernimmt die Funktion eines Emissionsschutzes, dient als Erholungsfläche für Bewohner wie für Beschäftigte und motiviert dazu, Durchblicke aus der Überbauung offenzuhalten.



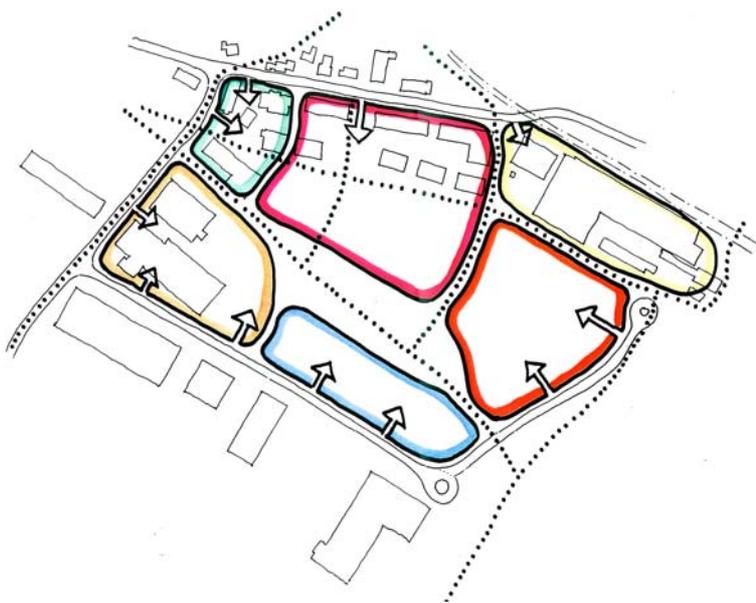
Bebauung

Die künftige Überbauung soll die Durchlässigkeit des Gebietes sicherstellen und Sichtbezüge zum Freiraum ermöglichen. Dabei ist auf die bestehenden Gebäudestrukturen Rücksicht zu nehmen. Das Ziel ist es, einen ansprechenden ortsbaulichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Massstäben der Wohn- und der Industriebauten zu schaffen.



Erschliessung und Fusswege

Das Gebiet wird in mehrere Erschliessungseinheiten aufgeteilt, um eine optimale Anbindung an das Strassenetz zu erreichen. Die Weiterführung der Weberrüti-strasse ist bereits projektiert. Der zentrale Hangbereich bleibt frei von Strassen. Es wird auf eine klare Trennung von Wohn- und Industrieverkehr geachtet. Ein zweckmässiges Fusswegnetz gewährleistet die Erreichbarkeit der Wohn-, Arbeits- und Erholungsnutzungen und verknüpft das Quartier mit den übrigen Ortsteilen und den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.



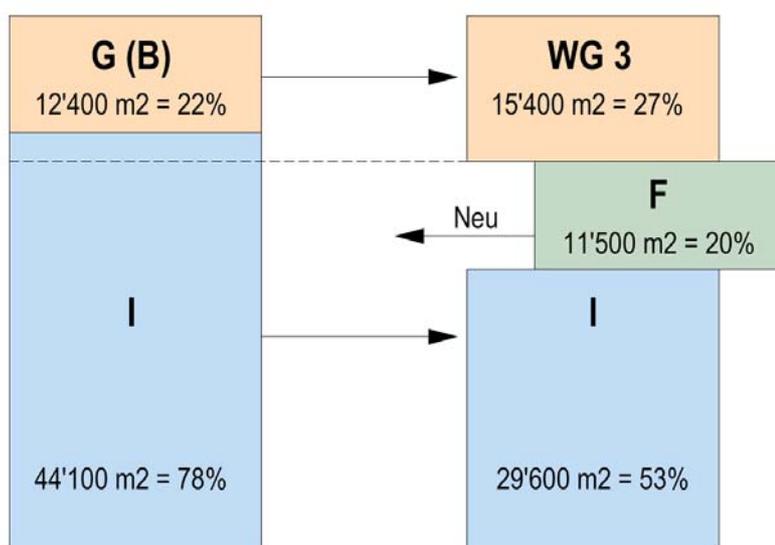
4.2 Flächen- und Volumenpotenzial

Reduktion der Baumasse

Die bebaubare Fläche der Industriezone I soll zugunsten des Freiraumes und einer verbesserten Wohn- und Arbeitsqualität verkleinert werden. In der Gewerbezone GB sollen grundsätzlich die Zonenvorschriften der Wohnzone WG3 angewandt werden. Dies bewirkt auch eine Verkleinerung der konsumierbaren Baumasse in beiden Zonen. Die Baumassenreduktion wird durch die Wertschöpfung der zusätzlichen Wohnnutzung sowie die verbesserten Freiraumqualitäten aufgewogen.

Die folgenden schematischen Darstellungen zeigen die quantitativen Auswirkungen.

Flächenbetrachtung (Landfläche)

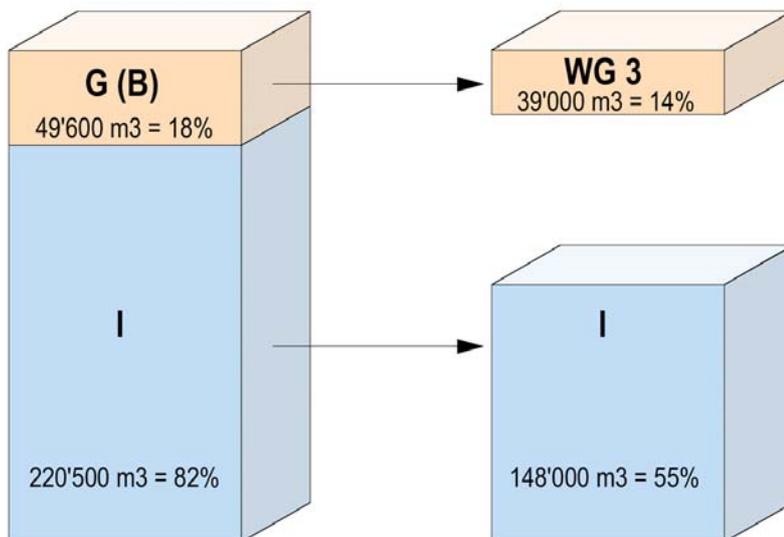


Gemäss BZO

Gemäss Gestaltungsplan

Der Vergleich der Landflächen illustriert, dass die 11'500 m² grosse Fläche für den Freiraum zulasten der Industriezone nicht mehr ausnützbar ist. Dies stellt den qualitativen Gegenwert für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der Gewerbezone GB dar. Damit entspricht der Freiraum sinngemäss einer Freihaltezone.

Volumenbetrachtung
 (Baumasse)



Gemäss BZO

Gemäss Gestaltungsplan

Reduktion um 30%

Der Vergleich der Baumassen illustriert, dass zusätzlich zur verkleinerten Landfläche auch noch eine deutliche Reduktion der erzielbaren Baumassen sowohl in der WG3 als auch in der verbleibenden Industriezone erfolgt. Insgesamt wird die zulässige Baumasse gegenüber der heutigen Zonierung um 30% reduziert, wie die nachstehende Auflistung zeigt:

	Baumasse mit BZO	Baumasse mit Gestaltungsplan
Wohnen/Gewerbe	49'600 m3	39'000 m3
Industrie	220'500 m3	148'000 m3
Total	270'100 m3	187'000 m3
In Prozenten	100%	70%

5. Überbauungsvarianten

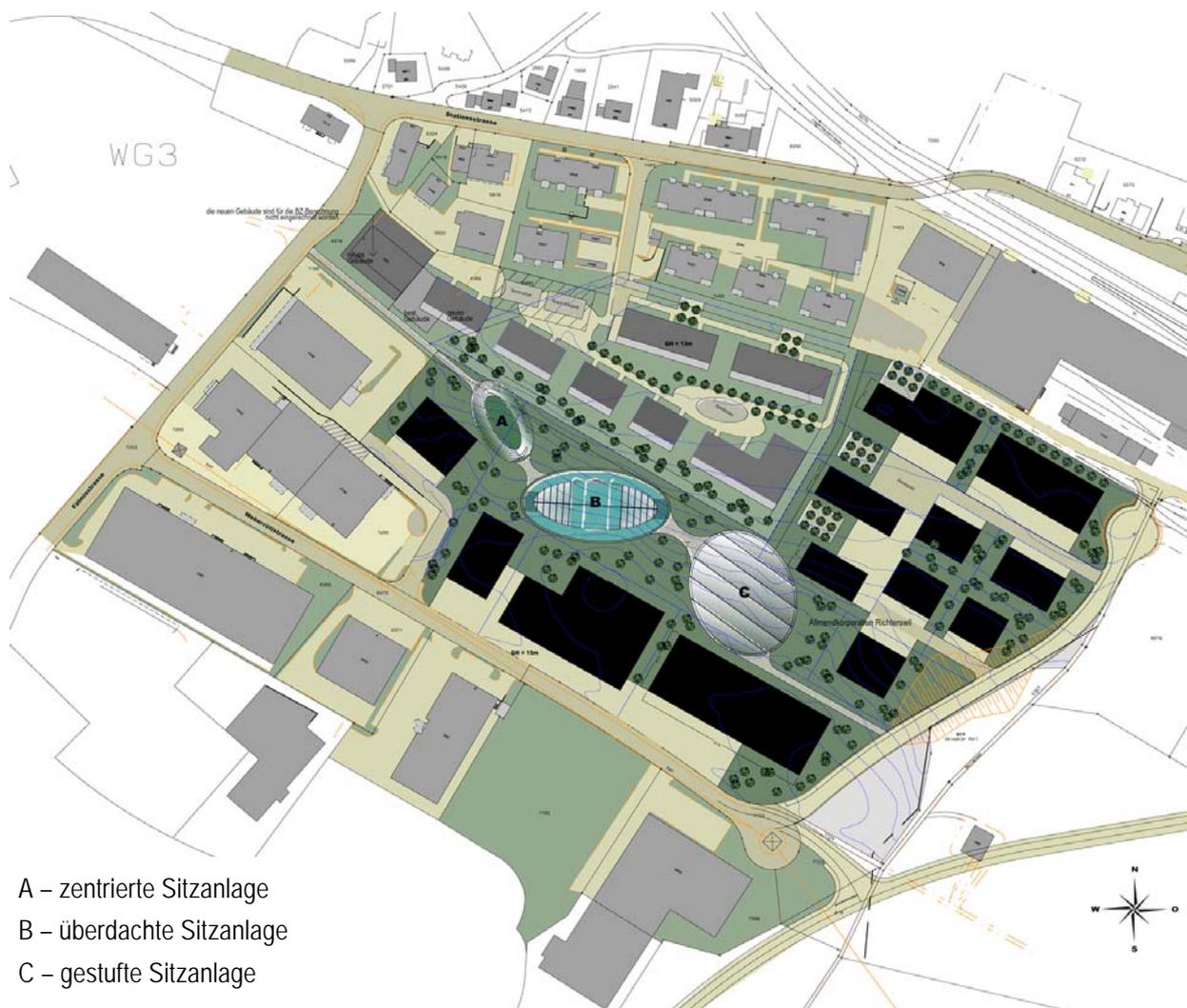
5.1 Variante Zeilenstruktur

Kurzbeschreibung

Die neue Wohnüberbauung (dunkelgrau) übernimmt die bestehende Struktur und erweitert diese. Die südliche Gebäudezeile bildet eine Zäsur zwischen dem Wohngebiet und dem Freiraum.

Im Freiraum werden punktuelle Aufenthaltsbereiche mit unterschiedlicher Qualität geschaffen. Diese dienen allen Altersgruppen zum Relaxen, zum passiven Erholen und zum Geniessen.

Die Struktur der möglichen neuen Industriebauten (schwarz) orientiert sich an einer orthogonalen Ausrichtung mit kleineren Kuben im unteren und grösseren Kuben im oberen Bereich.



- A – zentrierte Sitzanlage
- B – überdachte Sitzanlage
- C – gestufte Sitzanlage

Daten

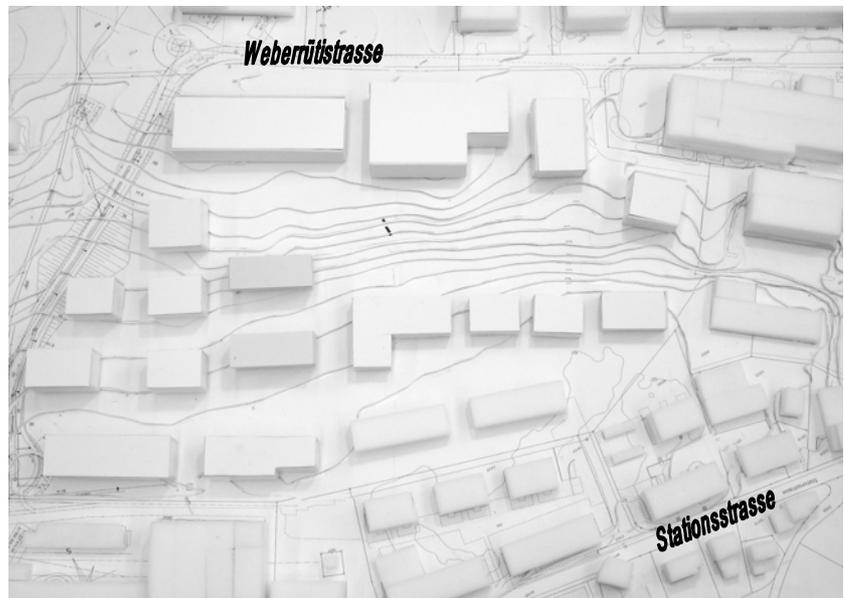
Gewerbezone (Wohnbauten):

- Gezeichnete Gebäudefläche 3'020 m²
- 10% Abzug für Aussenwandquerschnitte
- 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss (70% eines VG)
- effektive Geschossfläche total 10'056 m²
- anrechenbare Geschossfläche total 8'154 m² → AZ: 66%
(entspricht einer BZ von ca. 2.7 m³/m²)

Industriezone:

- Gezeichnete Gebäudefläche 11'870 m²
- Zulässige Gebäudehöhe 15 m
- Baumasse 178'000 m³ → BZ: 4.3 m³/m²

Aufsicht von Norden



Teilansicht von Norden



5.2 Variante Kammstruktur

Kurzbeschreibung

Zwei lang gezogene Zeilen bilden den Übergang von der bestehenden zur neuen Bebauung (dunkelgrau). Zusammen mit der Ost-West Ausrichtung der kammartigen Anordnung der Bebauungsstruktur wird ein grosszügiger Quartierplatz gebildet.

Die Topographie der Freifläche wird genutzt als aktive Zone mit verschiedenen dynamischen Spielgeräten für eine jüngere Zielgruppe.

Die möglichen neuen Industriebauten (schwarz) sind orthogonal ausgerichtet, wobei die längeren Seiten weitgehend parallel zum Hang angeordnet sind.



- A – Hanging
- B – Skating
- C – Climbing
- D – Gliding

Daten

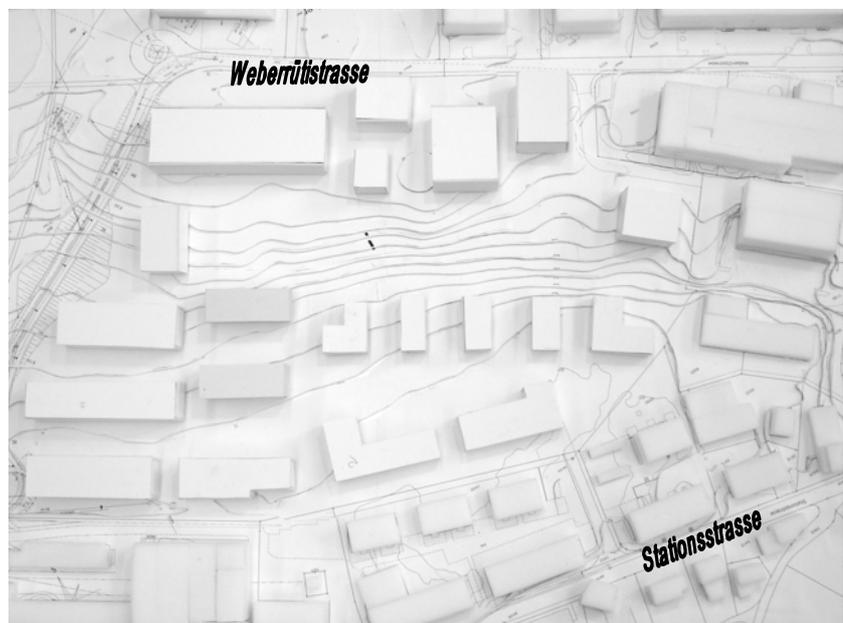
Gewerbezone (Wohnbauten):

- Gezeichnete Gebäudefläche 3'110 m²
- 10% Abzug für Aussenwandquerschnitte
- 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss (70% eines VG)
- effektive Geschossfläche total 10'356 m²
- anrechenbare Geschossfläche total 8'397 m² → AZ: 68%
(entspricht einer BZ von ca. 2.7 m³/m²)

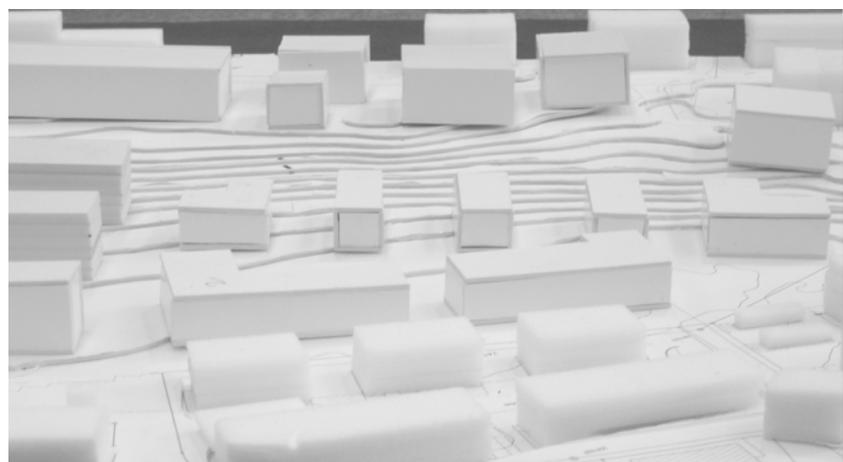
Industriezone:

- Gezeichnete Gebäudefläche 11'480 m²
- Zulässige Gebäudehöhe 15 m
- Baumasse 172'200 m³ → BZ: 4.2 m³/m²

Aufsicht von Norden



Teilansicht von Norden



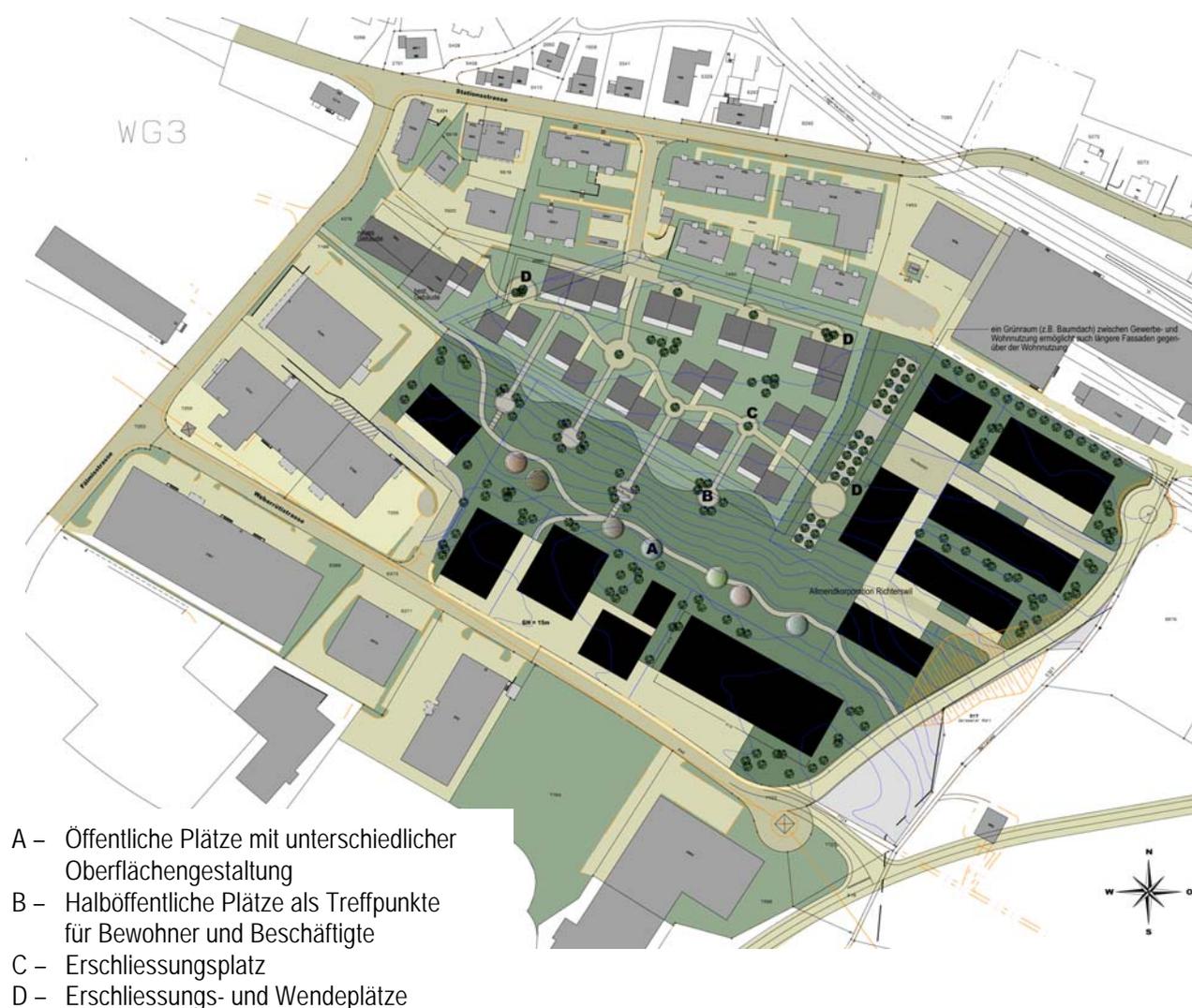
5.3 Variante Punktstruktur

Kurzbeschreibung

Die bestehende Gebäudestruktur wird durch eine Punktbebauung erweitert (dunkelgrau). Durch die aufgelockerte Anordnung der Häuser gestaltet sich der Übergang von bewohntem Bereich und Freifläche flüssend. Eine angemessene Blickbeziehung zum Freiraum bleibt für die Bewohner der bestehenden Bauten erhalten.

Die Topographie der Freifläche wird genutzt als Begegnungszone für jede Altersgruppe. Ein zusätzliches Baumdach schafft einen Pufferbereich zwischen den neuen Wohnbauten und den neuen Industriebauten im Südosten.

Die möglichen neuen Industriebauten (schwarz) sind orthogonal ausgerichtet und orientieren sich weitgehend an hangparallelen Stellungen.



Daten

Gewerbezone (Wohnbauten):

- Gezeichnete Gebäudefläche 3'420 m²
- 10% Abzug für Aussenwandquerschnitte
- 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss (70% eines VG)
- effektive Geschossfläche total 11'389 m²
- anrechenbare Geschossfläche total 9'234 m² → AZ: 74%
(entspricht einer BZ von ca. 3.0 m³/m²)

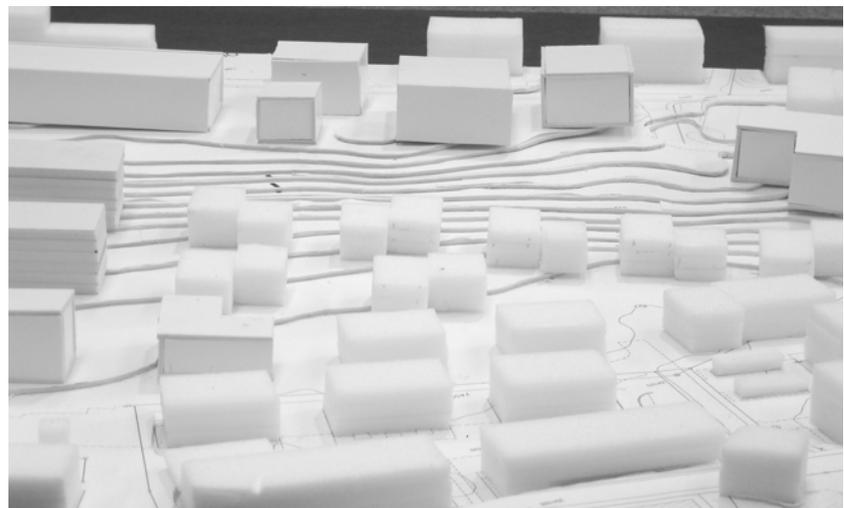
Industriezone:

- Gezeichnete Gebäudefläche 11'480 m²
- Zulässige Gebäudehöhe 15 m
- Baumasse 172'200 m³ → BZ: 4.2 m³/m²

Aufsicht von Norden



Teilansicht von Norden



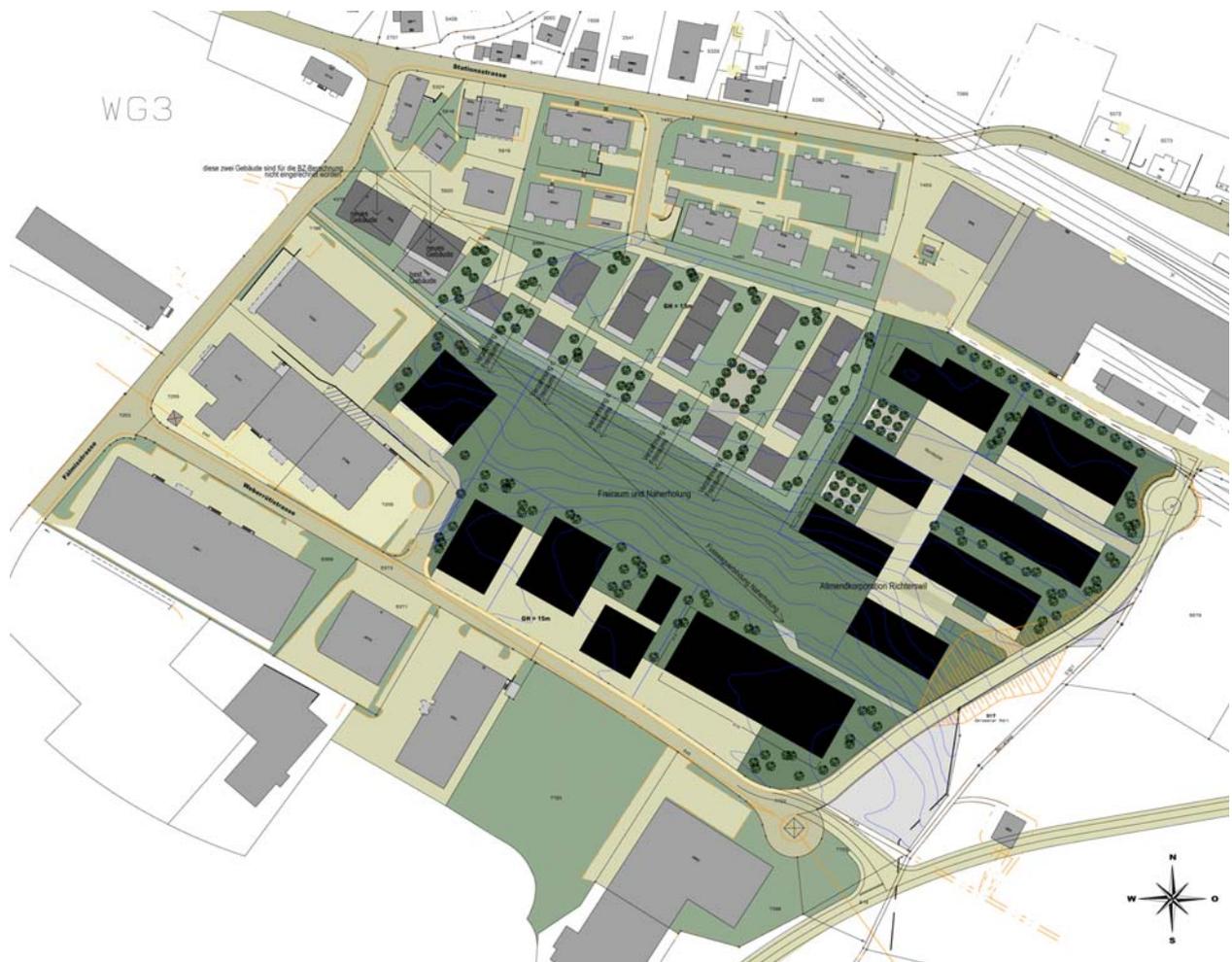
5.4 Variante Durchlässigkeit

Kurzbeschreibung

Durch die West-Ost orientierte Anordnung der Zeilenbebauung (dunkelgrau) wird eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes erreicht. Die Punkthäuser am Ende der Zeile reagieren mit ihrer kleinteiligen Struktur auf den angrenzenden Freiraum.

Der Freiraum wird als naturnaher Erholungsraum ausgewiesen.

Die neuen Industriebauten (schwarz) sind in schlankere Kuben im unteren Bereich und grossvolumigere Baukörper im oberen Teil gegliedert.



Daten

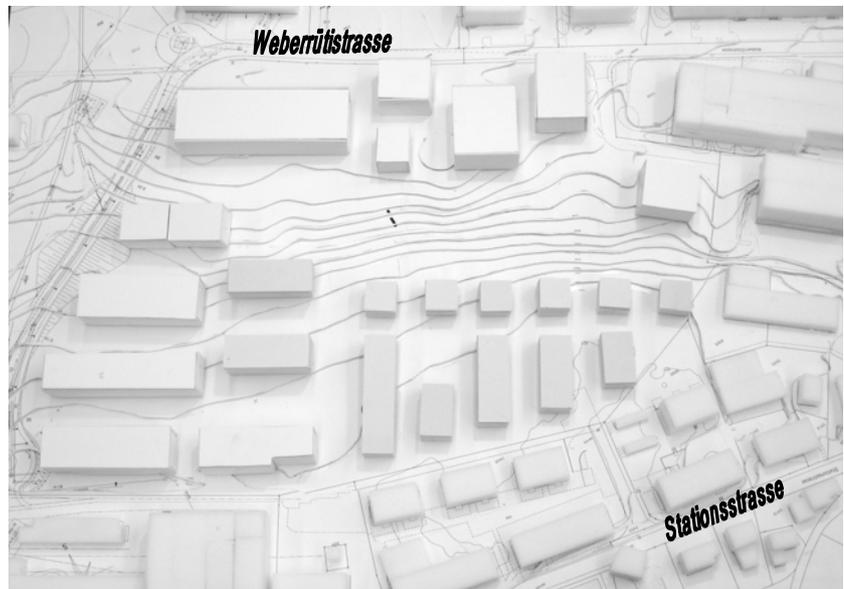
Gewerbezone:

- Gezeichnete Gebäudefläche 3'790 m²
- 10% Abzug für Aussenwandquerschnitte
- 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss (70% eines VG)
- effektive Geschossfläche total 12'620 m²
- anrechenbare Geschossfläche total 10'233 m² → AZ: 82%
(entspricht einer BZ von ca. 3.3 m³/m²)

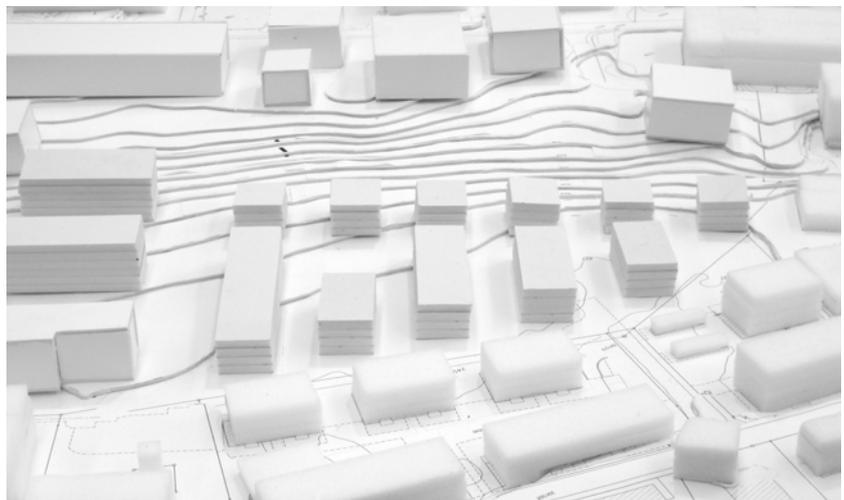
Industriezone:

- Gezeichnete Gebäudefläche 12'000 m²
- Zulässige Gebäudehöhe 15 m
- Baumasse 180'000 m³ → BZ: 4.4 m³/m²

Aufsicht von Norden



Teilansicht von Norden



5.5 Massgebendes Konzept als Basis für den Gestaltungsplan

Wohnen im Park

Alle vier Varianten erfüllen die Zielsetzung eines qualitativollen Überbauungskonzeptes. Der grosszügige Freiraum sichert eine verbesserte Wohn-, Arbeits- und Erholungsqualität für das ganze Quartier.

Die Grundidee, ein individuelles Wohnen mit guter Beziehung zum Aussenraum anzubieten, kann nach Ansicht der Allmend-korporation mit der Variante Punktstruktur am Besten umgesetzt werden.

Grundsatzfragen

Der Gemeinderat hat am 4. Juni 2007 positiv zur Grundkonzeption Stellung genommen und die gestellten Grundsatzfragen wie folgt beantwortet:

- Gibt es aus der Sicht des Gemeinderates grundsätzliche Vorbehalte gegen das angestrebte Konzept?
Antwort: Nein
- Ist der Gemeinderat mit der Zielsetzung einverstanden, in der heutigen Gewerbezone überwiegend Wohnnutzungen vorzusehen, die sich bezüglich baulicher Dichte an der angrenzenden Zone WG3 orientieren?
Antwort: Ja
- Kann der Gemeinderat der Idee zustimmen, im Hangbereich der Industriezone einen allgemein zugänglichen Freiraum zu schaffen, der auch als Puffer zwischen Wohn- und Industrienutzungen dient?
Antwort: Ja. Wichtig ist, dass die Freiräume, respektive der Grüngürtel einer Funktion zugewiesen werden.
- Kann der Gestaltungsplanentwurf auf der Basis des favorisierten Konzeptes erarbeitet werden?
Antwort: Ja, favorisiert wird die Variante „Punktstruktur“
- Sind weitere Anliegen zu berücksichtigen?
Antwort: Nein

Konkurrenzverfahren zur Qualitätssicherung

Der Gestaltungsplan wird im Grundsatz aus der Variante „Punktstruktur“ abgeleitet. Trotzdem bleibt ein Bbauungsansatz im Sinne der übrigen betrachteten Konzeptvarianten nicht ausgeschlossen, weil die Projektentwicklung noch zu wenig ausgereift ist. Zur Sicherstellung der angestrebten Qualität verpflichtet sich die Allmendkorporation Richterswil, einen Studienauftrag oder einen Projektwettbewerb für die Baufelder mit Wohnnutzungen durchzuführen. Deshalb sind die Vorgaben des Gestaltungsplanes mit einem angemessenen Projektierungsspielraum zu versehen.

Ergänzendes Recht

In allen Baufeldern weichen die Vorschriften von der BZO ab. Den Baufeldern A und E werden weitgehend die Zonenvorschriften der WG3 und den Baufeldern B, C und D diejenigen der Industriezone I zugrundegelegt. Einzelne Abweichungen betreffen die Grundmasse, die Ausnützung, den Gewerbeanteil, die Verkaufsflächen sowie die Dachform.

Im Übrigen bleiben die Bestimmungen der BZO gültig, soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt. Dies betrifft namentlich die Ziffern 4, 5, 8, 9, 11-13, 30-35 und 39 der BZO.

6.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse Baufeld A

Im Baufeld A sieht der Gestaltungsplan folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften der WG3 vor:

- Festlegung einer Gesamthöhe von max. 13.50 m anstatt einer Firsthöhe von max. 5.00 m:
Diese Abweichung ist auf die Flachdachpflicht abgestimmt. Die effektive Firsthöhe als Differenz zwischen Gebäude- und Gesamthöhe beträgt nur noch 3.00 m, was einem Attikageschoss entspricht. Mit dieser Massnahme können die Durchblicksmöglichkeiten aus dahinterstehenden Bauten verbessert werden. Gegenüber den Vorschriften der Gewerbezone B reduziert sich die zulässige Gesamthöhe von 17.00 m auf 13.50 m, was die Voraussetzungen für eine gute Einordnung künftiger Bauten verbessert.
- Keine Beschränkung der Gebäudelänge auf 40.00 m:
Diese Erleichterung entspricht der üblichen Regelung für Arealüberbauungen und trägt auch dem erwünschten Projektierungsspielraum beim durchzuführenden Konkurrenzverfahren Rechnung. Die Gliederung der Überbauung soll primär durch die vorgegebenen Durchblicksbereiche erfolgen und nicht durch ein fixes Mass.

Grundmasse Baufelder B, C und E

In den Baufeldern B, C und E sieht der Gestaltungsplan eine Abweichung von den Zonenvorschriften der Industriezone I vor:

- Festlegung einer Gesamthöhe von max. 18.50 m anstatt einer Firsthöhe von max. 7.00 m:
In der Industriezone ist heute eine Gesamthöhe von 22.00 m zulässig (15.00 m Gebäudehöhe + 7.00 m Firsthöhe). Die Reduktion der Gesamthöhe ist auf die Flachdachpflicht abgestimmt. Die effektive Firsthöhe als Differenz zwischen der Gebäude- und der Gesamthöhe beträgt somit nur noch 3.50 m, was einem Attikageschoss entspricht. Mit dieser Massnahme können die Durchblicksmöglichkeiten aus den dahinterstehenden Bauten verbessert werden.

Grundmasse Baufeld E	Für das Baufeld E existiert ein am 27. Mai 1971 öffentlich beurkundeter Baurechtsvertrag. Das Baurecht dauert ohne weitere Vereinbarungen zwischen Baurechtgeber und Baurechtnehmer bis zum 28. Februar 2071. Solange der Baurecht in seiner heutigen Form gültig bleibt, gelten die gleichen Grundmasse wie für die Baufelder B, C und D. Langfristig ist aber beabsichtigt, die bestehende Wohnnutzung entlang der Stationsstrasse wie im Bebauungskonzept dargestellt, zu arrondieren. Diese Möglichkeit wird im Gestaltungsplan schon heute festgelegt, namentlich für den Fall, dass das Baurecht frühzeitig unter gehen sollte.
Zahl	Auf eine Festlegung der Anzahl Bauten wird zugunsten eines grösstmöglichen Projektierungsspielraumes im Hinblick auf das durchzuführende Konkurrenzverfahren verzichtet.
Baubegrenzungslinie	Die im Plan dargestellte Baubegrenzungslinie darf von oberirdischen Bauten nicht überstellt werden. Die Wirkung dieser Linie ist ähnlich wie bei einem Grenzabstand. Die Baubegrenzungslinie dient dazu, den zentralen Freiraumbereich räumlich zu erweitern, ohne die Ausnützung zu reduzieren. Unterirdische Bauten dürfen sich im Sinne abstandsfreier Gebäude bis zur Baufeldbegrenzung erstrecken.
Durchblicksbereiche	<p>Die Durchblicksbereiche bezwecken, die Aussichtsmöglichkeiten für die hinterliegenden Bauten ins Grüne offenzuhalten. Die im Plan bezeichneten Lagen sind nicht verbindlich und können im Sinne des Projektierungsspielraumes verschoben werden. Wesentlich ist die Vorgabe von mindestens drei Durchblicken zum Freiraum und einer in Richtung Etzel. Die Breite dieser Sichtschneisen soll mindestens 15 m oder mehr betragen.</p> <p>Im Baufeld A ist die Durchsetzung dieser Durchblicksbereiche gut steuerbar, weil eine Pflicht zu einem Konkurrenzverfahren besteht und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt werden muss. Im Baufeld E ist dies nicht der Fall. Hier können die relativ hohe Überbauungsziffer von max. 60%, die grosse Baufeldtiefe sowie allfällige Parzellierungen die Durchsetzung dieser durchgehenden Sichtschneise Richtung Etzel erschweren. Daher ist anzustreben, nötigenfalls mit der ersten Baubewilligung für Vorhaben im Baufeld E entsprechende Sicherungsaufgaben zu erlassen.</p>
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Gebäude sind in allen Baufeldern zulässig. Gemäss § 269 PBG unterliegen diese gegenüber Nachbargrundstücken keinen Abstandsvorschriften. Im Freiraumbereich sind hingegen keine unterirdischen Gebäude wie Tiefgaragen, Schutzräume udgl. gestattet. Dem Freiraumbereich kommt sinngemäss dieselbe Bedeutung zu wie einer Freihaltezone.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt. Die grösste Höhe darf maximal 4.00 m, bei Schrägdächern max. 5.00 m betragen. Besondere Gebäude sind in allen Baufeldern im Rahmen der BZO zulässig. Im Freiraumbereich müssen Besondere Gebäude ausdrücklich dem Zweck des Freiraumes entsprechen. Denkbar sind z.B. Spielhallen, Geräteräume oder Gartenpavillons.

6.5 Nutzung

Nutzungsmass

In der Wohnzone WG3 gilt gemäss BZO eine Ausnutzungsziffer von 60% (Geschossfläche) und in der Industriezone I eine Baumassenziffer von 5 m³/m² (Baumasse).

Die zulässige bauliche Dichte entspricht in den Baufeldern A und E derjenigen der Wohnzone WG3, in den Baufeldern B, C und D derjenigen der Industriezone I.

Die dem Baufeld A zugeordnete massgebliche Grundfläche ist mit der Zonenfläche der heutigen Gewerbezone GB identisch. Für die übrigen Baufelder B-E entsprechen die Baufeldflächen den jeweiligen massgeblichen Grundflächen nach § 259 PBG.

Das zulässige anrechenbare Nutzungsmass der einzelnen Baufelder leitet sich wie folgt ab:

Baufeld	Fläche Baufeld (massgebliche Grundfläche)	Nutzungsziffer	Zulässige Geschossfläche bzw. Baumasse	Festlegung im Gestaltungsplan
A	12'420 m ²	AZ 0.6	7'452 m ²	vgl. Tab. unten
B	13'261 m ²	BZ 5.0 m ³ /m ²	66'305 m ³	67'000 m ³
C	13'930 m ²	BZ 5.0 m ³ /m ²	69'650 m ³	70'000 m ³
D	2'510 m ²	BZ 5.0 m ³ /m ²	12'550 m ³	12'500 m ³
E	2'961 m ²	AZ 0.6	1'776 m ²	vgl. Tab. unten

Geschossflächen (Baufelder A und E)

Im Unterschied zu § 255 PBG sind die dem dauernden Aufenthalt dienenden oder verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen anrechenbar und nicht nur diejenigen in Vollgeschossen. Damit sind die erzielbaren Geschossflächen in den Baufeldern A und E abschliessend definiert.

Um das nicht anrechenbare Dachgeschoss angemessen zu berücksichtigen, werden 75% einer Vollgeschossfläche eingerechnet. Im Untergeschoss sind zudem gemäss Art. 6 Abs. 2 BZO 50% einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer konsumierbar.

Die gesamte zulässige Geschossfläche in den Baufeldern A und E, in welchen Wohnen zulässig ist, beträgt 13'100 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

Geschoss	Baufeld A	Baufeld E
Vollgeschosse (3 VG)	7'452 m ²	1'776 m ²
Attikageschoss (75% eines VG)	1'863 m ²	444 m ²
Untergeschoss (50% eines VG)	1'242 m ²	296 m ²
Total zulässig	10'557 m ²	2'516 m ²
Festlegung im Gestaltungsplan	10'600 m ²	2'500 m ²

Ausnutzungs- verschiebungen

Ausnutzungsverschiebungen sind im Interesse eines angemessenen Projektierungsspielraumes gestattet, sofern die zulässige Ausnutzung in keinem Baufeld um mehr als 10% überschritten wird. Sie dürfen jedoch nur zwischen Baufeldern mit derselben Nutzweise und Nutzungsziffer erfolgen. Dies bedeutet, dass z.B. zwischen den Baufeldern A (Wohnnutzung, Geschossfläche) und B (Industrienutzung, Baumasse) keine Ausnutzungsverschiebungen möglich sind. Die zulässige Ausnutzung darf auch nicht um mehr als 10% überschritten werden, wenn Ausnutzung von ausserhalb des GP-Gebietes transferiert wird.

Kein Ausnutzungszuschlag

Ein Ausnutzungszuschlag für Arealüberbauungen kann nicht beansprucht werden. Sinngemäss gilt im vorliegenden Fall Art. 14 BZO, welcher die Zulässigkeit zusätzlicher Nutzweisen in Gewerbe- und Industriezonen regelt. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung gelten die zonengemässen Grundmasse, wozu auch die Ausnutzungsziffer von 60% (WG3) gehört. Der Bonus wird somit nicht in der Form eines Ausnutzungszuschlages, sondern in Form einer erweiterten Nutzweise (Wohnen) gewährt.

Teilfläche Kat. Nr. 6880

Für den dreiecksförmigen Teil der Parzelle Kat. Nr. 6880, der sich innerhalb des Baufeldes A befindet (473 m²), ist keine Ausnutzung berücksichtigt. Sofern dieses überbaute Grundstück noch über eine Ausnutzungsreserve verfügt, kann diese ebenfalls innerhalb des Baufeldes A beansprucht werden.

Nutzweise

Die zulässigen Nutzweisen und Störintensitäten sind nach Baufeldern differenziert festgelegt. Damit wird den Vorbehalten des ARV im Vorprüfungsbericht Rechnung getragen.

- Im Baufeld A sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Mässig störende Betriebe sind somit im Unterschied zur angrenzenden Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 nicht erlaubt, was mit den differenzierten Abstufungen der Empfindlichkeitsstufen übereinstimmt.

- Im Baufeld B sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie standortgebundene Wohnungen gemäss § 56 Abs. 4 PBG gestattet. Mit dem Ausschluss stark störender Betrieben werden die Voraussetzungen für eine gute Wohnqualität im Baubereich A und für eine Ansiedlung von Büronutzungen nahe am Bahnhof Samstagern verbessert.
- In den Baufeldern C und D sind im Einklang mit den Vorschriften der Industriezone I auch störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie standortgebundene Wohnungen gemäss § 56 Abs. 4 PBG zulässig. Die Lärmausbreitung dürfte entsprechend der Erschliessung überwiegend zur Weberrütistrasse hin und weniger zum Freiraumbereich erfolgen.
- Im Baufeld E schliesslich sind Wohnungen und mässig störende Betriebe gestattet.

Gewerbeanteil

Nach Art. 7 Abs. 2 BZO ist der Anteil der gewerblichen Nutzung in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung nicht beschränkt. Die Baufeld A dient überwiegend der Wohnnutzung, weshalb hier der Gewerbeanteil der nicht störenden Nutzungen auf max. 1/3 begrenzt wird.

In den Baufeldern A und E soll eine reine Wohnüberbauung möglich bleiben. Mit der Festlegung der Empfindlichkeitsstufe ES II für das Baufeld A kann im Einklang mit den Erwägungen des ARV im Vorprüfungsbericht auf einen minimalen Gewerbeanteil verzichtet werden.

Verkaufsflächen

Im Baufeld B sind bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 4.00 m theoretisch über 17'000 m² Geschossflächen realisierbar. Dies würde sogar ein Einkaufszentrum oder einen Fachmarkt (Grosszentrum) zulassen. Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1'000 m² (vgl. § 3 Abs. 3 BBV II) sind jedoch wegen der übermässigen Verkehrserzeugung nicht erwünscht. Ein solcher Ausschluss von Einkaufszentren besteht bereits in der Gewerbezone GA Obermatt beim Autobahnanschluss Richterswil. Mit der genannten Flächenbeschränkung wird eine Auflage im Vorprüfungsbericht erfüllt.

6.6. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

Für die Baufelder A und E mit den Wohnnutzungen wird eine besonders gute Gesamtwirkung verlangt. Die Gestaltungsklausel entspricht den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Dies verlangt ein Konzept mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, die namentlich auch bei einer etappenweisen Realisierung greifen müssen.

In den übrigen Baufeldern mit den Arbeitsnutzungen genügt die Erfüllung von § 238 Abs. 1 PBG (befriedigende Gestaltung und Einordnung). Der Verzicht auf erhöhte Gestaltungsanforderungen orientiert sich auch an den gestalterischen Gegebenheiten der bestehenden Industrie- und Gewerbebauten innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung.

Konkurrenzverfahren

Die angestrebte optimale Lösung hinsichtlich Erschliessung, Grundrissdisposition, Freiraumbezug und Besonnung erfordert klare Gestaltungsprinzipien, die auch den Lärmimmissionen der Arbeitsnutzungen und den topografischen Gegebenheiten Rechnung tragen.

Zur Gewährleistung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität mit überzeugender Architektur hat sich in der Praxis die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gut bewährt, weshalb nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes zumindest für die Baufelder A und E sowie den Freiraumbereich ein Studienauftrag oder ein Wettbewerb mit min. 3-5 ausgewiesenen Teams durchzuführen ist (vgl. Kap. 5.5). Das Resultat dient als Grundlage für das Bauprojekt und die Baueingabe.

Dachform

Schrägdächer beeinträchtigen den Ausblick ins Grüne für dahinterstehende Bauten stärker als Flachdächer. Als Dachform wird daher das Flachdach vorgegeben. Solche bestehen bereits bei den neueren Mehrfamilienhäusern nördlich des Gestaltungsplangebietes. Auch die projektierte Zentrumsüberbauung westlich der Fälmisstrasse weist diese Dachform auf. Mit dieser Vorgabe wird der kubische Gesamtzusammenhang über ein grösseres Gebiet gefördert und die Einheitlichkeit der Bebauungen gestärkt.

Freiraumbereich

Der Freiraumbereich soll als allgemein zugängliche, naturnahe Grünanlage gestaltet werden. Er dient der Naherholung der Bewohner und Beschäftigten und wird von öffentlich zugänglichen Fusswegen erschlossen. Im stärker geneigten Gelände soll der Freiraum überwiegend extensiv bewirtschaftet und weitgehend in Form einer (Trocken-)Wiese belassen werden.

Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt sind ebenfalls erwünscht, vorzugsweise in den eher flacheren Partien des Freiraumes. Die Spielflächen sind so auszustatten, dass sie für alle Altersstufen attraktiv sind. Denkbar sind platzartige Sitzgelegenheiten und Spielplätze. Geländeänderungen sind zurückhaltend vorzunehmen und Stützmauern sind wenn möglich zu vermeiden. Die Gestaltung der Freiraumfläche ist ebenfalls mit dem verlangten Konkurrenzverfahren zu klären.

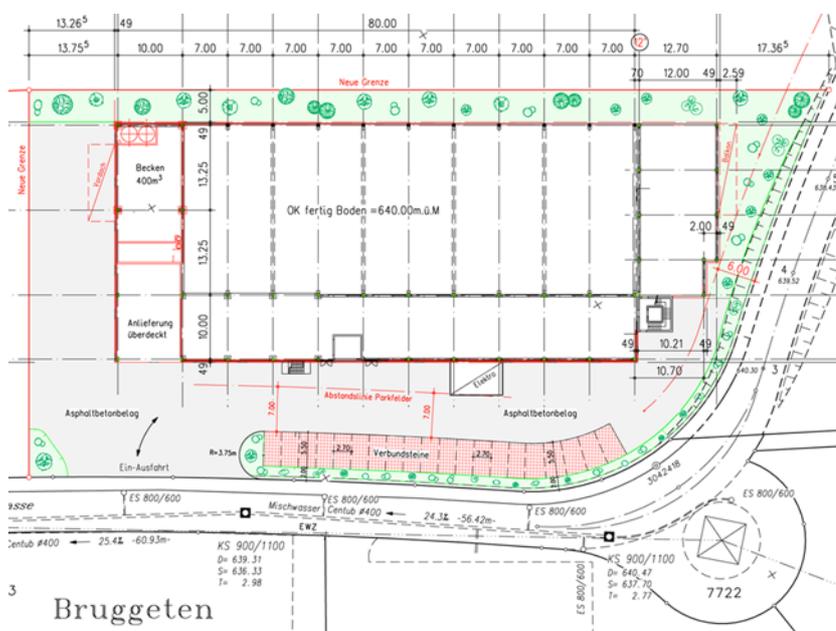
Der Bau und Unterhalt ist Sache der Grundeigentümer. Bei einem Verkauf von Grundstücken empfiehlt sich, die Rechte und Pflichten (Nutzung, Unterhalt etc.) in einem Vertrag festzuschreiben.

Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Baufelder C und D für die Industrienutzungen gegenüber dem Bau-
feld A für die Wohn- und Mischnutzung markant höher seien und sich zudem noch auf der Südwestseite befinden. Im Zusammenhang mit der Qualitätssicherung des Freiraumbereiches seien innerhalb des Freiraumes Massnahmen vorzusehen, welche diese Situation mildern.

Im Rahmen der Konkurrenzverfahren, die den Freiraum miteinschliessen müssen, sollen solche Massnahmen geprüft werden. Ziff. 5 Abs. 3 der Bestimmungen wird soweit präzisiert, als für die Hinterlieger Durchblicke ins Grüne zu schaffen sind.

Im Übrigen ist auf Art. 13 BZO hinzuweisen. Pro 150 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen. Beim Bau des bestehenden neuen Industriegebäudes auf dem Bau-
feld C erfolgte eine Baumbepflanzung gegen den Freiraum hin. Die gepflanzten Bäume sind allerdings noch sehr jung und klein. Mit der Zeit werden sie jedoch einen Sichtschutz gewährleisten und die Präsenz der langen Metall-
fassade zum Freiraum hin mildern.

Die folgenden Abbildungen zeigen den Umgebungsplan und die heutige Situation:



Ausschnitt Umgebungsplan Neubau im Bau-
feld C



Blick zum Neubau im Baufeld C mit junger Bepflanzung

Baumdach

Der Freiraumbereich zwischen den Baufeldern A und B soll als ansprechender Aufenthaltsbereich ausgestaltet werden. Ein Baumdach soll zu einer aufenthaltsfreundlichen Atmosphäre beitragen und im Sommer Schatten spenden. Dieses Landschaftselement soll den Wohn- und der Arbeitsnutzungen gleichermaßen dienen. Unter dem Baumdach können z.B. ein Boulefeld, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und/oder ein Wasserelement platziert werden. Der gesamte Bereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen zu gestalten.

6.7 Erschliessung

Zufahrten

Die Baufelder sind gemäss den Angaben im Plan zu erschliessen. Für die Baufelder A, D und E ist je eine Zufahrt an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig. Diese Zugänge bestehen bereits heute. Für die Baufelder B und C ist die Anzahl Zufahrten ab Weberrütistrasse nicht beschränkt.

Für das Baufeld A ist eine Notzufahrt im Sinne der Zugangsnormen auf jeden Fall zu gewährleisten.

Erschliessungsbereich

Der im Plan bezeichnete Erschliessungsbereich dient dem Zugang zum Baufeld C sowie zu angrenzenden Grundstücken berechtigter Dritter.

Wendemöglichkeit

Die bezeichnete Wendemöglichkeit im Baufeld A dient als Wendefläche für Fahrzeuge der Feuerwehr, der Sanität und der Kehrrichtentsorgung sowie für Fahrzeuge, die das Gewerbe und die Wohnungen bedienen.

Die Wendemöglichkeit für die Erschliessung der Baufelder B und C ist mit dem projektierten Wendepplatz der verlängerten Weberrütistrasse sowie mit der bestehenden Wendeschlaufe sichergestellt. Bei den Baufeldern D und E ist keine Wendemöglichkeit vorgegeben.

Parkierung

Die Anzahl erforderlicher Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Sowohl für Wohn- als auch für Gewerbenutzungen ist pro 100 m² Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich, wovon bei Wohnungen 10% und bei Büro/Gewerbe 25% als Besucherparkplätze zu reservieren sind.

Insgesamt dürften für die Baufelder A und E bei voller Ausnutzung min. 130 Abstellplätze erforderlich sein, wovon ca. 20 Besucherparkplätze, die auch oberirdisch erstellt werden dürfen. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Samstageren kann diese Anzahl gemäss Art. 4 Abs. 3 der Parkplatzverordnung um bis zu 25% reduziert werden. Eine angemessene Anzahl Parkfelder (min. je 2 für Bewohner und Besucher) sind behindertengerecht zu dimensionieren und zu markieren.

In den Baufeldern B, C und D kann die Organisation der Parkierung frei angeordnet werden, wobei in allen Baufeldern oberirdisch min. 1 behindertengerechter Parkplatz für Besucher zur Verfügung stehen muss.

Öffentliches Fusswegnetz

Ausser dem Fussweg entlang der SOB-Werkstatt ist das im Plan mit Richtungspfeilen dargestellte Fusswegnetz zusammen mit der Überbauung des Baufeldes A zu erstellen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Der Weg am nordöstlichen Perimeterrand zwischen Wendeschlaufe und der Anschlussstelle Richtung Stationsstrasse ist spätestens mit der Überbauung des Baufeldes B zu erstellen und ebenfalls dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Die öffentlich zugänglichen Fusswege haben eine Breite von min. 2.00 m Breite aufzuweisen. Der genaue Verlauf der Fusswege kann im Rahmen der Projektierung in Abstimmung mit dem nicht öffentlichen, überbauungsinternen Wegnetz festgelegt werden. Die Fusswege sind innerhalb des Freiraumbereiches als Naturwege ohne Asphaltierung anzulegen. Über das Grundstück Kat. Nr. 7453 besteht bereits ein Fusswegrecht (vgl. GB-Auszug im Anhang), womit der Anschluss an die Stationsstrasse gesichert ist. Sämtliche Fusswegrechte sind im Grundbuch einzutragen.

Bewirtschaftungszugänge

Die öffentlich zugänglichen Fusswege haben auch die Funktion von Bewirtschaftungszugängen für den Unterhalt des Freiraumes zu erfüllen. Die Fusswege müssen zu diesem Zweck auf einer 2.00-2.50 m breiten, befahrbaren Kofferrung angelegt sein.

Bellenweg

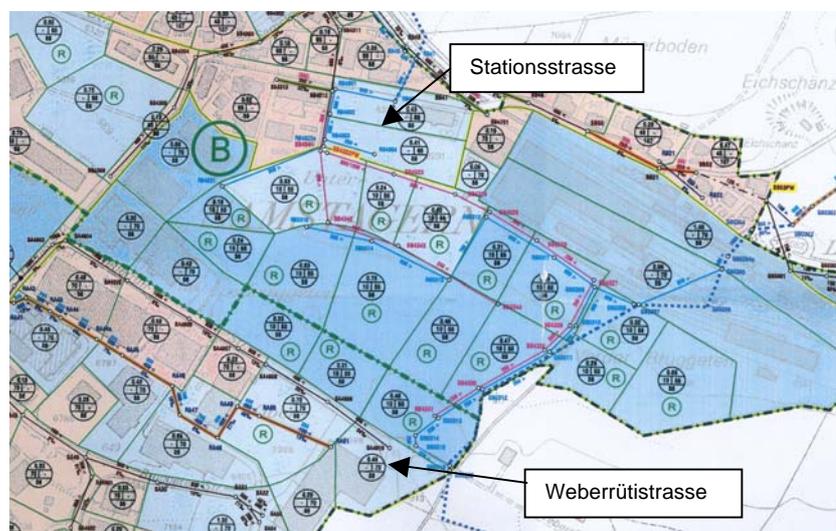
Der Bellenweg ist ein wichtiger Spazierweg. Die Fusswegverbindung ist deshalb solange wie möglich zu erhalten. Der Gestaltungsplan tangiert den Bellenweg allerdings nur in einem kurzen Abschnitt, nämlich im Bereich der Wendeschlaufe der geplanten Stichstrasse. Fussgängerschutzmassnahmen sind in diesem Bereich in Abstimmung mit dem Bauamt zu planen.

Werkleitungen

Die Werkleitungen sind nach den Angaben der entsprechenden Werkträger zu verlegen. Dabei gehen sämtliche Anlagen der Feinerschliessung zu Lasten der Grundeigentümerin.

Grundsätzlich werden die Baufelder mit einer Industrienutzung ab der Weberrütistrasse und der neuen, projektierten Industriestrasse entlang dem östlichen Perimeterrand erschlossen. Die Grundstücksentwässerung richtet sich nach den Festlegungen im GEP. Das Meteorwasser der Grundstücke Kat. Nr. 7978 und 7979 wird einem Retentionsbauwerk im Bereich der Weberrütistrasse zugeführt.

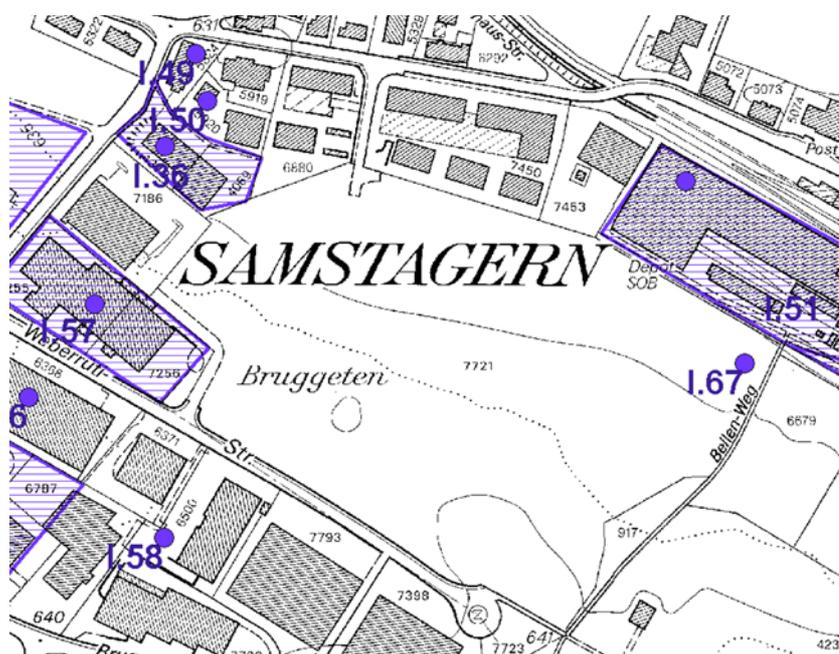
Das Grundstück Kat. Nr. 7960 wird Richtung Norden entwässert und ist mit einer provisorischen Meteorwasserleitung bereits ans Meteorkanalnetz angeschlossen. Die übrigen Flächen werden gemäss dem Kanalkonzept im GEP entwässert. Insbesondere ist auch vorgesehen, dass das Schmutzwasser im Bereich des künftigen Kehrplatzes im Baufeld A einem Sammelschacht zugeführt wird und von dort mit einer Pumpe über eine bereits in der Stichstrasse erstellten Druckleitung in die bestehende Kanalisation in der Stationsstrasse eingeleitet wird.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GEP der Gemeinde Richterswil

6.8 Weitere Bestimmungen

Empfindlichkeitsstufe	Die Empfindlichkeitsstufen (ES) sind entsprechend den zulässigen Nutzweisen differenziert festgelegt. Sie reichen von der ES II (Baufeld A) über die ES III (Baufelder B, E) bis zur ES IV (Baufelder C, D). Für die künftigen Bewohner resultiert in Verbindung mit dem dazwischenliegenden Freiraum ein optimaler Lärmschutz.
Energie	Sämtliche Neubauten in den Baufeldern A und E haben zumindest die Standards von Minergie® zu erfüllen. Diese Anforderungen sind zeitgemäss und nachhaltig.
Etappierung	Eine mögliche Übergangslösung bei etappenweiser Bebauung kann etwa darin bestehen, während einer begrenzten Zeitdauer die oberirdische Parkierung zuzulassen oder die Gestaltung des Freiraumbereiches zeitlich zu staffeln. Denkbar sind auch andere Sachverhalte vorübergehender Natur. Mit sichernden Nebenbestimmungen im baurechtlichen Entscheid kann sichergestellt werden, dass Übergangslösungen den jeweiligen Verhältnissen angepasst sind.
Anschluss an geplante Ostumfahrung	Gemäss einer Machbarkeitsstudie könnte eine Ostumfahrung von Samstägern das Wohngebiet von Durchgangsverkehr entlasten und das Industriegebiet direkt erschliessen. Diese Idee wird von der Allmendkorporation unterstützt. Im Falle einer Realisierung der Ostumfahrung Samstägern verpflichtet sich darum die Allmendkorporation die innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegende Industriezonenfläche auf eigene Kosten an die Ostumfahrung anzuschliessen.
Altlasten	<p>Zwei peripher gelegene Stellen im Osten und Westen des Gestaltungsplanareals sind im Altlastenverdachtsflächenkataster (VFK) eingetragen (I.36 und I.67).</p> <p>Zusammen mit der jeweiligen Baueingabe ist bei Bauvorhaben auf den entsprechenden Grundstücken eine Altlastenuntersuchung mit Nachweis der erforderlichen Massnahmen einzureichen.</p>



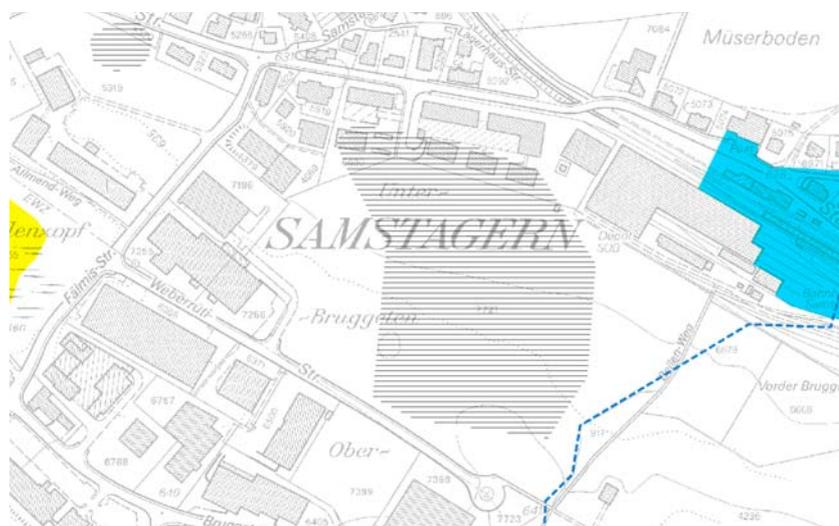
Ausschnitt Alllastenverdachtsflächenkataster

6.9 Hinweise aus der Vorprüfung

Hochwasserschutz
(Mitbericht AWEL)

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes befinden sich keine öffentlichen Gewässer.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2218 vom 21.12.2009) ist ein grosser Teil des Gestaltungsplangebietes von einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss/Vernässung betroffen. Die Gemeinde hat im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens auf diese Gefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, ob gestaltungsrelevante Massnahmen zu ergreifen sind (z.B. Festlegung Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Eingänge und Lichtschächte).



Ausschnitt Gefahrenkarte (schraffiert: Oberflächenabfluss/Vernässung)

Wasserversorgung
(Mitbericht AWEL)

Der Ruhedruck im südlichen Teil des Gestaltungsplangebietes ist knapp (ca. 4.1 bar). Die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser hat gemäss dem genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojekt von 1997 der Gemeinde Richterswil zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die vorgesehenen Ringleitungen DN 150 und 200 mm. Diese Groberschliessung sowie die Feinerschliessung müssen im Einvernehmen mit der Gas- und Wasserversorgung Richterswil erfolgen, wobei Versorgungsleitungen im Industriegebiet gemäss den Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich mit einem Innendurchmesser von min. 150 mm zu erstellen sind. Die Bedürfnisse für den Brandschutz, einschliesslich der Standorte für neue Unterflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen.

Energie
(Mitbericht AWEL)

Die Forderung, in den Baufeldern A und E (Wohn- und Mischnutzung) den Minergie-Standard zu fordern, wird begrüsst. Entsprechend erhöhte energetische Anforderungen könnten auch in den Baufeldern B, C und D (Industrienutzung) sowie bei Sanierungen generell verlangt werden. Das AWEL empfiehlt daher, Ziff. 7 Abs. 2 der Bestimmungen wie folgt abzuändern: „Neubauten haben zumindest die Standards von Minergie zu erfüllen. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, gilt dies auch für die Umbauten.“

Auf diese Ergänzung wird verzichtet.

Lufthygiene
(Mitbericht AWEL)

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsimmissionen empfehlen wir, die Parkplatz-Bestimmungen gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997, anzupassen und in Gebieten mit einer guten ÖV-Erschliessung eine Reduktion der Pflichtparkplätze vorzusehen. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sind bei Festlegung des Parkplatzangebotes zu berücksichtigen. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze empfiehlt das AWEL, eine Pflicht zu einer im Hinblick auf eine Verkehrsverlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

Verkehr
(Mitbericht AfV)

Der Planungsperimeter des Gestaltungsplanes grenzt nicht an eine Staatsstrasse. Die Erschliessung erfolgt über die kommunale Fälmigstrasse auf die Staatsroute 338 / Bergstrasse. Am Rande des Perimeters auf der östlichen Seite führt der Wanderweg Nr. 602 vorbei. Beim kommunal geplanten Strassenprojekt ist diese Wanderwegroute zu berücksichtigen. Ausser dieser Bemerkung hat das AfV keine Einwände zum Gestaltungsplan.

7. Mögliche Auswirkungen

Ziele werden erreicht

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Bruggeten werden die Voraussetzungen zur Erreichung der einleitend sowie in Ziff. 1 der Bestimmungen umschriebenen Ziele geschaffen.

- Die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität sind definiert. Die Anforderungen an eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung werden verbindlich umschrieben und mit dem durchzuführenden Konkurrenzverfahren gesichert.
- Unterstützt durch die um 27% reduzierte bauliche Dichte wird eine deutlich bessere Einordnung der Neubauten in die ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten als bei einer zonengemässen Regelüberbauung erreicht.
- Der grosse Freiraum und das Baumdach respektieren den bestehenden Hangbereich und gewährleisten zusammen mit den offenzuhaltenden Durchblicksmöglichkeiten eine überdurchschnittlich hohe Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes.
- Die rationelle Erschliessung und Parkierung ist unter Berücksichtigung eines öffentlichen Fusswegnetzes gewährleistet.

Weitere positive Aspekte

Weitere positive Aspekte sind:

- Die Gewerbenutzung bleibt in den Baufeldern A und E weiterhin möglich, ist aber keine Bedingung mehr. Damit kann besser auf die konjunkturellen Schwankungen und Bedürfnisse reagiert werden.
- Bei der Luft- und Lärmsituation ergeben sich positive Veränderungen gegenüber den bisherigen baurechtlichen Vorgaben, weil die erzielbare Baumasse für Arbeitsnutzungen reduziert wird und weil Verkaufsgeschäfte auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1'000 m² beschränkt sind.
- Der vorgegebene Minergie®-Standard in den Arealteilen mit Wohnungen unterstützt die nachhaltige Entwicklung.

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Gemäss dem erläuternden Bericht zur Teilrevision Nutzungsplanung 2006 beträgt das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen in Richterswil einschliesslich des Gebietes Mülönen Nord rund 13'980 Personen. Die Einwohnerkapazität des Gestaltungsplangebietes (Baufeld A) umfasst ca. 300 Personen, womit sich die Einwohnerkapazität um rund 2% auf 14'280 Personen erhöht.

Angesichts des Überangebotes an Arbeitsplatzzonen (vgl. Kap. 2.2) ist die Reduktion der Arbeitsplatzkapazität, die einer Zonenfläche von ca. 2 ha entspricht, angemessen.

Siedlungsentwicklung Samstagern

Die Bautätigkeit in Samstagern hat in jüngster Zeit eine Weiterentwicklung erfahren. An der Stationsstrasse entsteht mitten im Zentrum die Überbauung „Drei Eichen“ in zeitgemässer und dem ländlichen Charakter entsprechender Architektur. Zentrales Element ist dabei ein gut proportionierter, attraktiver Dorfplatz. Mit dem vielfältigen Nutzungsmix aus Wohnungen, Dienstleistungs- und Ladenflächen an zentraler Lage erhält Samstagern erstmals ein eigentliches Dorfzentrum mit Angeboten für Jung und Alt. In Planung sind unter anderem auch ein Restaurant mit Bäckerei, Alterswohnungen sowie eine Kindertagesstätte.

Die Neuüberbauung „Drei Eichen“ ist lediglich durch die Fälmisstrasse vom Gestaltungsplangebiet Bruggeten abgegrenzt. Eine öffentliche Fusswegverbindung vernetzt das neue Zentrumsgebiet direkt und nahtlos mit dem Freiraum der Bruggeten. Damit erhalten die Wohn- und Arbeitsnutzungen im Gestaltungsplangebiet Bruggeten eine willkommene Infrastruktur in nächster Nähe, während das Zentrumsgebiet umgekehrt von der Anbindung an ein Erholungsgebiet profitiert.

Die langfristig gesicherten Freiflächen Haslenzopf (Freihaltezone) und Bruggeten sind künftig die beiden wichtigsten Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes von Samstagern.

Insgesamt sind die Festlegungen des Privaten Gestaltungsplanes Bruggeten gut auf die weitere Siedlungsentwicklung von Samstagern abgestimmt.



Visualisierung Dorfplatz

8. Mitwirkungsverfahren

Stellungnahme des Gemeinderates	Der Gestaltungsplan wurde in verschiedenen Schritten entwickelt. Der Gemeinderat wurde nach jedem Arbeitsschritt informiert und in die Entscheidungsfindung miteinbezogen. Sämtliche Änderungswünsche des Gemeinderates, die im Protokoll vom 12.1.2009 festgehalten wurden, konnten berücksichtigt werden.
Vorprüfung ARV	<p>Vor der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft. Das ARV hat im Vorprüfungsbericht vom 28.4.2010 festgehalten, dass die Zustimmung zum Gestaltungsplan an die Erfüllung einzelner Auflagen geknüpft wird:</p> <ul style="list-style-type: none">• Festlegung minimaler Gewerbeanteil oder ES II in den Baubereichen A und E (Ziff. 4.4, 4.5 und 7.1)• Klärung Freiflächennutzung (Ziff. 5.4)• Beschränkung der industriellen Nutzung oder der Verkaufsflächen (Ziff. 4.6) <p>Diese Auflagen wurden in differenzierter Form berücksichtigt. Darüber hinaus wurde der vorliegende Bericht mit verschiedenen Ergänzungen versehen (Siedlungsentwicklung Samstagen, Hochwasserschutz, Wasserversorgung, Energie, Luftthygiene, Grundwasser).</p>
Anhörung Regionalplanung	Parallel zur Vorprüfung wurde die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) angehört. Sie hat mit Schreiben vom 6.4.2010 aus regionaler Sicht Stellung genommen und festgehalten, dass der Private Gestaltungsplan Bruggeten den regionalen Vorgaben und Zielen entspricht.
Öffentliche Auflage	Der Private Gestaltungsplan Bruggeten wurde gemäss § 7 PBG vom 27. August 2010 bis und mit 26. Oktober 2010 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden (Wädenswil, Schönenberg, Hütten und Wollerau) zur Anhörung zugestellt. Jedermann konnte in diesem Zeitraum schriftliche und begründete Einwendungen gegen den Gestaltungsplan vorbringen.
Einwendungen	Innert der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Zustimmung und
Genehmigung

Der Rahmen der geltenden Zonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung Richterswil wird mit der zulässigen Wohnnutzung überschritten. Daher ist der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorzulegen. Nach der erfolgten Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom 9.6.2011 ist der Gestaltungsplan von der Baudirektion zu genehmigen.

Fazit

Der vorliegende Private Gestaltungsplan Bruggeten ist angemessen und zweckmässig, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und trägt den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermaßen Rechnung.