



Privater Gestaltungsplan
Wassersportzentrum Richterswil

BERICHT NACH ART. 47 RPV



12.Dezember 2018

IMPRESSUM

Auftrag	Privater Gestaltungsplan Wassersportzentrum Richterswil
Auftraggeber	Seeclub Richterswil Postfach 481 8805 Richterswil
Auftragnehmer	aearchitektur Chüngengass 3 8805 Richterswil Tel.: +41 44 577 63 60 Fax: +41 44 577 63 61 info@aearchitektur.ch www.aearchitektur.ch
Bearbeitung	Arne Eicker Christian Tack

INHALT

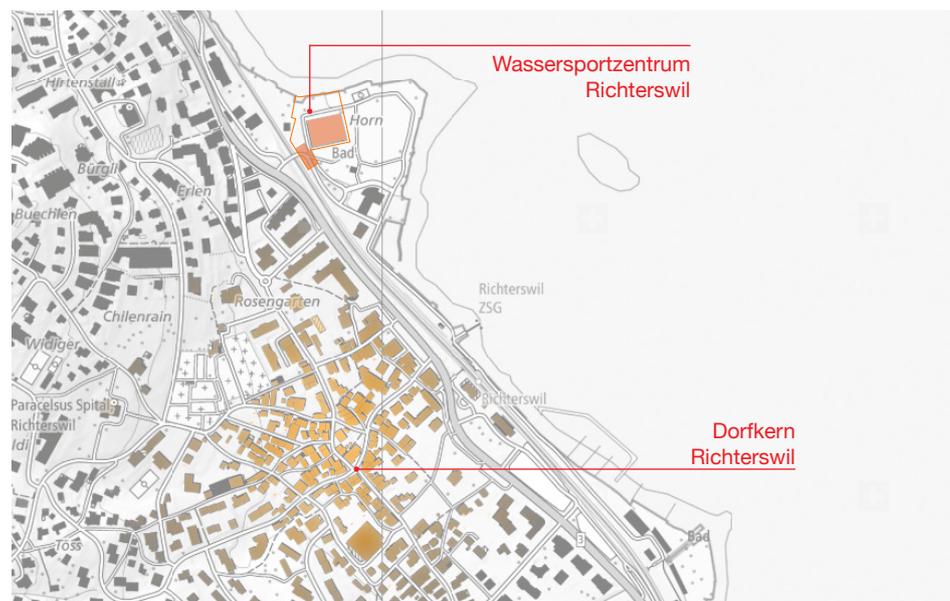
1.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELSETZUNGEN	4
1.1	Vorhaben	4
1.2	Übergeordnete Plangrundlagen	7
1.3	Anforderungen an Gestaltungsplan und Verfahren gemäss PBG	11
1.4	Rahmenbedingungen und zentrale Sachthemen	11
2.	RICHTPROJEKT	20
2.1	Gestaltungskonzept Bootshaus	20
2.2	Nutzung	23
2.3	Barrierefreiheit	24
2.4	Umgebungsgestaltung	25
3.	FESTLEGUNGEN IM GESTALTUNGSPLAN	27
3.1	Allgemeine Vorschriften	27
3.2	Gebäude	29
3.3	Freiraum	31
3.4	Erschliessung und Parkierung	32
3.5	Ver- und Entsorgung	32
3.6	Umwelt	33
3.7	Sicherheit	33
3.8	Schlussbestimmungen	35
4.	VERNEHMLASSUNG UND MITWIRKUNG	38
4.1	Öffentliche Auflage	38
4.2	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	38
4.3	Vorprüfung durch das ARE	38
4.4	Mitwirkungsbericht nach § 7 PBG	38
5.	PLANUNGSABLAUF	39
5.	ANHANG UND BEILAGEN	40

1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELSETZUNGEN

1.1 VORHABEN

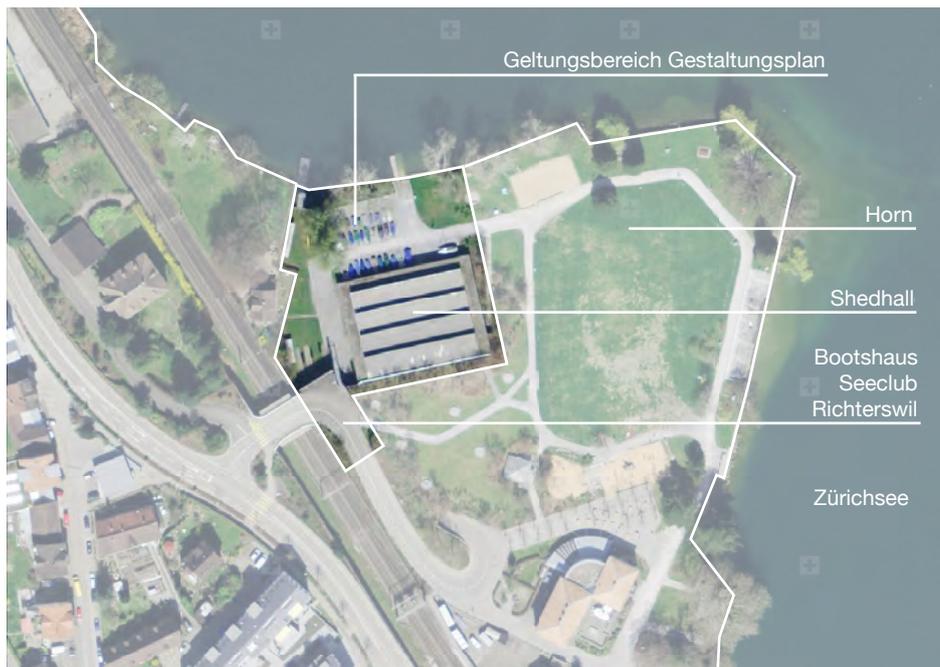
Der Seeclub Richterswil beabsichtigt, das Bootshaus unter der Hornbrücke am Horn von Richterswil nach mehr als 30 Jahren Bestehen, zu sanieren. Da sich die Anzahl der Club-Mitglieder seit dem Bau mehr als verdoppelt hat und der anhaltende Zuwachs die Kapazität der vorhandenen Räumlichkeiten übersteigt, ist im Zuge der Sanierung auch eine Erweiterung des Gebäudes geplant. Aufgrund der wachsenden Bedeutung des Ruderns im Behindertensport soll mit der Erweiterung auch eine behindertengerechte Ausstattung realisiert werden, was innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht umsetzbar ist. In direkter Nachbarschaft liegt die in Kantonsbesitz befindliche Shedhalle, deren Räumlichkeiten derzeit an örtliche Wassersportvereine vermietet sind. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Nähe beider Einrichtungen werden sie im Gestaltungsplan als Wassersportzentrum behandelt.

Das Bootshaus und die Shedhalle befinden sich auf dem Hornareal von Richterswil in ca. 500 Meter Entfernung zum historischen Dorfkern.

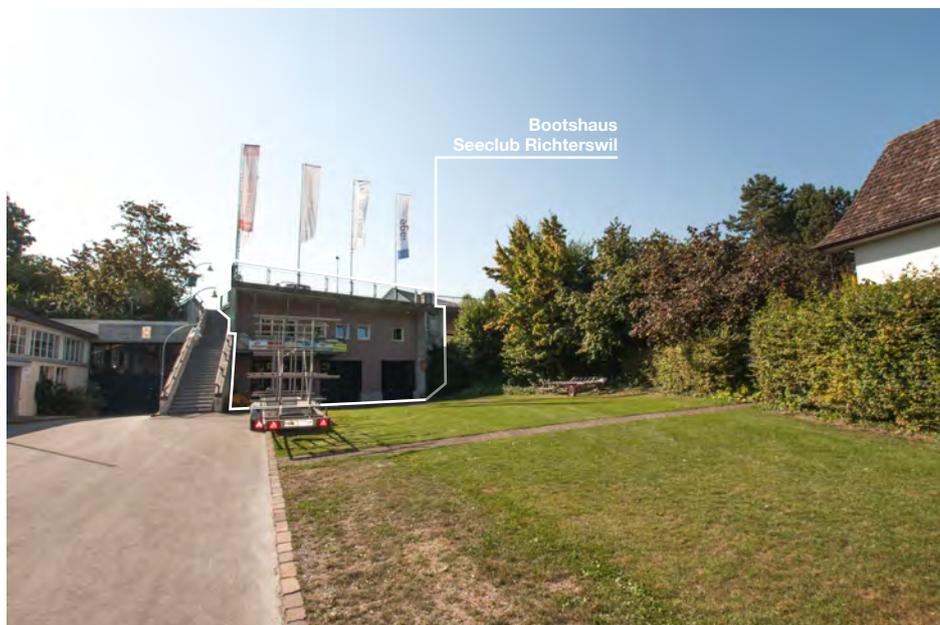


Der Perimeter betrifft eine Teilfläche der Liegenschaft Kat. Nr. 6262 und wird in nördlicher Richtung durch die Uferlinie des Zürichsees begrenzt. Nach Osten hin bildet die Fassadenflucht der bestehenden Shedhalle den Abschluss. In südlicher Richtung verläuft die Grenze entlang der Südfassade der Shedhalle und dem Fussabdruck der unter der Brücke gelegenen Räumlichkeiten des Bootshauses. Nach Westen hin wird der Perimeter durch die Gleisanlagen der SBB-Strecke Zürich-Pfäffikon, sowie die Nachbarparzelle mit dem darauf befindlichen Wohnhaus begrenzt.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt den Geltungsbereich des Gestaltungsplans mit Bootshaus und Shedhalle auf dem Horn von Richterswil.

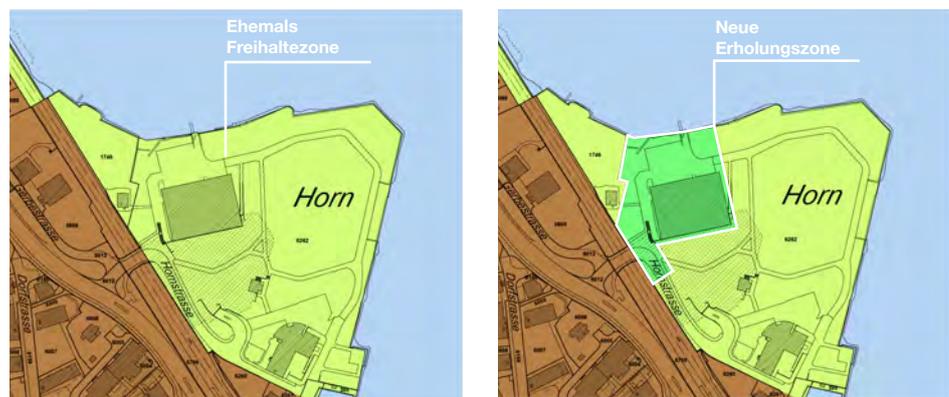


Die folgenden Bilder zeigen den Bereich um das Bootshaus mit der angrenzenden Shedhalle, dem Vorbereich mit Bootslegeplätzen und der Bahnanlage der SBB.



Die Erweiterung des bestehenden Bootshauses ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen nur in nördlicher Richtung möglich. Die bisher in diesem Bereich befindliche Freihaltezone erlaubte ein entsprechendes Vorhaben nicht, weshalb der Seeclub Richterswil eine Umzonung zur Erholungszone beantragte. Diesem Gesuch wurde durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich am 29.09.2016 entsprochen.

Neben der Bootshausenerweiterung als Anlass des Umzonungsverfahrens befindet sich auch die benachbarte Shedhalle innerhalb des Umzonungsperimeters. Grund hierfür ist die räumliche wie auch funktionale Nähe beider Gebäude und ihrer Umgebung. Eine gemeinsame Umzonung als Wassersportzentrum erschien im Sinne einer optimalen Nutzung von Synergien sinnvoll.



Im Anschluss an die Umzonung in die Erholungszone wurde durch das Büro aarchitektur (Richterswil) ein Vorprojekt für die Erweiterung des Bootshauses des Seeclubs Richterswil und die unmittelbar anschliessende Umgebung entwickelt. Dieses Projekt dient im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes als Richtprojekt.



Die Erweiterung des Bootshauses in der Erholungszone setzt gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO unter Anwendung von § 273 PBG die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes für eine Teilfläche der Liegenschaft Kat. Nr. 6262 voraus. In diesem Rahmen ist auch die Realisierbarkeit des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Zürichseeweges im Bereich des Gestaltungsplanperimeters zu sichern. Wie beim Umzonungsverfahren wurde der Gestaltungsplanperimeter um die bestehende Shedhalle und ihre unmittelbare Umgebung erweitert.

1.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Im Folgenden werden den Perimeter betreffende planerische und gesetzliche Rahmenbedingungen auf Bundes-, Regional-, bzw. Kantonal sowie Kommunalebene aufgezeigt, die bei der Erstellung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen sind:

1.2.1 BUNDESRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Hornareal wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Umgebungszone U-Zo V als „Ufergürtel mit stark durchgrüntem Landvorsprüngen, Wassersportzentrum Hafenpromenade und Strandbad“ geführt. Es wird der Aufnahmekategorie a (unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen) von besonderer Bedeutung zugeordnet und das Erhaltungsziel a definiert. Dem entspricht der Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen. Darüber hinaus ist eine Umwandlung in ein Baugebiet ausgeschlossen. Standortgebundene Bauten haben strenge Gestaltungsvorschriften zu erfüllen. Auch für Veränderungen an Altbauten gelten spezielle Vorschriften.



Der Gestaltungsplanperimeter ist in Richtung Norden durch den Zürichsee begrenzt. Dementsprechend ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu berücksichtigen. Gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 gelten bei stehenden Gewässern mit mehr als 0.5 ha Wasserfläche die Bestimmungen aus 41c Absatz 1 und 2 auf einem Streifen von 20 Metern Breite:

Art. 41c Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums

¹ Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

zenswerte Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.



Laut Kataster der belasteten Standorte, Abfragedatum 10.6.2017, befindet sich im Gestaltungsplanperimeter ein „Ablagerungsstandort“, sowie ein „Betriebsstandort“

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) 2011 sind Zweck und Rechtswirkungen der Erholungszone beschrieben. Hierzu sind folgende Passagen für den Gestaltungsplanperimeter relevant:

„§ 61 ¹ Als Freihaltezone oder Erholungszone sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind.

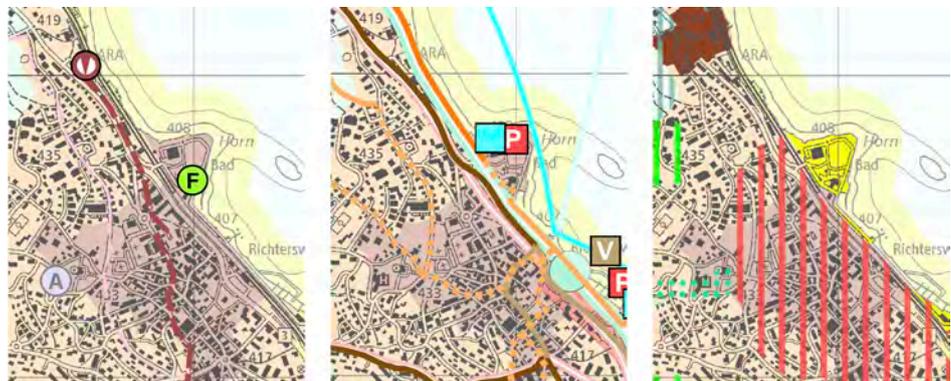
(...)

§ 62 (...)

² In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.“

Im regionalen Richtplan Zimmerberg (Stand Verabschiedung durch Delegiertenversammlung vom 24. November 2016) ist das Horn im Bereich Landschaft und Siedlung als Erholungsgebiet klassiert.

Betreffend Verkehr ist im Übergangsbereich der Bahntrasse zum Horn ein geplanter Fuss-/ Wanderweg vermerkt, der im Bereich des Wassersportzentrums in den bestehenden Fuss-/ Wanderweg in Hartbelag übergeht. Ebenfalls ist die Einstellhalle als bestehende Parkierungsanlage, sowie der bestehende Bootsanlegeplatz aufgeführt.

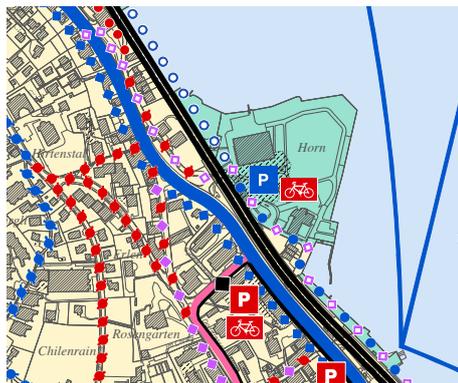


Teilpläne Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung

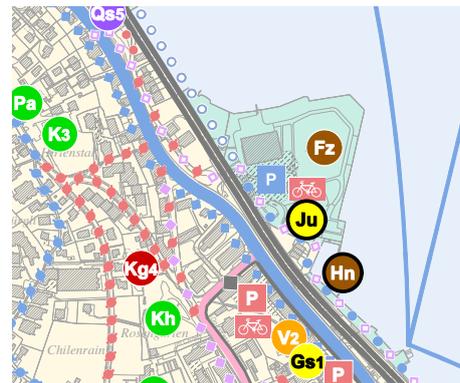
Hinsichtlich Ver- und Entsorgung sowie öffentlicher Bauten und Anlagen ist das Wassersportzentrum als bestehende Freizeitanlage mit geplanter Erweiterung vermerkt. Des Weiteren wird für diesen Bereich auf bestehenden Koordinationsbedarf mit dem überkommunalen Ortsbildinventar BDV Nr. 125 verwiesen. Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) 2015 sieht das Bahnhofsaerial Richterswil als besonders geeignet für eine entwicklungsplanerisches Förderprogramm.

1.2.3 KOMMUNALE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der kommunale Richtplan von 2014 enthält für den Bereich Horn Aussagen zu den Themen Verkehr und Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen.



Teilplan Verkehr und Landschaft



Teilplan öffentliche Bauten und Anlagen

Der Zürichseeweg ist im Teilplan „Verkehr und Landschaft“ in seiner Wegführung dem kantonalen Richtplan entsprechend wiedergegeben. Die geplante Verbindung zwischen dem bestehenden Fuss- und Wanderweg im Bereich Müleneren und dem bestehenden Fuss- und Radweg im Bereich Horn ist im Teilplan Verkehr östlich der Bahnlinie eingetragen. Unter der Annahme, dass die Privatparzelle 1746 vom Wegverlauf ausgespart bleibt, stellt die Führung des Weges über den nordwestlichen Teil der Parzelle 6262 (Bereich Anleger Seeclub Richterswil) eine Möglichkeit zum Schliessen der heute vorhandenen Lücke dar. Als grundsätzliche Vorgabe für alle Fuss- und Wanderwege bzw. Fuss- und Radwegverbindungen wird in den Zielen des kommunalen Richtplans eine attraktive und sichere Gestaltung, sowie Durchgängigkeit der Wegführung gefordert. Neben der Wegführung des Fuss- und Wanderweges sind im Plan die „öffentliche Parkierungsanlage“, die „öffentliche Veloabstellanlage Seeanlage Horn“, sowie das Erholungsgebiet Horn festgehalten.

Der Teilplan „öffentliche Bauten und Anlagen“ weist im Horn die Jugendherberge sowie die Freizeitanlage Horn als Bestand aus.

Gemäss Art. 25 BZO (Stand letzte Änderung 8. Juni 2016) gelten für die Erholungszonen die folgenden, für den Gestaltungsplan relevanten Nutzungs- und Massvorschriften:

Abs. 1: In den Erholungszonen sind zulässig:

(...)

g) Horn: Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume)

Abs. 2: Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen

eines Gestaltungsplanes.

- Abs. 4: Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.
- Abs. 5: Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m.
- Abs. 6: In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Als minimaler Grenzabstand gilt nicht das kantonalrechtliche Mass von 3.50 m, sondern die Bestimmung von Art. 25 Abs. 5 BZO. Aufgrund der im Richtprojekt geplanten Gebäudehöhe ist ein Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten. Das Projekt unterschreitet jedoch diesen Abstand sowohl zum SBB-Grundstück Kat. Nr. 6799 als auch zum Grundstück Kat. Nr. 1746. Für beide Grundstücke wird ein entsprechendes Näherbaurecht gewährt bzw. Aussicht gestellt (siehe Anhang 1 und 2), so dass eine Erweiterung des Bootshauses BZO-konform möglich ist.

Das bestehende Bootshaus konnte seinerzeit mit einem geringen Grenzabstand zum SBB-Bahngrundstück realisiert werden (Abstand 4.00 m zur Gleisachse). Eine Vorabklärung bei der SBB, Geschäftsbereich Immobilien hat ergeben, dass ein dem Richtprojekt entsprechendes Vorhaben unter Berücksichtigung der Sicherheitsvorschriften des Eisenbahngesetzes (EBG) insbesondere während der Bauphase Aussicht auf Bewilligung hat.

Im Leitbild der Gemeinde 2018 - 2022 wird das Hornareal nicht direkt erwähnt. Eine bedarfsgerechte Entwicklung des Sportangebots sowie die Unterstützung ortsansässiger Vereine findet sich jedoch als Gegenstand der Zukunftsvision wie auch der Leitsätze wieder.

1.3 ANFORDERUNGEN AN GESTALTUNGSPLAN UND VERFAHREN GEMÄSS PBG

Artikel 29 Abs. 4 BZO stellt unter Berufung auf § 71 PBG für Gestaltungspläne besondere Anforderungen an die Qualität von Bauten, Anlagen und Umgebung. Diese umfassen die folgenden Kriterien:

§ 71 PBG

- Abs. 1: Die Bauten und Anlagen, sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- Abs. 2: Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösungen; Art und Grad der Ausrüstung.

Das PBG sieht für ein Gestaltungsplanverfahren die folgenden Phasen vor:

1. Verabschiedung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat zu Händen der kantonalen Vorprüfung und des Informations- und Mitwirkungsverfahrens.
2. Vorprüfung durch die Baudirektion;
3. Informations- und Mitwirkungsverfahren / Anhörung der nebengeordneten Planungsträger;
4. Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts und des Informations- und Mitwirkungsverfahrens;
5. Öffentliche Auflage während 60 Tagen;
6. Beschlussfassung durch Gemeinderat.
8. Genehmigung durch Baudirektion.

1.4 RAHMENBEDINGUNGEN UND ZENTRALE SACHTHEMEN

1.4.1 NATURGEFAHREN

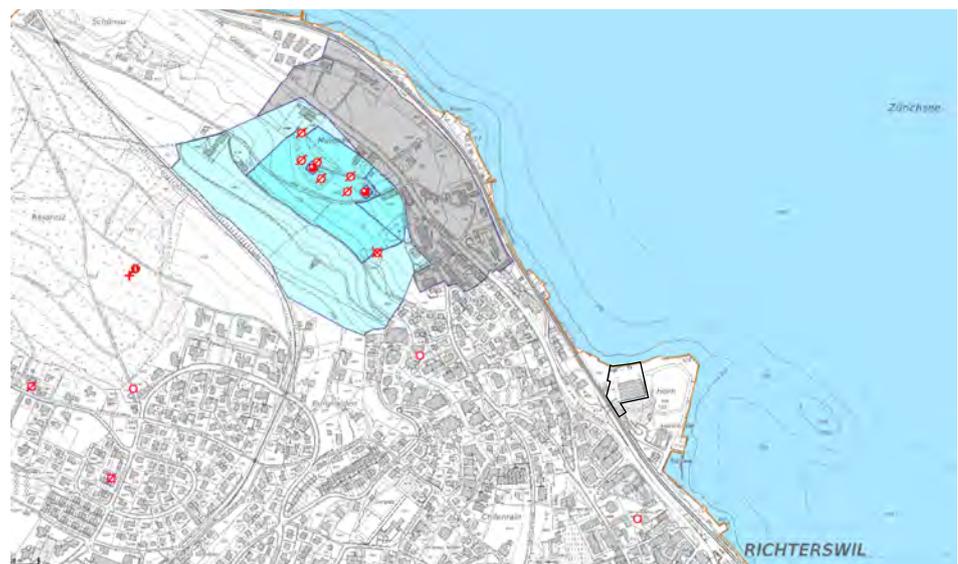


Im Gestaltungsplanperimeter besteht laut synoptischer Gefahrenkarte (GIS ZH, Abfragedatum 12.6.2017) im Uferbereich eine mittlere Gefährdung an der bestehenden Bootsanlegestelle im Westteil des Perimeters, sowie eine geringe Gefährdung entlang der Ufermauer. In diesem Bereich darf das Schadenspotenzial durch neue Bauten und Anlagen nicht erhöht werden bzw. es sind in diesem Sinne geeignete Schutzmassnahmen zu ergreifen.

1.4.2 GEWÄSSERRAUM

Für den Zürichsee steht eine Festlegung des Gewässerraums noch aus. Bis zur Festlegung gelten die Übergangsbestimmungen nach der Gewässerschutzverordnung des Bundes, welche gemäss Art. 62 für stehende Gewässer von mehr als 0.5 Hektar in einem Uferstreifen von 20 Metern die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Absätze 1 und 2 gelten. Die im Richtprojekt geplanten Massnahmen beschränken sich auf den Bereich ausserhalb des Gewässerraums. Innerhalb des Gewässerraums entspricht der Gestaltungsplan dem Bestand.

1.4.3 GEWÄSSERSCHUTZ



Schutzzonen, Schutzareal

Grundwasserschutz-zonen (1:1 - 1:30'000)
genehmigt provisorisch

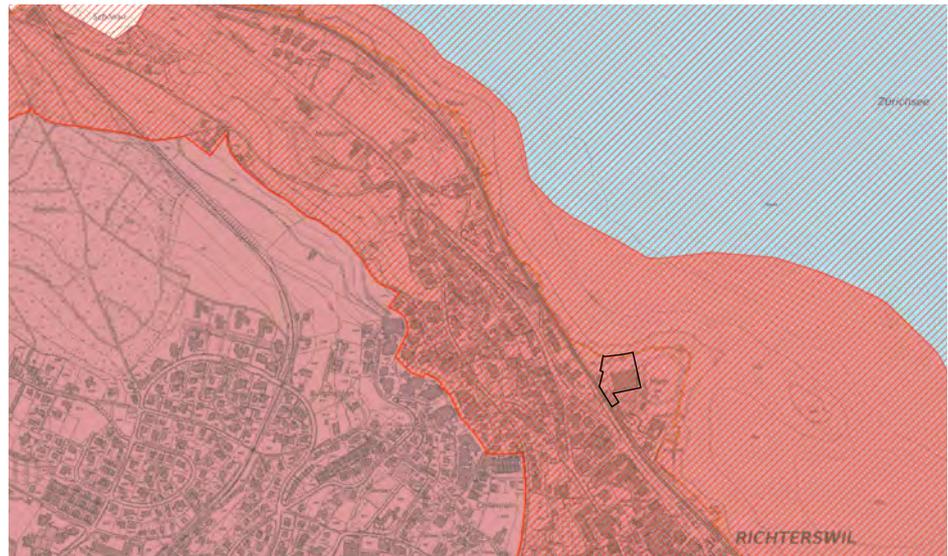
- Zone S1 (Fassungsbereich)
- Zone S2 (Engere Schutzzone)
- Zone S3 (Weitere Schutzzone)
- Spezialzone

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich ausserhalb von Grundwasserschutz-zonen und Grundwasserschutz-arealen (GIS ZH, Abfragedatum 12.6.2017).

Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Vorgaben aus Gewässerschutzgesetz (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV) bezüglich der Gewässerschutz-bereiche Au und Ao.

Der Gewässerschutzbereich Ao umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

In den Gewässerschutzbereichen Au und Ao dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Die Bereiche sind in der folgenden Darstellung ersichtlich.



Gewässerschutzbereiche

- Gewässerschutzbereich Ao
- Gewässerschutzbereich Au
- Zuströmbereich Zu
- Übrige Bereiche üB

Nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Rangebiete. Im Gewässerschutzbereich Ao dürfen zudem keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmebewilligungen können nur in begründeten Fällen erteilt werden, in denen die Durchflusskapazität maximal um 10% gegenüber dem natürlichen Zustand reduziert wird. Für den Gestaltungsplanperimeter sind keine genauen Angaben zur Grundwasseroberfläche verfügbar.

1.4.5 LÄRMSCHUTZ



Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

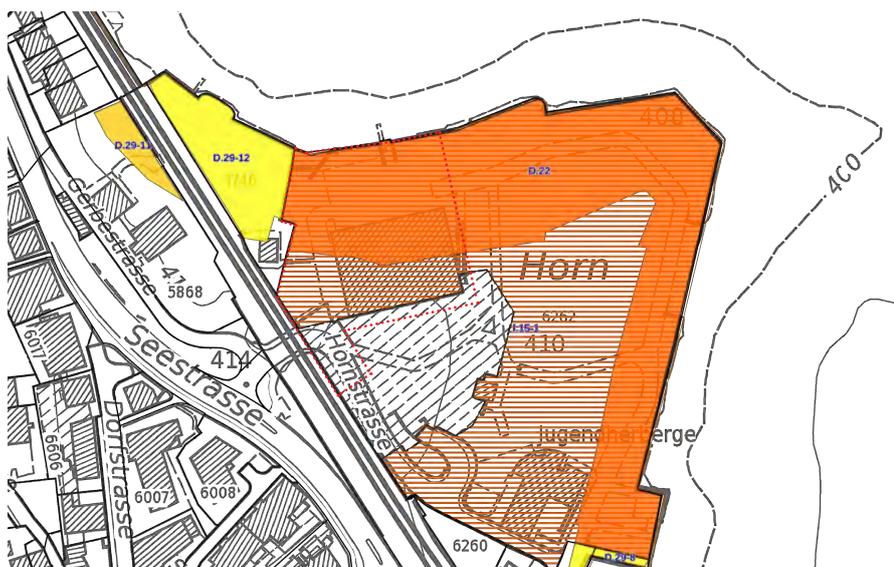
- Empfindlichkeitsstufe III

In den Erholungszonen besteht gemäss Bau- und Zonenordnung ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Es gelten die Empfindlichkeitsstufe III und die damit verbundenen Auflagen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes.

1.4.6 BODEN

Im Gestaltungsplanperimeter befinden sich gemäss GIS-ZH (Abfragedatum 12.07.2017) keine Fruchtfolgefleichen (FFF).

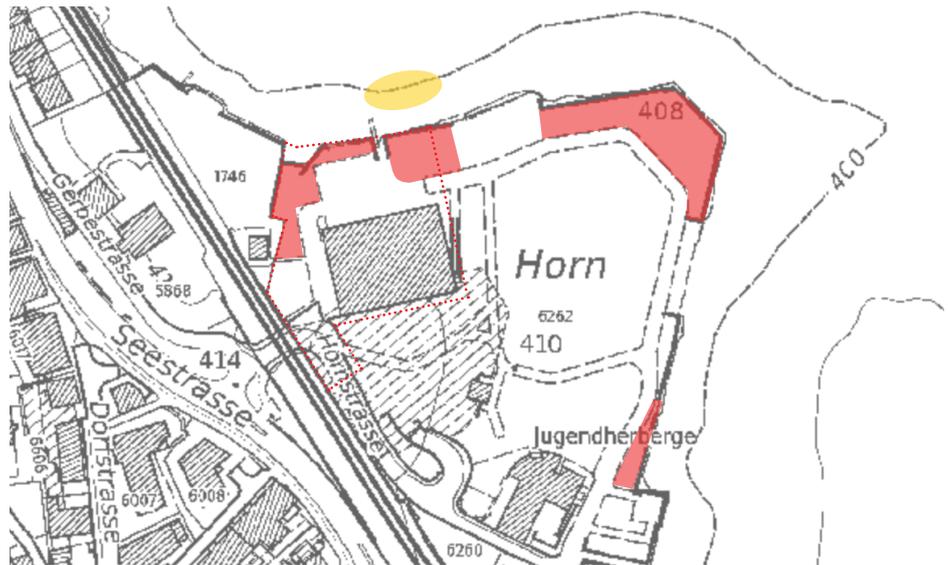
1.4.7 ALTLASTEN



KbS-Standorte

Ablagerungsstandort	Betriebsstandort	Unfallstandort	Belastungsgrad
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig
			in Bearbeitung

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung des Hornareals über mehr als 100 Jahre sind grössere Bereiche mit Schwermetallen belastet. Innerhalb des Uferbereichs des Gestaltungsplanperimeters ist im GIS ZH (Abfragedatum 12.6.2017) eine überwachungswürdige Belastung (Ablagerungsstandort und Betriebsstandort gemäss KbS) festgehalten. Aushubmaterial im Bereich belasteter Standorte ist gemäss Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung VVEA) zu behandeln, zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Aushub ist von einer Altlastenfachperson zu begleiten.

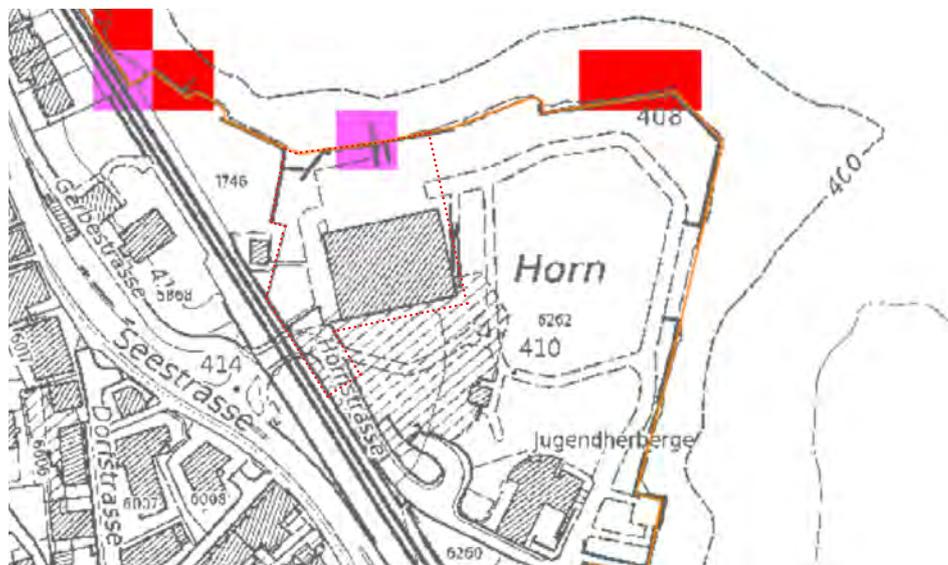


Altlastensanierung 2015

- Massnahmen See
- Massnahmen Land

Im Jahr 2015 erfolgte eine Sanierung des Uferbereichs und des Seebodens mittels Absaugung und Bodenaustausch. Nach Umsetzung der entsprechenden Massnahmen sind die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Baureife erfüllt.

1.4.8 ÖKOLOGIE



Lebensraum-Potenziale

- Pot. f. Feuchgebietsergänzung 35% (135)
- Beste Pot. f. Magerwiesen > 55% (21)

Gemäss lebensraumspezifisch modellierter Potenzialkarten der Fachstelle Naturschutz des Amtes für Landschaft und Natur (Stand 21.12.2004) weist ein Teilabschnitt entlang der Uferlinie des Gestaltungsplanperimeters ein Potenzial

zur Ergänzung von Feuchtgebieten (35%) auf.

Das Natur und Heimatschutzgesetz (NHG) schenkt den Uferbereichen als potenziell wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna besondere Beachtung. So wird unter Art. 18 Abs. 1 festgesetzt:

„^{bis} Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.“

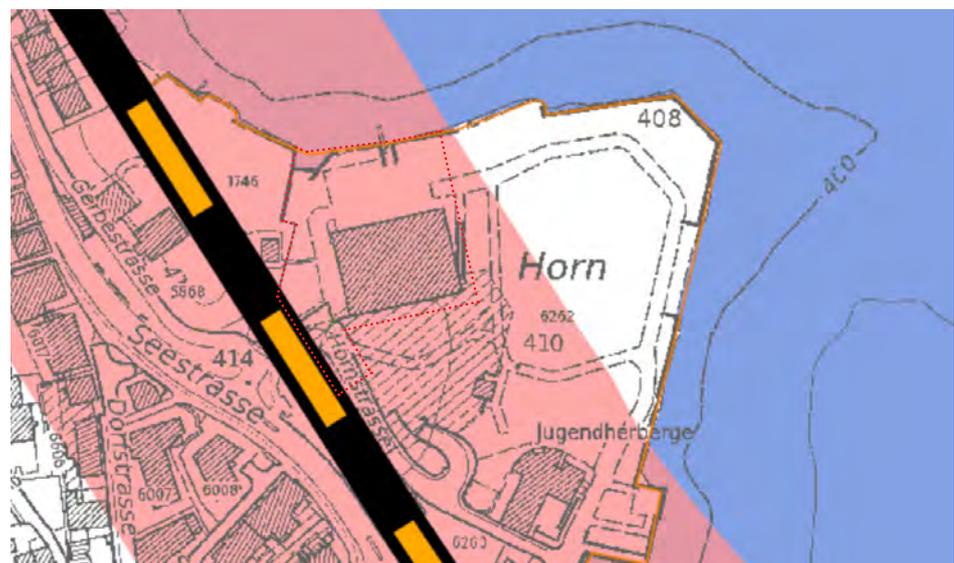
^{1er} Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen. (...)“

Art. 21 Abs.1 stellt Schutz und Förderung der Ufervegetation sicher:

„¹ Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetationen sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.“

² Soweit es die Verhältnisse erlauben, sorgen die Kantone dafür, dass dort, wo sie fehlt, Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden.“

1.4.9 STÖRFALLVORSORGE



Eisenbahnen
Transportmenge Gefahrgut (Tonnen/Jahr) gesamt

500'000 - 1'000'000t

Konsultationsbereiche

Konsultationsbereich Eisenbahnen

Der Geltungsbereich liegt bezüglich der Störfallvorsorge gemäss Chemie-Risikokataster im „Konsultationsbereich Eisenbahnen“ mit einer jährlichen Transportmenge an Gefahrgut von 500'000 - 1'000'000 Tonnen. Gemäss Planungshilfe des Bundes (Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge; ARE, BAFU, BAV, BFE, ASTRA, 2013) ist dieser Bereich folgendermassen charakterisiert:

„Ein Störfall in/auf dem Gelände einer risikorelevanten Anlage kann in der angrenzenden Umgebung ab einer gewissen Dichte der Bevölkerung schwere Schäden verursachen. Der Konsultationsbereich wird aufgrund der typischen Wirkdistanzen bei Störfällen wie folgt festgelegt:

Der Konsultationsbereich ist in der Regel der Bereich, der sich aus einem Abstand von 100 m zur risikorelevanten Anlage (zu den Grenzen des Betriebsareals, bzw. zum Bahn-, Strassen- oder Rohrleitungskörper) ergibt. (...)

Im Weiteren wird gefordert, sogenannte „empfindliche Einrichtungen“ nicht im Konsultationsbereich zu verorten:

„Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., sind besonders empfindlich auf Störfälle. Sie sollten deshalb grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu geplant werden. (...)

Die Erweiterung des Bootshauses stellt in diesem Sinne keine ausgewiesene Nutzung für besonders schwer evakuierbare Personen dar. Die mit der Erweiterung einhergehende Risikorelevanz wird aus diesem Grund als gering betrachtet.

1.4.10 SEEBAUTEN



Seebautenkataster

Landanlagenlinie
 Landanlagenlinie

Geolandanlage
 Landanlage ohne Baubewilligungsvorbehalt
 Landanlage mit Baubewilligungsvorbehalt
 Landanlage mit Uferwegservitut

Teile des Gestaltungsplanperimeters sind durch Aufschüttung entstanden. Für Massnahmen innerhalb der Landanlagenlinie sind die Auflagen der Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz zu berücksichtigen. Für die Erstellung von Bauten und Anlagen bzw. die Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen gelten insbesondere §§ 25 und 26.

§ 25 Gesuche für die Erstellung von Landanlagen oder Bauten und Anlagen in Gewässern werden abgewiesen, wenn die projektierten Bauten die Gefahr der Abrutschung oder Senkung der Ufer erhöhen, die Sicherheit der Schifffahrt gefährden, die konzessionierte

Schifffahrt behindern, die öffentlichen Interessen in erheblichem Masse beeinträchtigen, den Gemeingebrauch des Gewässers bedeutend erschweren oder eine rationelle und ästhetische Gestaltung der Ufer verunmöglichen würden.

- § 26 Für neue private Bauten und Anlagen zulasten von Gewässergebiet werden in der Regel keine Konzessionen erteilt. Für geringfügige Erweiterungen können Ausnahmen gewährt werden.

Die Erweiterung des Bootshauses findet ausserhalb der Landanlagenlinie statt und ist als solche nicht bewilligungspflichtig. Auch die Anpassung der Umgebungsgestaltung beschränkt sich auf Flächen ausserhalb des Konzessionslandes. Im Falle von Arbeiten an der bestehenden Shedhalle bzw. ihres Ersatzneubaus ist das Vorhaben frühzeitig mit der Sektion Gewässernutzung des AWEL abzustimmen.

Zu Erwähnen ist des Weiteren das Vorhandensein von zwei mit Uferwegsservitut belegten Landanlagen (im Plan „Seebautenkataster“ schraffiert dargestellt) im Gestaltungsplanperimeter gemäss Revers Nr. 2379 Ziffer 7 auf Grund der §§ 56 ff. des Wasserbaugesetzes:

7. Sollte je diese Landanlage oder ein Teil derselben für einen Uferweg beansprucht werden, so ist das erforderliche Gebiet gegen Rückvergütung der hier für bezahlten Gebühr abzutreten. Der Unterhalt des Uferschutzes geht somit, soweit das Abtretungsobjekt an den See grenzt, auf das Unternehmen über.

2. RICHTPROJEKT

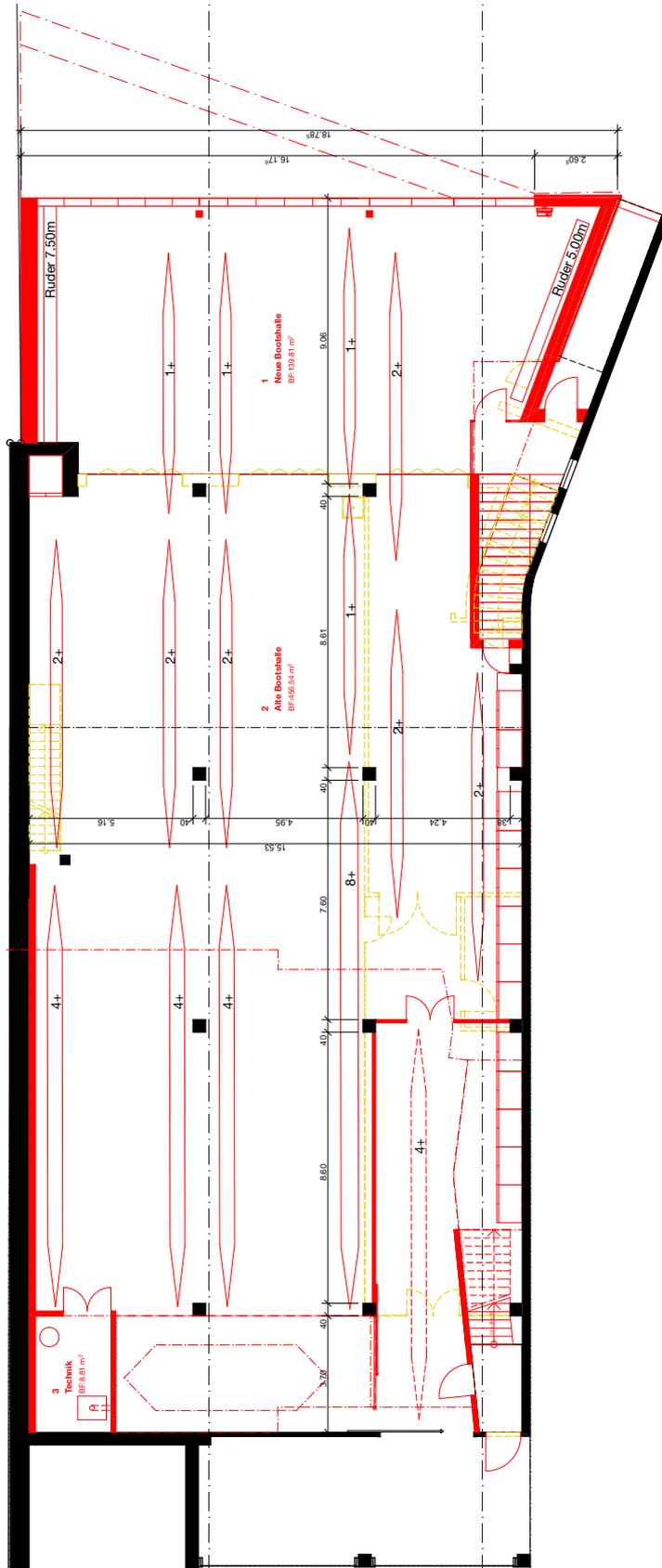
2.1 GESTALTUNGSKONZEPT BOOTSHAUS



Das Richtprojekt sieht eine massvolle Erweiterung des bestehenden Bootshaus vor. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse ist unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe nur eine Entwicklung in Richtung Zürichsee entlang der Grenze zur SBB Trasse möglich. Dies bedingt einen sensiblen Umgang mit dem Ort, welchem mit einem integrativen Gestaltungsansatz Rechnung getragen wird: Ziel ist es, das Gebäude aus einer standortgerecht gestalteten Umgebung herauszuentwickeln und mit dieser zu einer Einheit zu verbinden. Die in einer klaren Formensprache gehaltene Fassade gliedert sich in die Umgebung ein und respektiert die Gegebenheiten, indem sie in ihrer Dimensionierung vorhandene Fluchten und bauliche Elemente wie den Abschluss der Treppe von der Hornstrasse auf das Uferniveau aufnimmt. Die Fassade nimmt in ihrer Materialität das für den See charakteristische Holzthema auf und entwickelt sich in Form eines Sitzelements in die Umgebung hinein, wodurch ein sanfter Übergang zwischen Freiraum und Gebäude entsteht. Im Gegenzug zum Holzthema entwickelt sich die farblich hervorgehobene Innenschliessung von der Tiefgarage durch das Gebäude bis in den Vorbereich hinein, wo sie als dem Sitzelement vorgelagerter Hartbelagsstreifen langsam in die naturnah gestalteten Umgebungsflächen übergeht.

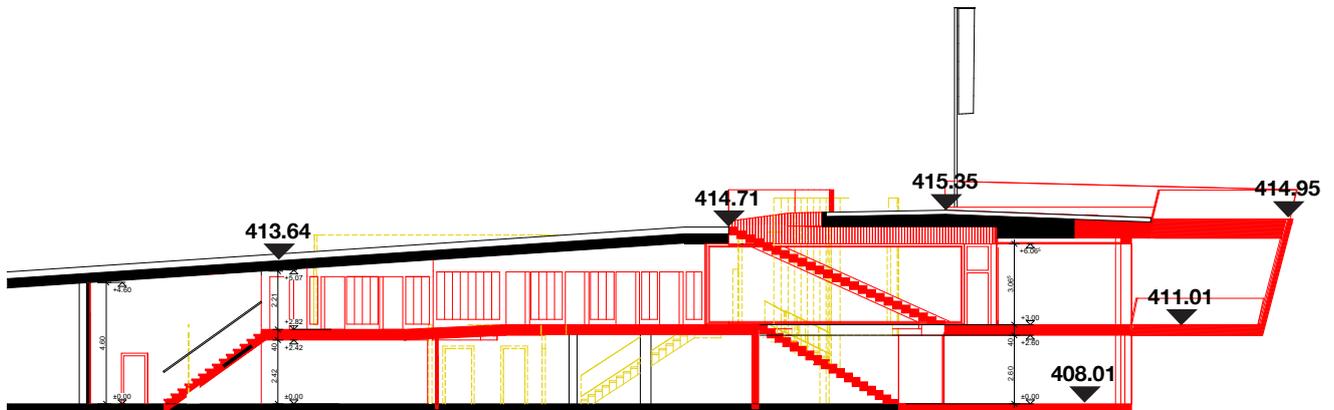


ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

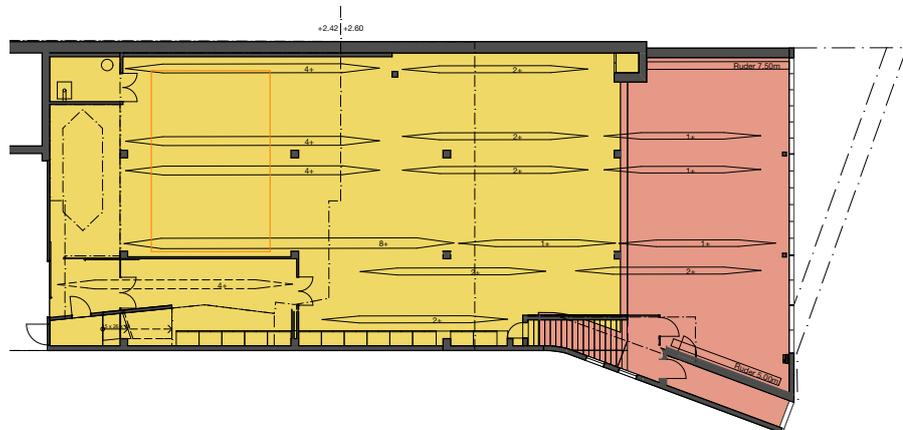


SCHNITT A-A**2.2 NUTZUNG**

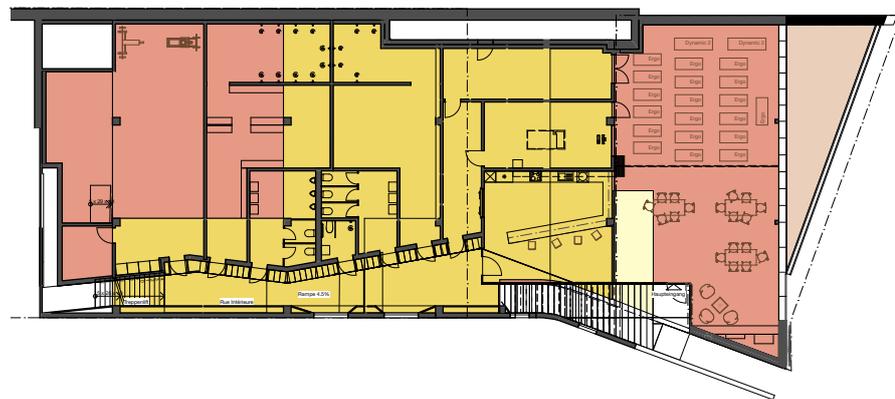
Die Nutzung des Gebäudes wird inhaltlich nicht verändert. Die Raumnutzungen werden jedoch in Dimension und Anordnung angepasst, sowie heute in gemeinsamen Räumen untergebrachte Nutzungen auf verschiedene Räume verteilt. Im Folgenden werden die Nutzungen aufgelistet, denen das Bootshaus heute dient und welche auch das Richtprojekt beinhaltet:

- Bootshalle zur Unterbringung von Booten und Rudermaterial
- Clubraum
- Ergometerraum
- Umkleibereiche (getrennt mit Dusche und WC)
- Kraftraum
- Küche
- Technikraum 1
- Technikraum 2 / Lagerraum
- Lagerraum (neu)
- Trainerbüro / Sitzungszimmer kombiniert mit Physiotherapie
- Balkon
- Dachterrasse öffentlich (neu)
- Bootshalle

Die Gesamtfläche der Innenräume des Bootshauses wird durch die Erweiterung von 1'200m² auf 1'950m² vergrößert. Die Fläche des Balkons ändert sich von 15m² zu 30m².

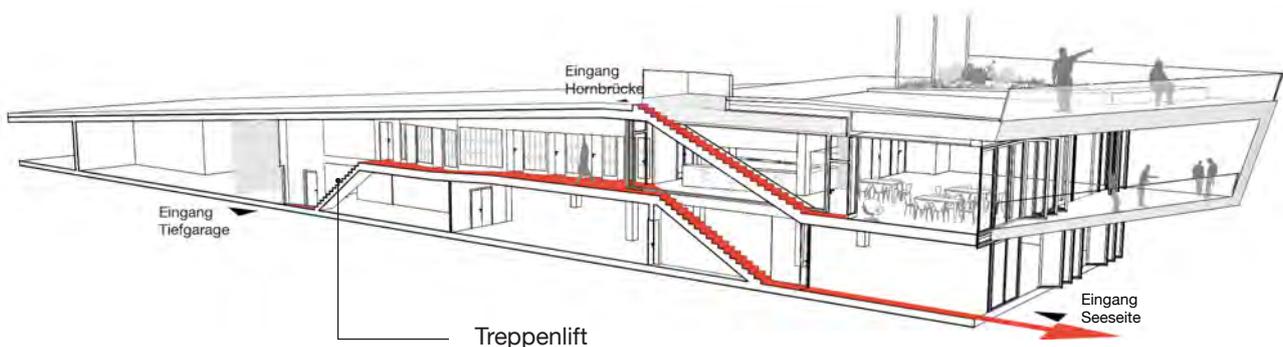


- Innenfläche bestehend
- Balkon bestehend
- Innenfläche geplant
- Balkon geplant



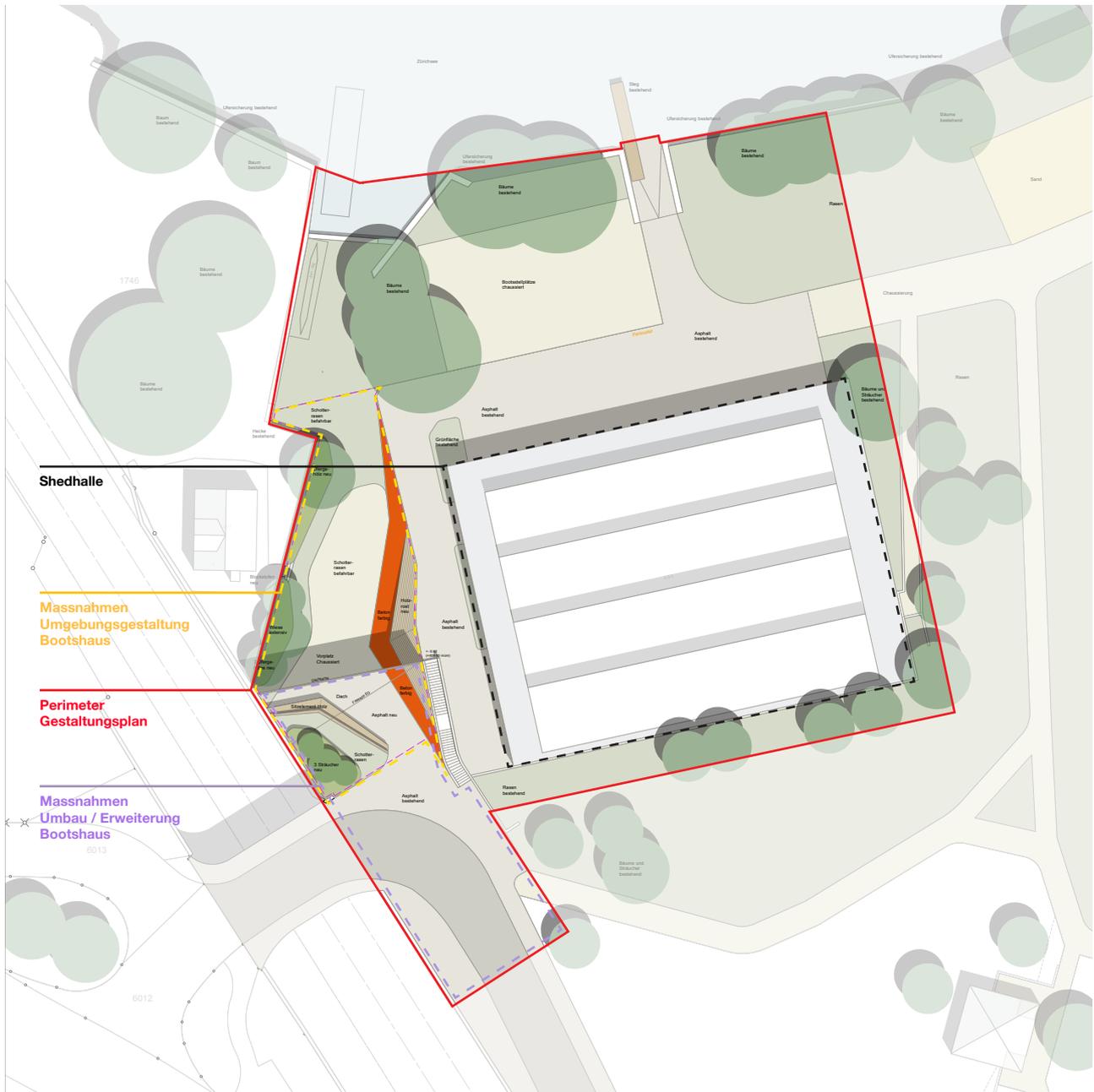
2.3 BARRIEREFREIHEIT

Bisher ist das Bootshaus nicht entsprechend der Bedürfnisse älterer Personen oder Behinderter ausgestaltet. Da der Seeclub in Zukunft beabsichtigt, den Bereich des Pararuderns mit in sein Angebot aufzunehmen, erlangt dieses Thema zusätzliche Bedeutung. Entsprechend sind im Richtprojekt die Vorgaben der SIA 500 für hindernisfreies Bauen berücksichtigt.



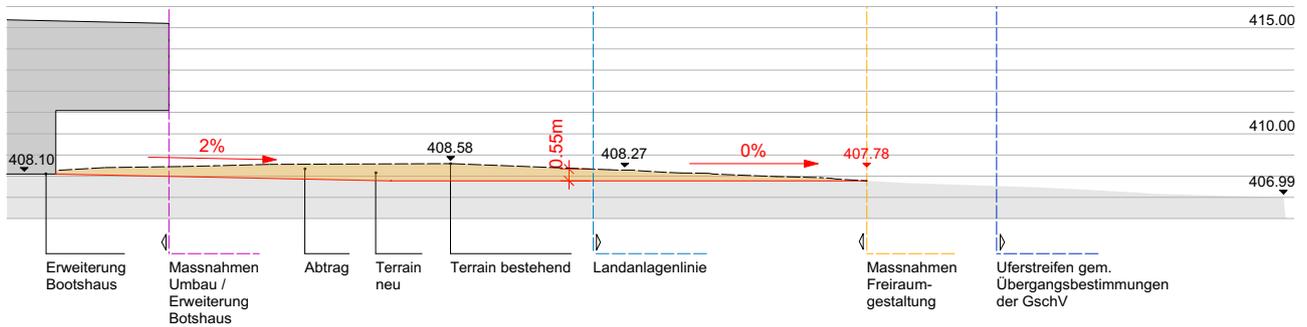
2.4 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die im Richtprojekt vorgesehenen Massnahmen der Umgebungsgestaltung betreffen nur einen Teilbereich des Gestaltungsplanperimeters. Dieser ist im folgenden Schema als Teilbereich „Massnahmen Umgebungsgestaltung Bootshaus“ gekennzeichnet.

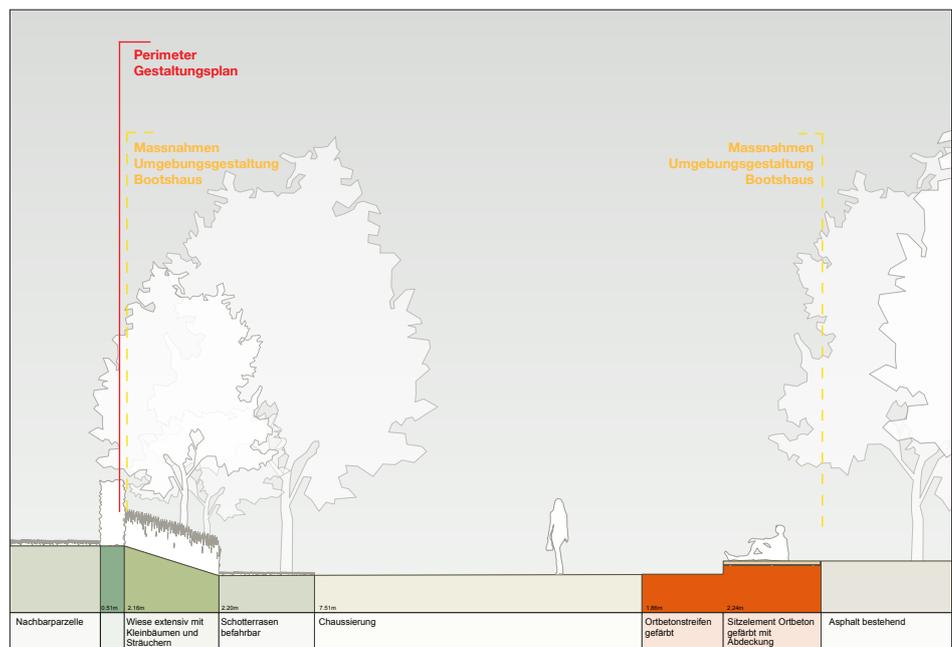


Die Eingangskote der Bootshalle bleibt durch die Erweiterung unverändert. Die Verlängerung des Gebäudes in Richtung See hat jedoch zur Folge, dass der neue Eingang im Bereich einer leichten Geländeerhöhung zu liegen kommt. Das Überwinden des resultierenden Höhensprungs würde den Transport der Boote zum Wasser erschweren, weshalb das Richtprojekt eine leichte Anpassung der bestehenden Topographie vorsieht. Der entsprechende Bereich befindet sich vollständig ausserhalb des Uferbereichs gemäss GschV. Jedoch ist ein kleiner

Teil der Geolandanlage (Laufnummer: 18171 Richterswil, Konzessionsnummer: 14, eingestuft als Landanlage mit Baubewilligungsvorbehalt) betroffen.



Die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts wird massgeblich durch die Nähe zum See beeinflusst. Konzeptionelles Ziel ist es, die Atmosphäre des Seeufers über eine entsprechende naturnahe und extensive Gestaltung bis zu dem leicht zurückversetzten Vorbereich des Bootshauses zu ziehen. Auf diese Weise soll zum einen der Bezug des Gebäudes zum Wasser gestärkt werden und zum anderen der Nähe zum Ufer als wertvollem Lebens- und Erholungsraum Rechnung getragen werden. Entsprechend werden ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet. Der Vorbereich des Bootshauses ist chaussiert ausgebildet. Er dient als Vorbereitungsplatz für Boote sowie als Aufenthaltsbereich bei Anlässen. Der durch die Terrainanpassung entstehende, parallel zur Fassade der Shedhalle verlaufende Höhenversatz wird mit einer Abdeckung ausgestattet, wodurch er sich als Liege- und Sitzgelegenheit nutzen lässt. Dieses Sitzelement begleitet ein in der Farbe auf die Innenschliessung des Bootshauses abgestimmtes Belagsband, wodurch eine Verzahnung von Gebäude und Umgebung erreicht wird. Auf der gegenüberliegenden Seite wird die Höhendifferenz durch sanfte, mit extensiver Vegetation bepflanzte Böschungen überwunden.



3. FESTLEGUNGEN IM GESTALTUNGSPLAN

3.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

3.1.1 GRUNDSÄTZE UND ZIELE

Der private Gestaltungsplan „Wassersportzentrum Richterswil“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Anpassung der Räumlichkeiten des Seeclubs auf Grundstück Kat.-Nr. 6262 an die veränderten Nutzungsansprüche.

Wesentliches Ziel des Planungsinstruments ist es, die Projektqualität durch eine detaillierte Analyse der örtlichen Gegebenheiten und darauf abgestimmte Vorgaben für die Gestaltung positiv zu beeinflussen. Die Bestimmungen ermöglichen es, einheitliche Gestaltungsgrundsätze zu formulieren und die Voraussetzung für besondere Nutzungen zu erlassen. Ebenso gilt nach PBG:

§ 83 ¹ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

² Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

³ Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

⁴ Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

Durch den privaten Gestaltungsplan soll insbesondere die Umsetzbarkeit der auf kantonaler und regionaler Richtplanebene vorgesehenen Ergänzung des Seeuferwegs im Bereich des Horns von Richterswil nachgewiesen werden. Ein entsprechender Nachweis ging als Auflage aus dem Umzonungsverfahren im Jahr 2016 hervor. In diesem Rahmen sind Bestimmungen und Vorgaben für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, für Erweiterungsbauten, Erschliessung, Umgebungsgestaltung und weitere Planinhalte zu treffen.

3.1.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Teil der Parzelle Kat. Nr. 6262, die Eigentum des Kantons Zürich ist. Die Grundfläche des Geltungsbereichs beträgt 5'576 m².

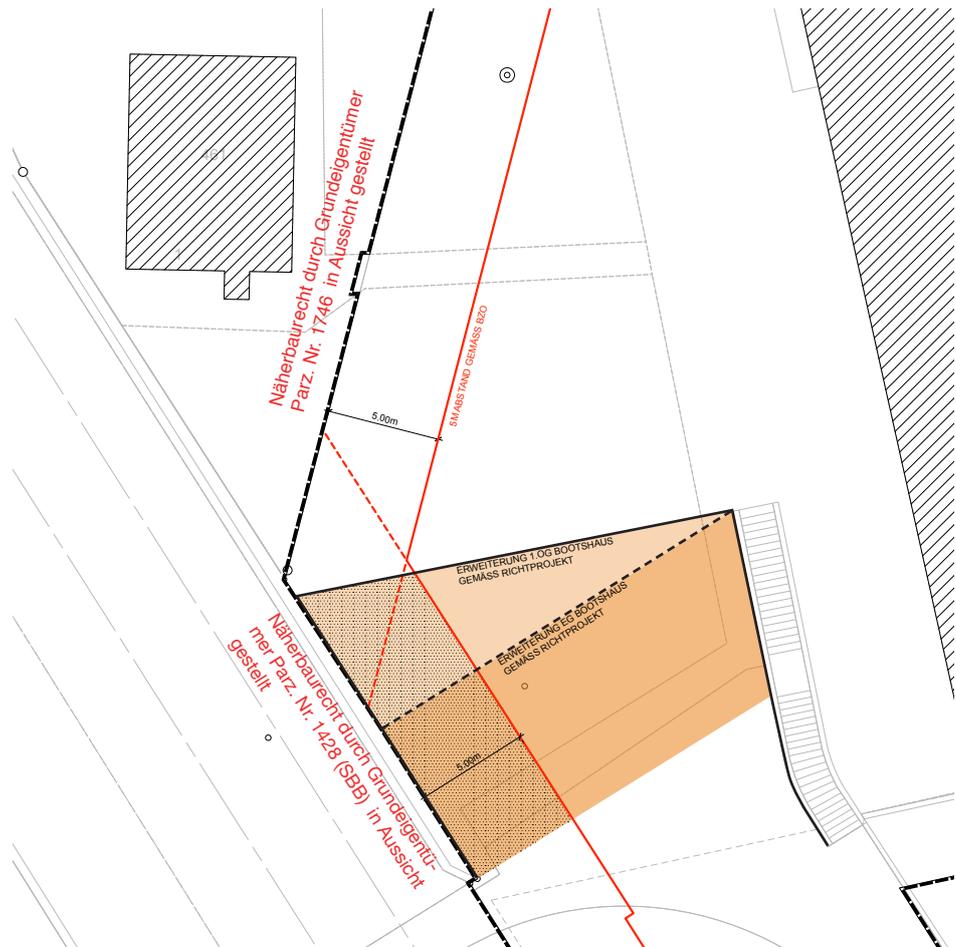
3.1.3 ABWEICHUNGEN VON DEN ORDENTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Der Baubereich 1b weicht mit seiner Baulinie von den in der BZO für Erholungs-zonen geltenden Abstandsvorschriften ab. Dort besagt Art. 25 Absatz 5:

Art. 25 (...)

5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m.

(...)



Die Gebäudehöhe des Richtprojekts beträgt 7.34 Meter. Hieraus würde nach BZO der minimale Abstand von 5 Metern resultieren. Aus dem abgebildeten Plan wird ersichtlich, dass zwischen der bestehenden Treppe und der Grenzabstandslinie nach BZO eine bebaubare Fläche verbleibt, welche kaum Potenzial für eine städtebaulich oder funktional ansprechende Lösung bietet. Um die für die Erweiterung benötigte Fläche dennoch zu erhalten, müsste entweder ein Geschoss ergänzt, oder weiter in Richtung See gebaut werden. Eine Erhöhung um ein weiteres Geschoss widerspräche dem Schutzgebot des Inventars für schützenswerte Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Schutz der bestehenden Dachlandschaft auf dem Hornareal). Eine stärkere Erweiterung in Richtung See würde wiederum zu einer unvorteilhaften Segmentierung des Freiraums führen. Aus diesen Gründen sollen entsprechende Näherbaurechte erwirkt werden.

Die Parzelle 1428 befindet sich im Eigentum der SBB. Ein Näherbaurecht wurde von der Stelle Liegenschaften und Rechtserwerb nach einer Voranfrage mit interner Prüfung des Richtprojekts vorbehaltlich einer Entschädigungszahlung bereits in Aussicht gestellt (siehe Anhang 1).

Seitens der Eigentümerschaft der Parzelle 1746 wurde ein Näherbaurecht bereits gewährt (siehe Anhang).

3.1.4 VORTEILE GEGENÜBER DER REGELBAUWEISE

Die im vorherigen Abschnitt beschriebene Abweichung von der Regelbauweise ermöglicht eine höhere Ausnutzung des Grundstücks in dem am weitesten vom sensiblen Gewässerraum entfernten Bereich des Gestaltungsplanperimeters.

Des weiteren wird durch die Reduzierung dysfunktionaler Restflächen dem Ziel

der häuslichen Bodennutzung (RPG) entsprechen.

Die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung bewirken einen den Besonderheiten des Ortes entsprechenden und unter Gestaltungs- sowie Nutzungsgesichtspunkten hochwertigen öffentlichen Freiraum. Besonders hervorzuheben ist dabei die aus der starken Orientierung zum See resultierende, offene Gestaltung, welche einen fließenden Übergang mit einem hohen Mass an Durchlässigkeit zwischen der funktional dem Bootshaus sowie der Shedhalle zugeordneten Umgebung und angrenzenden Freiflächen von Horn und Hornbrücke zur Folge hat.

3.2 GEBÄUDE

3.2.1 DIMENSIONIERUNG

Die Erweiterung des Bootshauses betrifft das Gebäude nur in seinen Grundmassen. Die Geschossigkeit (Erdgeschoss und 1.Obergeschoss) und die bestehenden Höhenniveaus werden beibehalten. Aufgrund der verhältnismässig geringen Dimension der Erweiterung in Fläche und Höhe ist keine negative Beeinträchtigung der schützenswerten Dachlandschaft (vgl. Kapitel 1.4) zu erwarten, zumal der Bau vom See her grösstenteils durch die Shedhalle verdeckt wird.

3.2.3 BAUBEREICHE

Das Gestaltungskonzept bezieht sich auf das in Kapitel 2 beschriebene Richtprojekt. Hierzu ist der Baubereich 1b für die Erweiterung des Bootshauses vorgesehen. Die Baubereiche 1a und 2 entsprechen dem heute bestehenden Bootshaus sowie der bestehenden Shedhalle, an welcher im Rahmen des Richtprojekts keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Der Baubereich 3 umfasst die Umgebungsgestaltung im Vorbereich der Bootshausenerweiterung.

3.2.4 BAUBEGRENZUNGSLINIEN

Für Baubereich 1 werden zwei Baubegrenzungslinien definiert, wobei eine für die Erweiterung auf Erdgeschossniveau, die andere für die Erweiterung des 1. Obergeschosses und der Dachterrasse gilt. Die Baubegrenzungslinie für das 1. Obergeschoss des Bootshauses orientiert sich in ihrer Ausrichtung an der bestehenden Freitreppe, sowie an der Fassade der Shedhalle. Auf diese Weise gliedert sich der Erweiterungsbau in das Ensemble ein und stärkt den städtebaulichen Zusammenhang. Die für das Erdgeschoss geltende Linie unterteilt die Fassade des Bootshauses durch einen rückwärtigen Versatz.

Für Baubereich 2 ist eine mit der Fassade des bestehenden Gebäudes übereinstimmende Baulinie eingetragen.

3.3 FREIRAUM

3.3.1 FREIRAUMGESTALTUNG

Die als „Freiraumgestaltung“ bezeichnete Fläche bezeichnet den Bereich, in welchem im Rahmen des vorliegenden Richtprojekts Anpassungen in der Umgebungsgestaltung geplant sind. Sie dient als Instandsetzungsplatz für Ruderboote und Aufenthaltsbereich für die Mitglieder des Seeclubs.

Im Sinne eines vereinfachten Transports zum Wasser ist die Angleichung des Terrains bis auf die Eingangskote des Bootshauses (zuzüglich Gefälle für die Entwässerung) gestattet. Das Aushubmaterial ist gemäss Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung VVEA) zu behandeln (siehe Abschnitt 1.4.7 „Altlasten“).

Die Erschliessung des angrenzenden Grundstücks mit der Kat. Nr. 1746 ist zu gewährleisten.

Die Fläche ist, ausser entlang der Grenze zum benachbarten Grundstück Kat. Nr. 1746, offen zu gestalten. Abgrenzende Elemente wie Hecken oder Zäune entlang der angrenzenden Erschliessungsfläche und dem Grünraum sind nicht gestattet.

Ausser im Übergangsbereich sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

3.3.2 GRÜNRAUM

Der „Grünraum“ bezeichnet den Bereich des Wassersportzentrums, der in seinem heutigen Zustand belassen wird. Veränderungen im Rahmen der Erweiterung des Bootshauses sind nicht gestattet. Eventuell notwendige Erneuerungen und Anpassungen im Zusammenhang mit zukünftigen Umbaumaassnahmen der Shedhalle müssen in Art und Ausmass der heutigen Nutzung entsprechen.

3.3.3 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

Die „Erschliessungsfläche“ hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit ist in ihrer heutigen Form zu erhalten. Dies gilt auch für den Fall notwendiger Erneuerungen und Anpassungen im Zusammenhang mit zukünftigen Umbaumaassnahmen der Shedhalle. Ausgenommen ist der überlagernde Übergangsbereich zur Freiraumgestaltung.

Ziel ist die Gewährung der Durchlässigkeit für Fussgänger von der Hornbrücke an das im Nordosten anschliessende Fusswegenetz des Horns und die Ermöglichung eines Anschlusses des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Seeuferwegs.

3.3.4 ÜBERGANGSBEREICH

Der „Übergangsbereich“ nimmt den durch die Angleichung des Terrains in der angrenzenden Fläche „Freiraumgestaltung“ entstehenden Niveausprung auf. Im Gegensatz zum Übergang zur Parzelle Kat. Nr. 1746 kann dieser als begehbarer Sitz- und Liegefläche ausformuliert werden.

3.3.5 GEHÖLZE NEU

Der Übergang zur Nachbarparzelle Kat. Nr 1746 ist im Fall einer Anpassung des Geländes als sanfte Böschung auszubilden und mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und/oder Kleinbäumen zu begrünen.

3.3.6 GEHÖLZE ZU ERHALTEN

Die im Situationsplan als „Gehölze zu erhalten“ bezeichneten Bäume sind charakteristisch für das Erscheinungsbild des Horns von Richterswil. Sie sind als solche zu schützen und dürfen nur aus Gründen der Sicherheit entfernt werden. Müssen Bäume gefällt werden, so sind diese zu ersetzen.

3.3.7 ANLEGESTELLE BESTEHEND

Heute existieren im Geltungsbereich des Gestaltungsplans zwei Bootsanlegestellen. Anpassungen an diesen Anlegestellen sind möglich, sofern dies im Rahmen einer Realisierung des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Seeuferweges notwendig wird.

3.3.8 BOOTSLEGEPLÄTZE BESTEHEND

Die heute im Bereich der Grünfläche vorhandenen Bootslegeplätze können im Zusammenhang mit zukünftigen Umbaumaassnahmen der Shedhalle neu angeordnet werden.

3.3.9 DURCHLÄSSIGKEIT FÜR MÖGLICHE FUSSWEGVERBINDUNG

Zwischen Grünfläche und Freiraumgestaltung ist ein 2 Meter breiter Korridor von der Erschliessungsfläche zum angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 1746 für eine mögliche Umsetzung des Seeuferweges freizuhalten.

3.4 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

3.4.1 ERSCHLIESSUNGSBEREICH MOTORISIERTER VERKEHR

Mit einem kleinen Abschnitt der Hornstrasse befindet sich die einzige MIV-Verbindung zur Einstellhalle Horn und den übrigen auf dem Horn befindlichen Gebäuden im Gestaltungsplanperimeter. Die vorgesehenen Änderungen betreffen in die dem Bereich jedoch nur die unter der Hornbrücke gelegenen Gebäudeteile des Bootshauses. Sowohl Strasse als auch Trottoir bleiben im bestehenden Zustand.

Die an den Geltungsbereich des Gestaltungsplans angrenzende Einstellhalle Horn bietet Parkierungsmöglichkeiten für Besucher des Wassersportzentrums. Der Seeclub Richterswil erhält von der Gemeinde, kostenpflichtige Parkkarten und gibt diese an seine Mitglieder aus. Eine Erweiterung des Parkplatzangebotes über die genannten Parkplätze hinaus ist nicht vorgesehen.

3.4.2 FUSSWEGVERBINDUNG GEWÄHRLEISTEN / DURCHGÄNGIGKEIT FÜR MÖGLICHE FUSSWEGVERBINDUNG GEWÄHRLEISTEN

Wie in Kapitel 1.2.2 und 1.2.3 beschrieben, ist im Geltungsbereich des Gestaltungsplans die Verbindung der vorhandenen Langsamverkehrsverbindungen entlang des Seeufers geplant. Durch das Richtprojekt wird aufgezeigt, dass sich durch Umbau und Erweiterung sowie die geplante Umgebungsgestaltung keine Beeinträchtigung für die Realisierung einer entsprechenden Wegverbindung ergibt. So sind im direkten Uferbereich durch das Projekt keine baulichen Änderungen vorgesehen - die Möglichkeit einer Steganbindung besteht westlich des bestehenden Bootsanlegers des Seeclub Richterswil. Auch Anbindungen östlich des Bootsanlegers sind möglich. Allerdings müsste in diesem Fall auf Projektebene die Durchfahrt für Boote des Seeclub Richterswil vom Bootsanleger auf den See gewährleistet werden. Vom Ufer aus ist die Wegverbindung über die bestehende Treppe zwischen Bootshaus und Shedhalle weiterhin gewährleistet. Auch eine Verbindung über die Hornwiesen ist denkbar und wird durch das Richtprojekt und die entsprechenden Auflagen des Gestaltungsplans nicht beeinträchtigt.

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

3.5.1 CONTAINERSTELLPLÄTZE

Der heutige Stellplatz für Container zur Abfallentsorgung in der Tiefgarage Horn wird beibehalten und ist im Gestaltungsplan vermerkt. Die Grösse ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3.5.2 WERKLEITUNGEN

Sämtliche notwendigen Anschlüsse (Kanalisation, Elektroanschluss, Wasseranschluss, Telefon / TV und Gas) sind auf dem Gestaltungsplanareal vorhanden.

3.6 UMWELT

3.6.1 RETENTION UND VERSICKERUNG

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 verlangt in §83 Abs.3, dass der Gestaltungsplan neben der Erschliessung auch die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen ordnet, soweit dies nicht im Rahmen eines Quartierplans geschehen ist. Hierzu gehört auch die Disposition von Retentions- und Versickerungsanlagen. Zur Versickerung zu bringen ist sowohl das Dachwasser des Erweiterungsbaus, als auch das der bestehenden Gebäude bzw. des allfälligen Ersatzbaus.

Geeignete Flächen für die Retention und Versickerung für das Dachwasser des Bootshauses befinden sich im Richtprojekt in einer länglichen Mulde zwischen der im Richtprojekt als chaussierter Vorplatz ausgebildeten Fläche und den mit extensiver Wiese und Ufergehölzen bepflanzten Böschungen. Bepflanzung und Ausgestaltung der Mulde haben sich dabei in den extensiven Charakter der Umgebungsgestaltung zu integrieren. Bei der Erstellung zu berücksichtigen ist, dass Teile der Mulde im noch nicht sanierten Bereich des im KbS als überwachungsbedürftiger Betriebsstandort verzeichneten Fläche zu liegen kommt. Die

Notwendigkeit einer allfälligen Sanierung des Bodenaufbaus in diesem Bereich ist daher zu prüfen.

Für die Versickerung des Dachwassers der bestehenden Shedhalle bzw. eines allfälligen Ersatzneubaus erscheint nur die nicht durch Nutzungen belegte, zwischen Halle und Zürichsee gelegene Grünfläche geeignet. Da sich diese im Gewässerraum befindet, ist auch hier eine natürliche und ins Terrain eingebettete Gestaltung erforderlich, die eine Aufwertung des Gewässerraums im Sinne der Gewässerschutzverordnung darstellt.

3.6.2 LÄRMSCHUTZ

Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die in der Erholungszone geltenden Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden. Der endgültige Nachweis wird mit der Baueingabe dargelegt.

3.6.3 ENERGETISCHE MASSNAHMEN

Die baulichen Massnahmen haben bezüglich Energie und Ressourcen zumindest den Vorgaben des Baureglements der Gemeinde Richterswil zu entsprechen.

3.7 SICHERHEIT

3.7.1 STÖRFALLVORSORGE

Die Lage des Wassersportzentrums im Konsultationsbereich der angrenzenden Eisenbahnlinie erfordert eine Koordination mit der Störfallvorsorge. Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf Bahnlinien liegt im heutigen Zustand das Risiko für den betroffenen Streckenabschnitt im akzeptablen Bereich. Die geplante zukünftige Nutzung wird nur zu einer geringen Erhöhung des Personenaufkommens führen. Aufgrund des vorgesehenen Angebots von „Pararudern“ (Rudern für Personen mit Behinderung) zählen Bootshaus und Ruderclub neu als empfindliche Nutzung. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl schwer evakuierbarer Mitglieder des Seeclubs um maximal 10 erhöhen wird. Eine gleichzeitige Nutzung der Anlage wird dabei auf maximal 2 Personen mit Behinderung beschränkt sein.

Die Shedhalle weist in ihrer heutigen Nutzung keine Angebote auf, welche die Anzahl schwer evakuierbarer Personen erhöht. Im Falle der Planung entsprechender Nutzungen im Zusammenhang mit einem allfälligen Ersatzneubau der Shedhalle ist die Zulässigkeit durch die kantonale Fachstelle für Abfallwirtschaft und Betriebe, Betrieblicher Umweltschutz /Störfallvorsorge des AWEL zu prüfen.

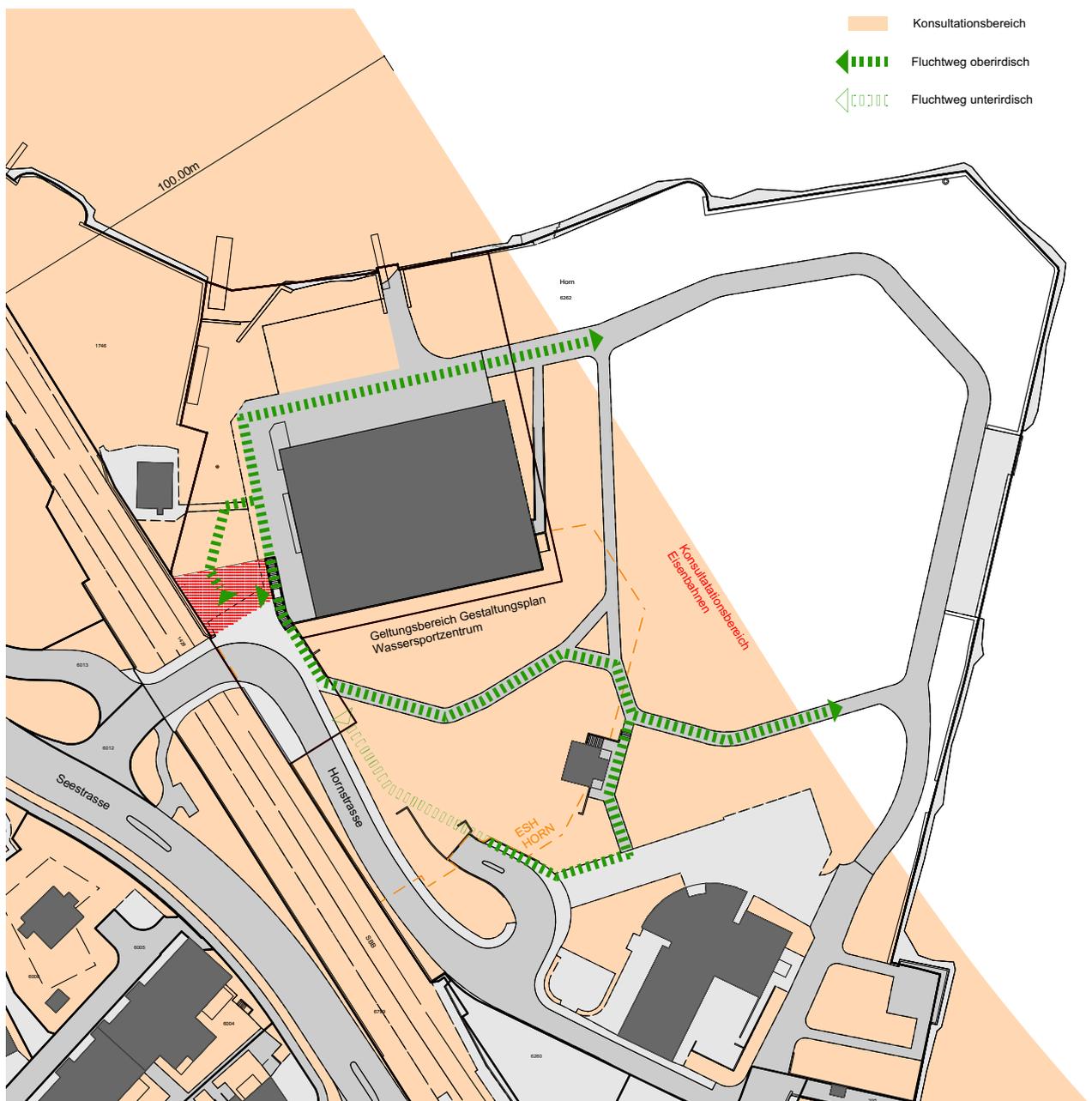
Durch die geringe Personenzunahme und die geringe Anzahl an sich gleichzeitig im Konsultationsbereich aufhaltenden schwer evakuierbaren Personen ist das Störfallrisiko weiterhin als akzeptabel einzustufen. Folgende flankierenden Massnahmen sind jedoch zur Minimierung der Störfallrisiken umzusetzen:

Die heutige Topographie hat Gefälle zum Bootshaus. Durch leichte Abgrabung wird dies angepasst und ein Gefälle in Richtung See erzeugt. Die Verwendung von sickerfähigem Untergrundmaterial wie Schotterra-

sen wirkt einer konzentrierten Ansammlung brennbarer Flüssigkeiten zusätzlich entgegen.

Um auszuschliessen, dass brennbare Flüssigkeiten über die Kanalisation ins innere der Gebäude gelangen und sich dort durch Verdampfen kein explosionsfähiges Gasgemisch bilden kann, wird auf oberflächliche Zuleitungen in das Kanalisationssystem im Vorbereich des Bootshauses verzichtet.

Das Bootshaus weist im Richtprojekt keine Änderung der möglichen Fluchtwege aus dem Gebäude im Vergleich zur heutigen Situation auf. Der Bau kann auf Erdgeschossniveau in Richtung Vorplatz und bestehender Einstellhalle verlassen werden. Vom Obergeschoss aus besteht die Möglichkeit, über den Haupteingang und die anschliessende Ausstertreppe den Vorplatz oder das Dachniveau zu erreichen. Alternativ kann das Obergeschoss über eine Innentreppe in die angrenzende Einstellhal-



le verlassen werden. Sowohl vom Vorplatz, vom Dach, als auch von der Einstellhalle aus ist das Verlassen des Konsultationsbereichs entgegen der Richtung der Gefährdungsquelle möglich.

Die bestehende Mauer an der Grenze zur SBB Parzelle bleibt erhalten. Sie bildet für den Fall des Auslaufens von brennbaren Flüssigkeiten eine Barriere, die das Ausmass der Gefährdung für den Gestaltungsplanperimeter bei grösseren Ereignissen herabsetzt.

3.7.2 BAHNBETRIEB

Über die Parzelle 6015, an welche das Bootshaus und die geplante Erweiterung anschliessen, verläuft die Bahnstrecke Zürich-Chur. Parallel zur Parzellengrenze verläuft die Gleisachse in einer Entfernung von knapp 4 Metern. Mit dieser Nähe sind Auflagen aus Eisenbahngesetz (EBG) und Eisenbahnverordnung (EBV) verbunden. Aus diesem Grund wurde das Richtprojekt im Rahmen einer Voranfrage durch die Stelle Liegenschaften und Rechtserwerb der SBB AG beurteilt. Im Ergebnis wird dem Vorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt (vgl. beiliegende Rückmeldung der SBB AG vom 21.06.2017):

- a) „Die SBB AG kann dem privaten Gestaltungsplan generell zustimmen, vorbehaltlich der baulichen Machbarkeit aufgrund der Nähe zur Bahn.
- b) Die LeV Art. 38 ist nicht eingehalten und es ist im Bauvorhaben aufzuzeigen, wie mit der Problematik umgegangen wird (vor allem für die geplante Terrasse).
- c) Es ist aufzuzeigen wie das Bauvorhaben aufgrund der Nähe zur Bahn (Gleisabstand <5m) realisiert werden soll, dabei sind auch die Bauphasen inkl. Schutzgerüst detailliert aufzuzeigen.
- d) Je nach Grenzabstand muss ein entschädigungspflichtiges Näherbaurecht vereinbart werden.
- e) Der Zugang zum Perron muss jederzeit gewährleistet werden.
- f) Werden Hebevorrichtungen und Baumaschinen in der Nähe von Eisenbahnanlagen der SBB eingesetzt, müssen Schutzmassnahmen getroffen werden. Maschinen, die in den Gefahrenbereich des elektrischen Stroms und der Züge einragen könnten, müssen geerdet werden (eventueller Einbau einer Trennfunktenstrecke) und mit einer Bewegungseinschränkungsvorrichtung.
- g) Falls das Bauunternehmen einen Turmkran einsetzt, muss die SBB für dessen Standortbestimmung, Bewegungseinschränkung, Erdungskonzept und Inbetriebsetzung einbezogen 8 Wochen vor der Aufstellung des Krans mit der Kontaktperson bei SBB Infrastruktur Überwachung (I-AT-UEW-REG-STK-BnB) in Verbindung.(...).
- h) Der Einsatz eines Strassenkrans erfordert Sicherheitsmassnahmen. Im Verhältnis zu den Bahngefahren. Diese Massnahmen werden von der SBB definiert. Die Bauherrschaft setzt sich 8 Wochen vor dem Aufstellen des Strassenkrans mit der Kontaktperson bei SBB Infrastruktur Überwachung (I-AT-UEW-REG-STK-BnB) in Verbindung.
- i) Entlang unseren Anlagen muss ein Kunststoffzaun aufgestellt werden, um die Arbeiten des oder der Unternehmen gegen die Gefahren des Bahnbetriebs abzugrenzen.
- j) Die Arbeiten erfordern einen Intervall (die Ausschaltung der elektrischen Anlagen oder das Sperren eines oder mehrerer Gleise). Die Regelvorlaufzeit beträgt 3 Monate.“

3.8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

4. MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 GRUNDSATZ

Die Vorgaben des Gestaltungsplans sind so zu wählen, dass sich ein angemessener Spielraum für mögliche Projekte ergibt. Das Richtprojekt zeigt eine Umsetzung innerhalb dieses Rahmens auf.

4.2 SIEDLUNG

Die eingetragenen Baubereiche und die Bestimmungen zu maximaler Gebäudehöhe und Dachform berücksichtigen die Zugehörigkeit des Gestaltungsplanperimeters zum Inventar schützenswerter Ortsbilder von kantonaler Bedeutung. Das charakteristische Bild der Dachlandschaft wird somit gesichert, wodurch ein Beitrag zum Ortsbildschutz geleistet wird.

4.3 MOBILITÄT

Die Erweiterung des Bootshausees stellt eine Anpassung an die über die Jahre gestiegene Besucherzahl dar. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Gestaltungsplan und die Erweiterung des Bootshauses ist daher nicht zu rechnen.

Die aktuelle Parkierungsregelung wird beibehalten. Auch in diesert Hinsicht sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

4.4 LANDSCHAFT

Das Horn von Richterswil stellt auf kommunaler Ebene einen wichtigen Erholungsraum und eine der grössten zusammenhängenden Freiflächen im Siedlungsgebiet dar. Durch die Aufnahme der heute bestehenden Wegbeziehungen und der Festsetzung eines Korridors für einen zukünftigen Anschluss an den Seeuferweg wird der Bedeutung des Areals als Teil des Erholungsraumes Rechnung getragen.

Die in den Bestimmungen getroffenen Regelungen zur Verwendung standortgerechter Bepflanzung, die Sicherung der prägenden Ufergehölze sowie der Grünflächen leisten ihrerseits einen Beitrag zum Erhalt von Charakter und Funktionsfähigkeit des Freiraumes. Durch die Vergrösserung der öffentlich zugänglichen Dachebene des Bootshauses wird darüber hinaus ein weiterer Ort mit Potenzial für das Erlebnis der umgebenden Landschaft und die Erholungsnutzung geschaffen.

4.5 RESSOURCEN UND UMWELT

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die besondere Vorgeschichte des Ortes und die damit verbundene Altlastenproblematik. Im Zuge von Bauarbeiten im Bereich der Altlastenverdachtsflächen erfolgt im Fall einer Belastung eine Bodensanierung, wodurch die heutige Situation verbessert wird.

Bis auf die Fläche der Erweiterung des Bootshauses werden die bestehenden unversiegelten Flächen erhalten.

Mit der Erweiterung des bestehenden Bootshauses geht eine Verbesserung der Dämmwerte einher. Hierdurch wird der Energiebedarf verringert und ein Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstosses geleistet.

4.6 GEFAHREN

Der Gestaltungsplanperimeter weist lediglich unmittelbar entlang des Seeufers eine geringe bis mittlere Gefährdung auf. Die im Gestaltungsplan festgesetzten Baubereiche sind hiervon nicht betroffen. Die im Gestaltungsplan für die übrigen Flächen festgesetzten Bestimmungen haben keine Auswirkungen auf das Schadenpotenzial. Bauliche Eingriffe für eine Risikoverminderung werden somit nicht notwendig.

Die Lage des Gestaltungsplanperimeters im „Konsultationsbereich Eisenbahnen“ erfordert eine besondere Betrachtung der Störfallproblematik. Die Erweiterung des Bootshauses ermöglicht durch die behindertengerechte Erschliessung auch das Angebot des Pararuderns. Es wird jedoch lediglich von einer gleichzeitigen Nutzung durch 2 Personen mit Behinderung ausgegangen, wodurch das Wassersportzentrum nach erfolgter Erweiterung nicht als „Empfindliche Einrichtung“ im Sinne der Störfallverordnung gewertet werden muss.

5. VERNEHMLASSUNG UND MITWIRKUNG

5.1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Unterlagen wurden am 17.9.2017 eingereicht und gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen einreichen. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein.

5.2 ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplanentwurf den nach- und nebengeordneten Planungsträgern (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), Gemeinde Richterswil, Gemeinde Wädenswil, Gemeinde Schönenberg) zur Anhörung zugestellt. Die wesentlichen materiellen Änderungen, die sich aufgrund der Rückmeldungen ergeben haben, werden im Folgenden kurz erläutert. Dem wesentlichen Antrag der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), einen ausreichend breiten Korridor in Richtung der angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 1746 für eine mögliche Fusswegverbindung im Plan festzuhalten, wurde entsprochen. Darüber hinaus wurden sämtliche weitere Anträge formeller Natur berücksichtigt. Die Gemeinde Richterswil beantragte, den Eingang zum Bootshaus über die bestehende Freitreppe falls technisch machbar mit einem weiteren Treppenlift behindertengerecht zu gestalten. Nach gemeinsamer Erörterung entschied man sich, die Forderung nicht im Gestaltungsplan zu fixieren, sondern die Machbarkeit im Rahmen der Baueingabe erneut zu prüfen.

5.3 VORPRÜFUNG DURCH DAS ARE

Zeitgleich mit öffentlicher Auflage und Anhörung wurde der private Gestaltungsplan Wassersportzentrum Richterswil dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Bericht der ersten Vorprüfung ist auf den 23.11.2017 datiert. Das ARE bestätigt die Konformität des Planungsvorhabens mit den übergeordneten Planungsinstrumenten und Vorgaben und begrüsst die Ausarbeitung des Richtprojekts unter Vorbehalt einiger Auflagen von vorwiegend formeller Natur, welche vollumfänglich berücksichtigt wurden.

In materieller Hinsicht wurden die Bestimmungen in den Bereichen Störfallvorsorge, Entwässerung, Grünflächen und Bepflanzung sowie Erschliessung und Parkierung ergänzt bzw. angepasst.

Eine tabellarische Zusammenfassung der einzelnen Einwendungen mit Anmerkungen befindet sich im Anhang.

5.4 MITWIRKUNGSBERICHT NACH § 7 PBG

Da im Rahmen der öffentlichen Auflage keine Einwendungen eingingen, die zu berücksichtigen wären, kann auf einen Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG verzichtet werden.

6. PLANUNGSABLAUF

Die nachfolgende Terminübersicht beruht auf Schätzungen der Dauer der noch ausstehenden Planungsschritte. Aufgrund unvorhergesehener Ereignisse wie zusätzlichem Abklärungsbedarf, Verschiebungen von Sitzungsterminen oder Ferienabsenzen kann es zu Abweichungen vom vorgesehenen Terminplan kommen.

1	Beratung mit Gemeinde, Grundeigentümern und Pächtern	Dezember 2017
2	Beratung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat, Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung	Mitte Januar 2018
3	Vorprüfung durch ARE, Öffentliche Auflage (60 Tage) und Anhörung (Publikation: 17.9.2017)	Ende September bis Ende März 2018
4	Bereinigung und Festsetzung durch Grundeigentümer und Pächter	Mitte Mai 2018
5	Zustimmung durch Gemeinderat	Januar 2019
6	Referendumsfrist	30 Tage
7	Rekursfrist	30 Tage
8	Genehmigungsverfahren (Baudirektion)	März bis April 2019
9	Publikation der Genehmigung und Inkraftsetzung	Mai 2018

ANHANG

Planverkleinerung

Gewährung des Näherbaurecht im Rahmen des Gestaltungsplans „Wassersportzentrum Richterswil“ Näherbaurecht Parz. 1746

Planverkleinerung

Gewährung des Näherbaurecht im Rahmen des Gestaltungsplans „Wassersportzentrum Richterswil“ Näherbaurecht Parz. 1428

Tabelle

„Vorprüfung GSP Wassersportzentrum Richterswil - Rückmeldungen“

BEILAGEN

Pläne mit verbindlichem Inhalt:

01_Situation Gestaltungsplan *Datum 12.12.2018*

Pläne mit richtungsweisendem Inhalt:

02_Richtprojekt Bootshaus EG *Datum 12.12.2018*

03_Richtprojekt Bootshaus OG *Datum 12.12.2018*

04_Richtprojekt Schnitte *Datum 12.12.2018*

05_Richtprojekt Umgebung *Datum 12.12.2018*

Texte mit verbindlichem Inhalt:

Bestimmungen Gestaltungsplan *Datum 12.12.2018*

ANHANG 1



GEWÄHRUNG DES NÄHERBAURECHTS IM RAHMEN DES GESTALTUNGSPLANS "WASSERSPORTZENTRUM RICHTERSWIL"

Näherbaurecht Parz. 1746

Eigenümer

H. Wyl

Johann Streuli
Birkenweg 10, 5004 Suhr

Susanna Blumer-Streuli

Seestrasse 232, 8713 Uerikon

DIE EIGENTUMSGRENZEN IM VORLIEGENDEN PLAN STIMMEN MIT JEDEN IM ORIGINAL-KONZEPPLAN ÜBEREIN.

Geometer 01. Juni 2018

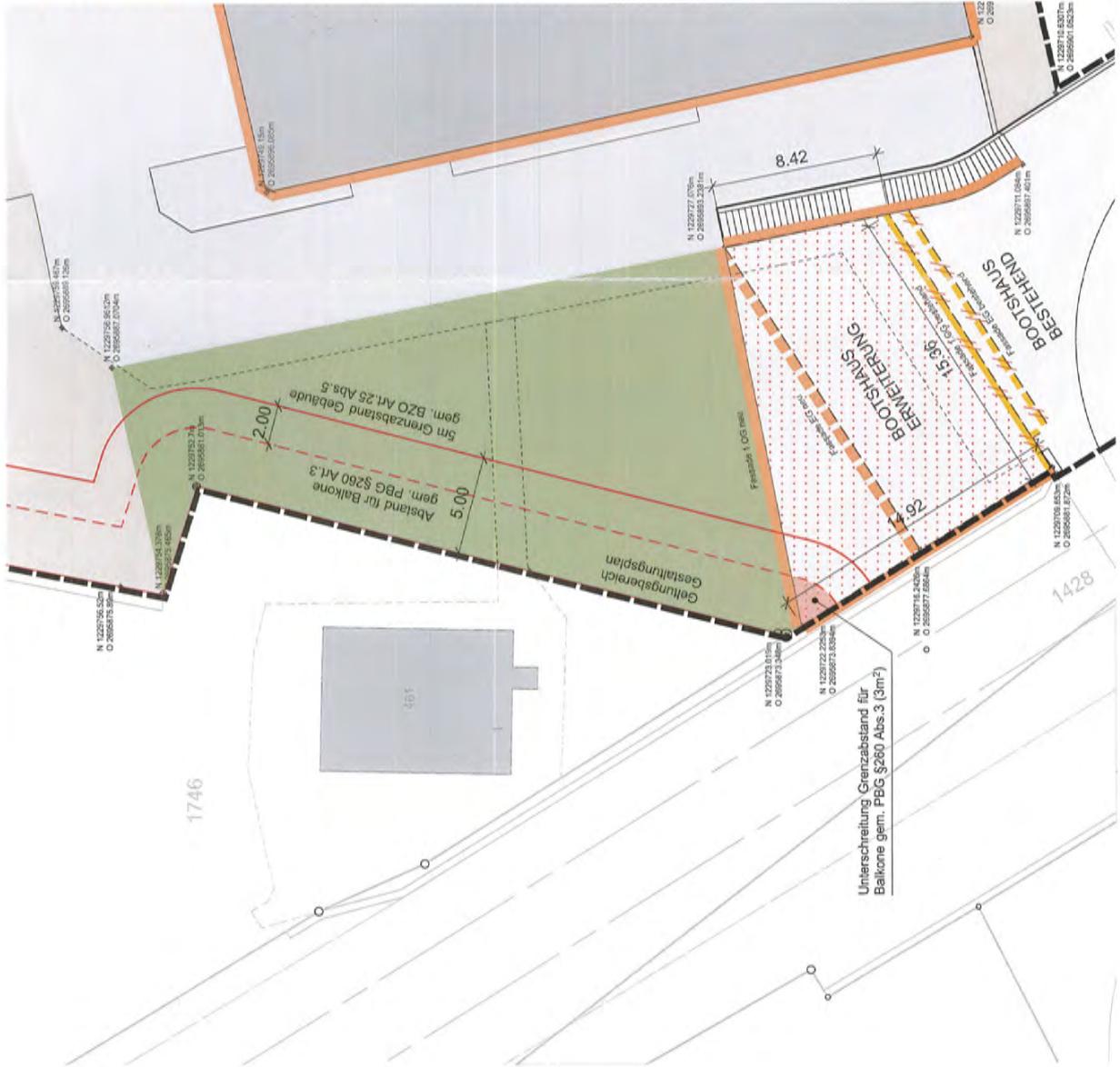
J.V. D. [Signature]
Pflichtigkeitsbescheinigung
Die Expertenbescheinigung im vorliegenden Plan stimmt mit jedem im Original-Konzeptplan überein.

Geoterra AG
Zugerstrasse 46, 8605 Richterswil



Bauvorhaben: 1404_Gestaltungsplan_SOR
Titel: Näherbaurecht Parz.1746
Grösse: 297mm x 420mm
Date: 1404_01_05_gestaltungsplan_250518
PlanNr.: 1404-35-07
Druck: 25.5.2018
Kontrolle: AE
Erstellt am: 25.02.2018

Architekt
architekt
Chünggass 3
8805 Richterswil
Tel.: 044 577 63 80
Fax: 044 577 63 61
Mail: info@architekt.ch



ANHANG 2



ABSICHTSERKLÄRUNG NÄHERBAURECHT IM RAHMEN DES GESTALTUNGSPLANS "WASSERSPORTZENTRUM RICHTERSWIL"

Näherbaurecht Parz. 1428

Eigentümer

Anfällige sicherheitsrelevante Aufgaben und die Zustimmung

ger. Pflicht des Eisenbahn-

gesetzes bleiben vorbehalten.

Schweizerische Bundesbahnen SBB

Hilfikerstrasse 1, 3000 Bern 65

Die Näherbau Rechts-entwärmung ist Entscheidungs-Pflichtig und wird aufgrund der Bauingenieurbüro abgeschlossen festgelegt.

DE EBENTUMSRECHEN IM VORLIEGENDEN PLAN STIMMEN MIT JENEN IM ORIGINAL NADUSTERPLAN ÜBEREIN.

Geometrier

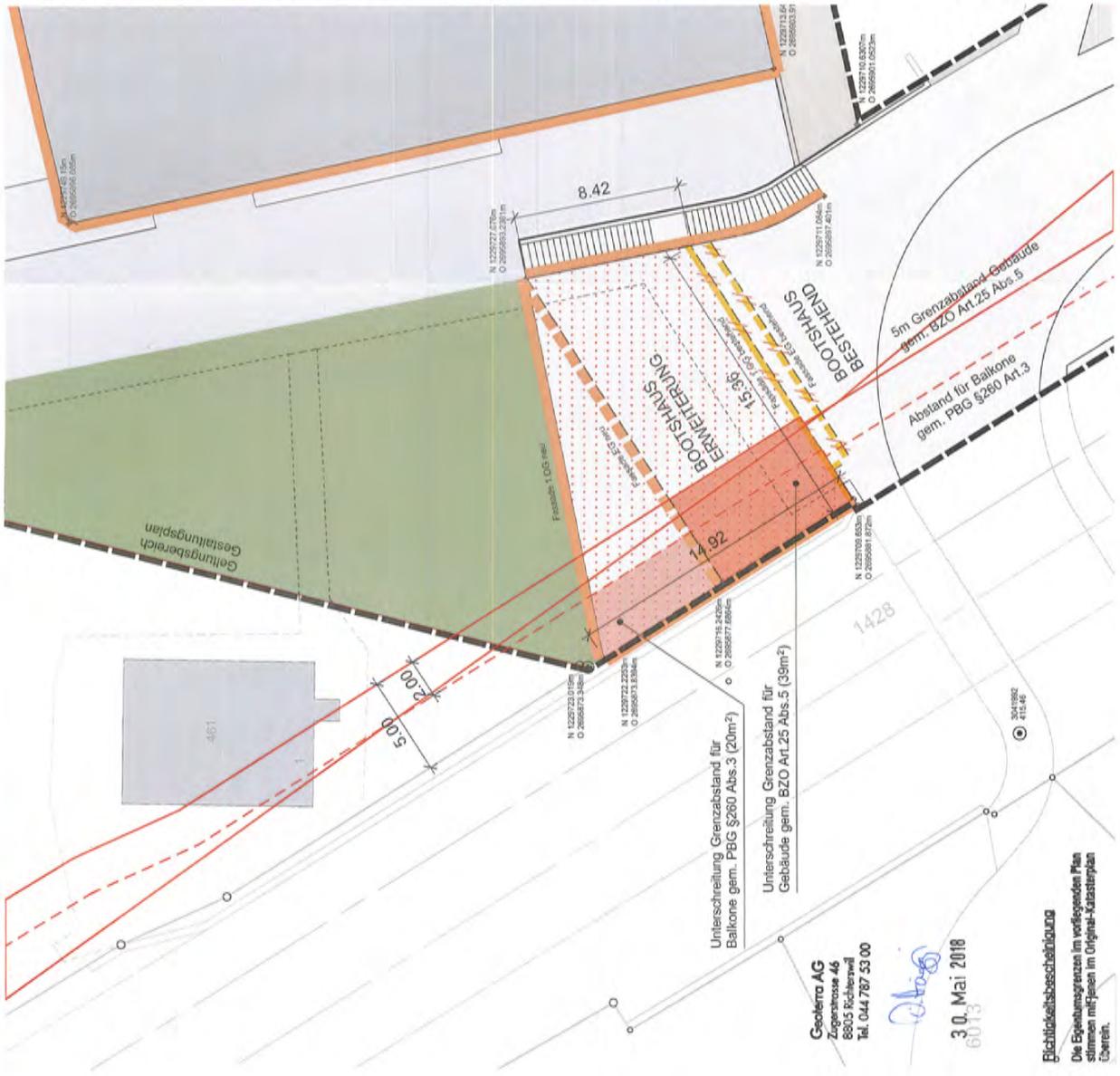
Stempel LINKS.

Geoterra AG
Zugerstrasse 46, 8605 Richterswil



Bauvorhaben: 1404_Gestaltungsplan_SCR
PlanNr.: 1404-32-08
Druck: 25.5.2018
Kontrolle: AE
Grösse: 297mm x 420mm
Gez.: CT
Datei: 1404_01_05_gestaltungsplan_250518
Erstellt am: 25.05.2018

architektur
Chungengasse 3
8605 Richterswil
Tel.: 044 577 63 60
Fax.: 044 577 63 61
Mail: info@architektur.ch



Geoterra AG
Zugerstrasse 46
8605 Richterswil
Tel. 044 787 53 00

30. Mai 2018
6013

Pflichtabstimmung
Die Eigenverantwortung im vorliegenden Plan stimmen mit Plänen im Original-Kontext überein.

ANHANG 3

			VORPRÜFUNG GSP WASSERSPORTZENTRUM RICHTERSWIL - RÜCKMELDUNGEN		
Stelle	Gegenstand	Bereich	Antrag	Berücksichtigt	Anmerkung
ARE	Situationsplan	Plandarstellung	Plandarstellung entsprechend VDNP; LS 701.12	ja	
			Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten	ja	
			Das Legendenblatt muss die Plandarstellungen als Festlegungen und / oder Informationsinhalte ausweisen	ja	
			Lesbarkeit verbessern	ja	
			Zuordnungen zwischen Plan und Legende prüfen	ja	
			Begriffsbezeichnungen im Legendenblatt mit den Begriffsbezeichnungen in den Bestimmungen abstimmen	ja	
			Unter Festlegungen lediglich Planinhalte mit Regelung	ja	
			„Wir möchten darauf hinweisen, dass es zu den Anlegestellen bestehend und zu den Bootslegeplätzen bestehend keine Regelung gibt, wie diese mit der bestehenden Freifläche und der Fusswegverbindung koordiniert werden sollen. Es wird empfohlen, den Plan und das Legendenblatt mit der Darstellung der bestehenden Bauten und wenn sinnvoll dem Richtprojekt zu ergänzen.“	ja	
			Erschliessung und Parkierung gem. Art 13. Abs. 1 im Situationsplan kennzeichnen	ja	
		Baubereich 2	Baulinie und Baubereich aufeinander abstimmen	ja	
			Regelung für Baulinien in Bestimmungen ergänzen	ja	
		Baubereich 3	Auf Baubereich 3 in Situationsplan verzichten. Als „Freiraumgestaltung“ behandeln	ja	
			Bestimmungen unter „Freiraumgestaltung“ behandeln	ja	
			Gewässerraum gem. Übergangsbestimmung umbenennen in „Uferstreifen gem. Übergangsbestimmung der GSchV“	ja	
	Bestimmungen	Art. 1 Abs. 2	Streichen	ja	
		Art 2. Abs. 2	Informationsinhalte im Situationsplan nicht erneut als richtungsweisenden Bestandteil aufführen	ja	
		Art 4. Abs. 6	Mögliche Bereiche für Anlagen und Nebenanlagen definieren	ja	
		Art. 8,9,10	In den Bestimmungen ist festzulegen, dass im Projektperimeter bei der Begrünung und Bepflanzung ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind. Auf die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist zu verzichten	ja	
		Art. 12 Abs. 4	Folgendermassen zu ändern: [...] ist die Ergänzung des Seeuferwegs durch den Gestaltungsplanperimeter im Sinne des regionalen Richtplans freizuhalten. [...]	ja	
	Erläuterungsbericht	ISOS	Inhalt prüfen und ausführlicher behandeln	ja	
		Inventar schützenswerter Ortsbilder	Ausführlicher behandeln	ja	
		Richtplan Zimmerberg	Bezüglich des regionalen Richtplans Zimmerberg existieren inzwischen aktuellere Grundlagen. Für den weiteren Prozess des Gestaltungsplans gilt es somit, die gesamtüberarbeitete Version des regionalen Richtplans Zimmerberg zu berücksichtigen	ja	
		Erläuterungen zu GSP-Vorschriften	Erläuterungen und Erklärungen zu den einzelnen Gestaltungsplanvorschriften im Erläuterungsbericht ergänzen. So könnte beispielsweise erläutert werden, was unter den begründbaren Nebenanlagen in Art. 4 Abs.6 verstanden wird	ja	
		Siedlungsentwässerung	Platz für Retention / Versickerung bestimmen	ja	
		Altlasten	Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumassnahmen im Bereich von belasteten Standorten eine Altlastenfachperson beizuziehen ist. Aushubmaterial ist gemäss Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung WEA) zu behandeln, zu verwerten bzw. zu entsorgen	ja	
		Störfallvorsorge	Der Erläuterungsbericht ist mit dem Thema „Störfallvorsorge“ zu ergänzen	ja	
	Materieller Hinweis	Harmonisierung der Baubegriffe	In Artikel 3 ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt	ja	

		VORPRÜFUNG GSP WASSERSPORTZENTRUM RICHTERSWIL - RÜCKMELDUNGEN			
	Formellere Hinweise	Einreichung zur Genehmigung	Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Wassersportzentrum Richterswil sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen auf einem Datenträger oder via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 151a Gemeindegesetz) einzuholen beim Bezirksrat) des Gemeinderats beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.	ja	
		ÖREB	Für die Verfahrensschritte „öffentliche Auflage“, „Festsetzung“ und „Genehmigung“ sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen	ja	
				ja	
ZPZ	Seerufeweg	Situationsplan	Richtungspfeil „Durchgängigkeit für mögliche Fusswegverbindung gewährleisten“ eingetragen, der die Verbindung in Ost-West Richtung bis zur Nachbarparzelle sichert	ja	
		Situations- und Umgebungsplan	Ausreichend breiter Korridor (keine Freifläche) in Bereich von Richtungspfeil ausweisen	ja	
	Formelles	Marginalien	Überprüfung von Marginalien und Bildern	ja	
		Überschriften	Die Art. 12 (Erschliessung) und Art. 13 (Erschliessung und Parkierung) sollten zusammengefasst werden	ja	
Gde. Richterswil	Bestimmungen	Art. 14 Abs. 5	Behindertengerechte Erschliessung über Haupteingang empfohlen	Ja	Machbarkeit wird im Rahmen der Baueingabe geprüft
Ortsplaner	Richtprojekt	Farbgebung	Weiterführung Rue extérieure in Farbe hinterfragen	nein	Rue extérieure ist verbindendes Element von Innen und Aussen im Gestaltungskonzept des Richtprojekts und sollte daher auch gleich in Erscheinung treten
		Höhenangaben	Meereshöhe in Schnitten und Situation angeben	ja	
	Formelles	Bericht zu nicht behandelten Einwänden	Sofern Einwände nicht berücksichtigt sind, sind Begründungen in eigenem Kapitel erforderlich	ja	
		Zustimmungsinstanz	Aufgrund noch fehlender Zustimmung SBB wäre Gemeindeversammlung Zustimmungsinstanz (Grund: BZO wird überschritten). Zustimmung SBB einholen	ja	
		Titelblätter Situationsplan und Bestimmungen	- Identisch - Information zu Pächter und öffentlicher Auflage streichen - stattdessen in Bericht thematisieren	ja	
		Darstellung Bericht	Kanton Zürich in Titelkopf aufführen	ja	
		Darstellung Plan	VDNP für Ergänzungspläne berücksichtigen	ja	
		Datum	Vereinheitlichen	ja	
	Bestimmungen	Allgemeines	Inhaltlich verwandte Sachverhalte soweit möglich im selben Artikel zusammenzufassen. Nur Artikelnummer verwenden. Keine zusätzliche Ordnungszahl	ja	
		Art. 2	Richtungsweisende Bestandteile als eigenen Artikel. Plantitel kontrollieren / vereinheitlichen	ja	
		Art. 3	„festgesetzt“ in „aufgestellt“ ändern	ja	
		Art. 4a	„Baubereiche“ in „Zahl, Lage und äussere Abmessungen“ umbenennen	ja	
			Zulässige Gesamthöhe von 10.00m auf 8.50m herabsetzen	ja	
			Absatz zur Fassadenlänge (20.00m) streichen.	ja	
			Absatz 3: Baulinie in Baubegrenzungslinie ändern	ja	
		Art. 4b	Bezeichnung statt Baubereich 3: „Projektierte Freifläche“	nein	Bezeichnung entspräche nicht der vom ARE empfohlenen
		Art. 6	Artikel 6 in Artikel 4a integrieren	ja	
			Firsthöhe statt Gesamthöhe in Baubereich 1b angeben	ja	
			Firsthöhe auf 8.50m reduzieren	ja	
		Art. 7	Möglichen Umgang mit Solaranlage im Richtprojekt aufzeigen oder Art. 7 streichen	ja	
		Art. 9	Name „Baubereich 3“ durch „Projektierte Freifläche“ ersetzen	nein	Bezeichnung entspräche nicht der vom ARE empfohlenen

		VORPRÜFUNG GSP WASSERSPORTZENTRUM RICHTERSWIL - RÜCKMELDUNGEN			
		Art. 10	Name „Baubereich 3“ durch „Projektierte Freifläche“ ersetzen	nein	Bezeichnung entspräche nicht der vom ARE empfohlenen
			Bezeichnung „bestehende Grünflächen“ mit Plan abstimmen („bestehende Freiflächen“)	nein	Bezeichnung entspräche nicht der vom ARE empfohlenen
		Art. 11	„Gestaltungsplanperimeter“ in „Geltungsbereich“ umbenennen	ja	
		Art. 12	„erfolgt“ in „hat zu erfolgen“ umbenennen	ja	
		Art. 13	„vorgesehen“ in „sicherzustellen“ umbenennen	ja	
		Art. 18	Wortlaut anpassen in: „Der Private Gestaltungsplan Wassersportzentrum wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.“	ja	
	Situationsplan	Allgemeines	Artikel in Klammern hinter Legendenpunkte	nein	Thematische Gliederung der Bestimmungen würde mehrere Artikel je Legendenpunkt erfordern
			Farben weniger zurückhaltend / stärkerer Kontrast	ja	
		Baubereich 2	Kantonalen Grenzabstand von 3.50m zur Freihaltezone einhalten	ja	
		Baubereich 3	Umbenennen in „projektierte Freifläche“	nein	Bezeichnung entspräche nicht der vom ARE empfohlenen
		Baulinien	Umbenennen in „Baubegrenzungslinien“	ja	
			Baubegrenzungslinie „Shedhalle bei Ersatzneubau“ umbenennen in „Baubegrenzungslinie Shedhalle“	nein	Bezeichnung entspräche nicht der vom ARE empfohlenen
		Freifläche	Freifläche und Grünfläche: differenziert regeln oder gleiche Bezeichnung	ja	
	Bericht	Allgemeines	Ergänzung Kapitel Vernehmlassung und Mitwirkung	ja	
		Leitfragen	Leitfragen gemäss Kreisschreiben vom 4.5.2017 (Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung / Art.15 RPG) beantworten.	nein	Schreiben bezieht sich auf übergeordnete Planungsebenen
Gde. Wädenswil	Keine Einwände				
Gde. Schönenberg	Keine Einwände				
ÖREB	Situationsplan	Koordinaten	Koordinatenpunkte prüfen	ja	
		Perimeter	Kontrolle Grenzverlauf	ja	