

Genehmigungsexemplar

**Öffentlicher Gestaltungsplan Wisli
Bericht nach Art. 47 RPV**



467-02
10. Juni 2013

Impressum

Auftrag Öffentlicher Gestaltungsplan Wisli

Auftraggeber Gemeinde Richterswil
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Ansprechpartner:
Michael Zwiker

Auftragnehmer Remund + Kuster
Büro für Raumplanung AG
Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

055 415 00 15
info@remund-kuster.ch
www.remund-kuster.ch

Bearbeitung Michael Ruffner

Qualitätsmanagement



zertifiziertes Qualitätssystem
ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Vorhaben	5
1.2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
1.2.1	Kommunale Planungsgrundlagen	6
1.2.2	Regionale und kantonale Planungsgrundlagen	8
1.2.3	Bundesrechtliche Grundlagen	8
1.3	Baurechtliche Grundlagen.....	8
1.3.1	Regelungen Gestaltungsplan	9
1.4	Verfahren Gestaltungsplan gemäss PBG.....	9
1.6	Hochwasserschutz	10
2.	Richtprojekt / Überbauungskonzept	11
3.	Festlegungen im Gestaltungsplan	12
3.1	Nutzungskonzept.....	12
3.2	Gestaltungskonzept von Gebäuden und Umgebung	12
3.3	Dimensionierung der Gebäude.....	13
3.4	Gebäudeabstände	14
3.5	Erschliessung und Parkierung	14
3.5.1	Motorisierter Verkehr.....	14
3.5.2	Langsamverkehr.....	15
3.5.3	Sicherung Fläche für Busbuch in Schwyzerstrasse	16
3.6	Gewässerraum	16
3.7	Retention, Energie.....	16
3.8	Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften	17
3.9	Vorteile gegenüber der Regelbauweise	17
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	19
4.1	Lärmschutz	19
4.2	Altlasten.....	19
4.3	Siedlungsentwässerung.....	19
5.	Bericht gemäss Art. 47 RPV	20
5.1	Berücksichtigung der Ziele (Art. 1 RPG) und Grundsätze (Art. 3 RPG) der Raumplanung.....	20
5.2	Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung	21
5.3	Berücksichtigung der Konzepte und Sachpläne des Bundes.....	21
5.4	Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung.....	21

Anhang	22
Anhang A: Ziele und Grundsätze des RPG	23
Anhang B: Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung Zürich	25
Anhang C: Richtprojekt, Ausnützungsberechnung	34
Anhang D: Richtprojekt Busbucht	51

1. Ausgangslage

1.1 Vorhaben

Absicht Seitens der politischen Gemeinde Richterswil und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil besteht die Absicht, südlich des bestehenden Alterszentrums „Im Wisli“ Wohnraum für Alters- und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren. Ein Teil davon soll als preisgünstigen Wohnraum angeboten werden. Des Weiteren sollen Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen wie Kinderbetreuung, Gesundheitswesen (z. B. Spitex), Gastronomie und Lebensmittel ebenfalls realisiert werden können.

Lage

Alterszentrum
„Im Wisli“

Bereich Gestaltungsplan



Luftbild Planungsgebiet (Quelle: maps.google.com)

Grundeigentümer

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle KTN 8029, welche im Grundeigentum der politischen Gemeinde Richterswil liegt sowie die Parzelle KTN 6449, welche der gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil gehört.

Bestehende Nutzung

Auf der westlichen Parzelle KTN 6449 bestehen drei sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser, welche bei Realisierung des Bauvorhabens durch die neuen Wohnbauten ersetzt werden.

Auf der Parzelle KTN 8029 besteht ein Einfamilienhaus sowie einige Nebenbauten (Vogelhaus, Schuppen). Es besteht ein Weg, welcher im Zickzack die Schwyzerstrasse und das Alterszentrum „Im Wisli“ verbindet. Die Parzelle ist zu einem grossen Teil mit hochstämmigen Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt.

1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Detaillierte Erläuterungen zu den übergeordneten Planungsgrundlagen sind dem Erläuterungsbericht zur Zonenplanrevision Wisli zu entnehmen. Die dort beschriebenen Grundlagen sind gleichermassen auch für den Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die Grundlagen kurz zusammengestellt:

1.2.1 Kommunale Planungsgrundlagen

Rechtskräftiger
Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (2008) sind die Grundstücke im Plan-
gebiet der Wohnzone (W3) sowie der Zone für öffentliche Bauten (OeB)
zugeordnet.

Zonenplanrevision Wisli

Da zur Realisierung des Bauvorhabens eine Anpassung des Zonenplans
erforderlich ist, erfolgt parallel zum Gestaltungsplanverfahren die Zonen-
planrevision Wisli. Im Rahmen dieser Revision wird ein Teil der Zone für öf-
fentliche Bauten (OeB) in die Wohnzone W3 umgezont. Zudem wird über
die neue W3 Zone sowie die angrenzende Parzelle KTN 6449 die Gestal-
tungsplanpflicht gelegt. Für weitere Informationen zur Zonenplanrevision
vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanrevision Wisli vom 6.
November 2012.



Ausschnitt Zonenplanentwurf gemäss Zonenplanrevision Wisli

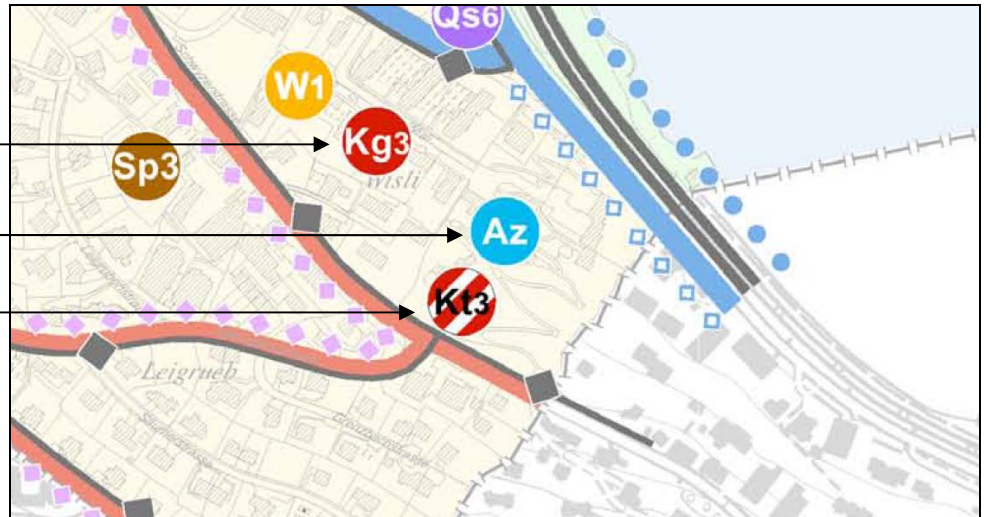
Kommunaler Richtplan

Der Entwurf des kommunalen Richtplans, welcher derzeit revidiert wird, sieht im Wisli eine Kindertagesstätte vor.

Kindergarten Wisli
(bestehend)

Alterszentrum „Im Wisli“
AZW (bestehend)

KITA Richterswil
(geplant)



Richtplan Richterswil, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen (Stand: öffentliche Auflage)

1.2.2 Regionale und kantonale Planungsgrundlagen

Regionaler Richtplan Zimmerberg	Im regionalen Richtplan Zimmerberg liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsgebiet mit hoher, und dem Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Nutzung.
Richtplan Kanton Zürich	Gemäss kantonalem Richtplan liegen die Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebiets.

1.2.3 Bundesrechtliche Grundlagen

Gewässerschutzrecht	Das Plangebiet grenzt an den Grenzbach. Daher sind das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die Verordnung dazu (GSchV), welche seit 2011 in Kraft sind, zu berücksichtigen. Im Rahmen des Gestaltungsplans heisst dies, dass der erforderliche Raumbedarf des Grenzbachs auf der Grundlage der Übergangsbestimmungen der GSchV zu definieren und zu sichern ist.
---------------------	--

Gemäss diesen Übergangsbestimmungen gelten entlang des Grenzbachs innerhalb eines Streifens von einer Breite von 8.8 m die Vorschriften für Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c Absätze 1 und 2 GSchV.

1.3 Baurechtliche Grundlagen

Gemäss Art. 3 BZO zu den Grundmassen gelten für die Wohnzone W3 folgende Vorschriften:

• Ausnützungsziffer max.	50%
• Bonus bei Arealüberbauungen	5%
• Vollgeschosse max.	3
• Dachgeschosse max.	1
• Anrechenbare Untergeschosse, max.	1
• Firsthöhe, max.	5.0 m
• Gebäudehöhe, max.	10.5 m
• Gebäudelänge, max.	40.0 m
• Grundabstand klein	5.0 m
• Grundabstand gross	10.0 m

1.3.1 Regelungen Gestaltungsplan

Gestaltungspläne müssen gemäss Art. 29 Abs. 4 BZO in Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllen.

Diese lauten wie folgt:

§ 71 PBG

1 Die Bauten und Anlagen, sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

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.

1.4 Verfahren Gestaltungsplan gemäss PBG

Verfahren der
Gestaltungsplanung
gemäss PBG

Der Gestaltungsplan ist ein Nutzungsplan gemäss PBG und hat demnach folgendes Verfahren zu durchlaufen:

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 Gemeindeversammlung;
8. Genehmigung durch Baudirektion.

1.5 Erschliessung

Gebiet erschlossen

Im Plangebiet bestehen heute bereits mehrere Mehrfamilienhäuser, welche durch die Schwyzerstrasse erschlossen sind. Im Rahmen der Neukonzeption wird die Groberschliessung optimiert. Bezüglich Wasser-, Energie- und Abwasser ist das Gebiet ebenfalls erschlossen.

2. Richtprojekt / Überbauungskonzept

Gestaltung und Einordnung	Das Richtprojekt sieht eine Gesamtüberbauung vor, welche sich gut in die Umgebung einfügt und gleichzeitig eine hohe Ausnützung aufweist. Sie nimmt durch die Anordnung und Dimensionierung der geplanten Gebäude Rücksicht auf die gebaute Umgebung. Die Sichtachsen zwischen der Schwyzerstrasse und dem Alterszentrum „Im Wisli“ respektive dem See sind sichergestellt. Das Konzept lässt genug Freiraum, um für die Bewohner im Planperimeter attraktive Erholungsräume zu realisieren.
Nutzung	Die Überbauung stellt Wohnraum im gemeinnützigen Bereich zur Verfügung. Neben preisgünstigem Wohnraum sowie Alterswohnungen sind Konzepte zum generationenübergreifenden Wohnen geplant. Insbesondere die älteren Personen können von der Nähe zum Alterszentrum „Im Wisli“ profitieren. Dies, indem sie einerseits direkt Pflege- und Versorgungsdienstleistungen des Alterszentrums beziehen können oder andererseits, indem sie von den Dienstleistungen wie Spitex oder Physiotherapie etc. unterstützt werden. Des Weiteren sind Nutzungen im Bereich der Kinderbetreuung (Kita, Kindergarten oder Ähnliches) vorgesehen.
Behindertengerecht	Die Wohnungen sowie die Aussenanlagen werden auf die Bedürfnisse von älteren Personen sowie Behinderten ausgestaltet.

3. Festlegungen im Gestaltungsplan

3.1 Nutzungskonzept

Generationenübergreifendes Wohnen	Die Gestaltungsplanvorschriften regeln die zulässigen Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter. Gestattet sind in erster Linie Wohnungen mit einem gemeinnützigen Gedanken. Namentlich ist die Erstellung von generationenübergreifendem Wohnraum, Alterswohnungen sowie preisgünstigen Wohnungen gestattet.
Gewerbe	Im Umfang des in der W3 Zone zulässigen Gewerbeanteils sind zudem Dienstleistungen und nicht störendes Kleingewerbe gestattet, sofern diese Nutzungen zu einem lebendigen und attraktiven Wohn- und Arbeitsquartier beitragen. Namentlich sind dies Betriebe im Bereich Gesundheit, Pflege (beispielsweise Spitex und ähnliches), Gastronomie und Lebensmittelhandel sowie Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Kinderhorte sowie Kindergärten).
Synergien sichergestellt	Mit diesen Nutzungsbestimmungen ist sichergestellt, dass die Synergien, welche sich durch die Nähe zum Alterszentrum „Im Wisli“ ergeben, optimal ausgenutzt werden können.

3.2 Gestaltungskonzept von Gebäuden und Umgebung

Baubereiche stellen Sichtachsen sicher	Der Gestaltungsplan sieht fünf Baubereiche für Hochbauten vor. Zentrales Element des Gestaltungskonzepts ist die Anordnung der Gebäude. Durch die senkrecht zur Schwyzerstrasse gerichteten Gebäude werden die Sichtachsen zum bestehenden Alterszentrum „Im Wisli“ und zum See gewahrt. Die Baubereiche orientieren sich am Richtprojekt. Die Mantellinien belassen den notwendigen Spielraum zum Richtprojekt.
Verbindungsbaute	Die vier östlichen Gebäude werden durch eine Längsbaute auf Niveau Erdgeschoss miteinander verbunden. Diese bietet Raum für das Kleingewerbe und die Dienstleistungen. Die Gestaltungsplanvorschriften schreiben vor, dass entlang der Piazza Gemeinschaftsnutzungen oder Nutzungen, welche die Piazza beleben, anzubringen sind.
Piazza	Die Piazza ist ein grosser, der Verbindungsbaute vorgelagerter Gemeinschaftsplatz, der die Wohngebäude sowie die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Verbindungsbaute erschliesst. Er wird als ein Ort der Begegnung und des Aufenthalts attraktiv gestaltet und nimmt damit eine wichtige Funktion zwischen dem Alterszentrum „Im Wisli“ und der neuen Überbauung wahr.

Umgebungsbereich Der Bereich um die Gebäude und die Piazza wird als Grünraum mit einem Kinderspielplatz, ansprechen ausgestaltet. Der Gestaltungsplan macht Vorgaben zur Bepflanzung, welche durch einen, zusammen mit der Baueingabe einzureichenden Umgebungsplan präzisiert werden.

3.3 Dimensionierung der Gebäude

Geschosszahl Die zonengemäss zulässigen 3 Vollgeschosse (VG) werden im Gestaltungsplan um ein Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse erhöht.

Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die Definition der maximalen Höhenkote, welche für den Baubereich 1 bei 443 m. ü. M. liegt und bei den übrigen Baubereichen bei 446 m. ü. M. liegt. Aus ortsbaulicher Sicht sind die vorgesehenen Baukörper gut eingeordnet. Durch den Verzicht eines zusätzlichen Attikageschosses treten die Bauten nicht übermässig in Erscheinung. Aus diesen Gründen ist keine Abtreppung nötig.

Ausnützung Die Ausnützung wird für jeden Baubereich einzeln beschränkt, indem pro Baubereich das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudegrundfläche (aGGF) und der Fläche des Baubereichs (BBF) maximal 85% betragen darf, also

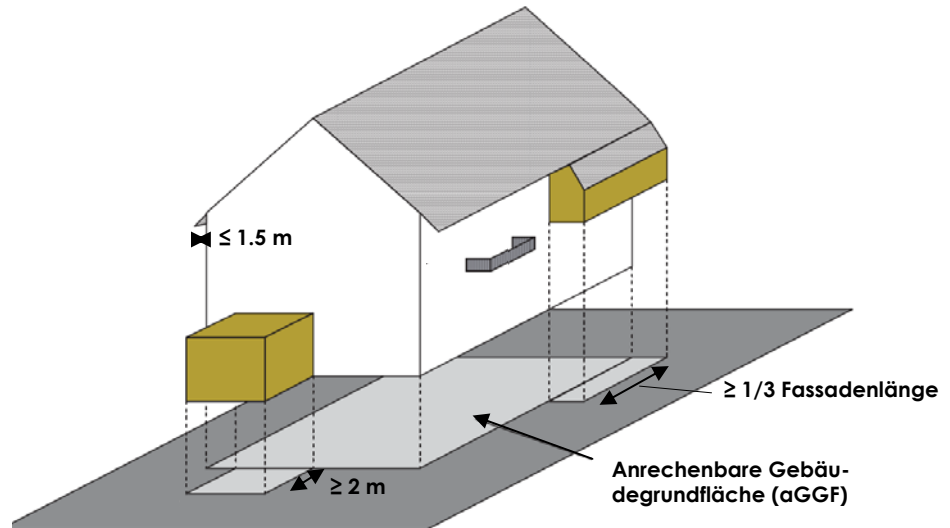
$$aGGF/BBF \leq 0.85.$$

Dabei stützt sich die Definition der aGGF auf die Definition der anrechenbaren Fläche in § 256 PBG:

„1 Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.“

2 Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.“

Skizze aGGF



Skizze anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGGF)

3.4 Gebäudeabstände

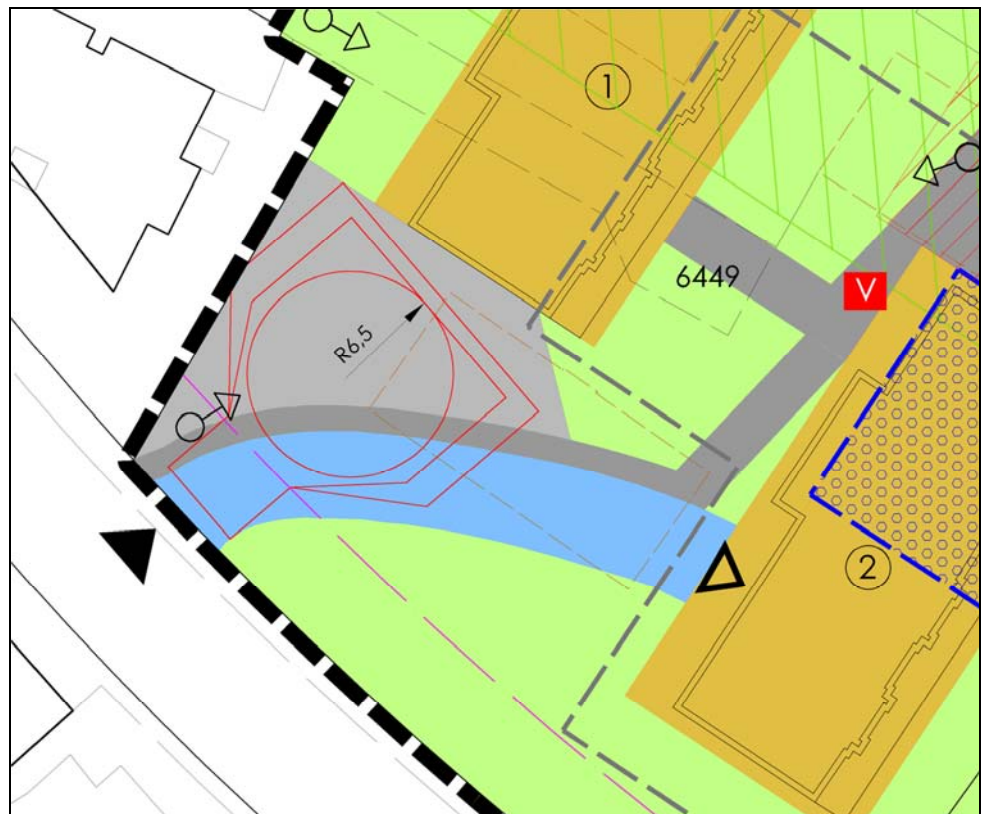
Gebäudeabstände Die minimalen Gebäudeabstände betragen 16 m.

3.5 Erschliessung und Parkierung

3.5.1 Motorisierter Verkehr

- | | |
|----------------|---|
| Motorfahrzeuge | Das Gebiet wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Schwyzerstrasse erschlossen. |
| Tiefgarage | Der GP verlangt die Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, einschliesslich jener für die Besucher, in der Tiefgarage unter Terrain. Der Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist im Plan dargestellt. |
| Wendeplatz | Der GP weist einen Wendeplatz aus, welcher auf einen 10 m langen Lastwagen ausgerichtet ist. |

Wendehammer
(10 m Lastwagen)



Nachweis Wendehammer symmetrisch für 10-m-Lastwagen (VSS Norm 640 052)

3.5.2 Langsamverkehr

Behindertengerechte
Verbindungen

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die wichtigen gebietsinternen Verbindungen, sowie die Anknüpfungsstellen gegen Aussen, z. B. zu den Bushaltestellen, sichergestellt sind und weitestgehend behindertengerecht ausgestaltet sind. So bestehen zu der Schwyzerstrasse hin sowohl eine behindertengerechte (hindernisfreie) Verbindung im nordwestlichen Bereich, als auch eine zweite Fussgänger Verbindung weiter südöstlich, welche auch als Treppe ausgestaltet werden kann.

Übergangsbereich

Der Gestaltungsplan weist einen „Übergangsbereich“ aus, welcher die Anschlüsse der Verbindungen zwischen der bestehenden Anlage des Alterszentrums und der neuen Wohnbauten sicherzustellen hat. Elemente dieser Verbindungen können insbesondere gedeckte Liftanlagen, Verbindungsgalerien oder -tunnels etc. sein.

Veloabstellplätze

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind verschiedene Veloabstellplätze an geeigneter Stelle einzurichten und zweckmässig auszustatten. Bei der Lage, Gestaltung und Ausstattung der Veloparkierungsanlagen sind die Merkblätter des Kantons Zürich zu beachten. Die Mindestanzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach Art. 34 BZO.

Eine der Nutzung als Wohnsiedlung mit Familienwohnungen und Wohnraum für ältere Personen entsprechende, zweckmässige Ausstattung um-

fasst insbesondere die Möglichkeit der Sicherung gegen Diebstahl sowie das Anbringen von Stromanschlüssen für Ladevorrichtungen bei den Langzeitparkieranlagen (Elektrovelos).

3.5.3 Sicherung Fläche für Busbuch in Schwyzerstrasse

Koordination Busbuch	Die Gestaltungsplanvorschriften regeln, dass die Möglichkeit besteht, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters im Bereich entlang der Schwyzerstrasse eine Busbuch zu realisieren. Die Bauherrschaft ist dabei verpflichtet, ihr Projekt vor der Baueingabe mit den zuständigen Stellen abzusprechen. Konkret ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass das Bauprojekt mit dem Vorhaben der Busbuch vereinbar ist. (Richtprojekt Busbuch in Anhang D)
----------------------	--

3.6 Gewässerraum

Gewässerraum	Art. 7 Abs. 4 der Gestaltungsplanvorschriften definiert den Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung (GSchV) und sichert seine Nutzung. Der Artikel regelt, dass der Gewässerraum seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie zu gewährleisten hat und extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften ist.
--------------	---

Bezogen auf die zulässige Nutzung, gelten die Bestimmungen nach Art. 41c GSchV, d.h. insbesondere, dass im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege oder Brücken erstellt werden dürfen.

Art. 7 Abs. 4 schreibt des Weiteren vor, dass die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken zu gewährleisten ist.

Die bestehende Gewässerabstandslinie gemäss Art. 67 PBG bleibt vorderhand bestehen. Eine Anpassung dieser Linie wird im Rahmen einer generellen Festlegung der Gewässerräume in Richterswil gemäss Artikeln 41a und 41b GSchV bis spätestens zum 31. Dezember 2018 vorgenommen (gemäss Übergangsbestimmungen).

3.7 Retention, Energie

Retention	Das anfallende Meteorwasser muss retentiert werden. Die Dachflächen der Flachdächer, auf welchen keine Solaranlagen angebracht werden, sind als Retentionsflächen auszubilden. Des Weiteren sind sie, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen.
Energie	Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass die Gebäude mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen haben.

3.8 Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften

Gebäudehöhen	Die Gebäudehöhen und Firsthöhen werden über die max. Höhenkoten geregelt.
Gebäudeabstand	Der interne Gebäudeabstand wird auf 16 m festgesetzt.
Geschosszahl	In der Wohnzone W3 beträgt die ordentliche maximale Vollgeschosszahl 3 und die maximale Anzahl Dachgeschosse 1. Der Gestaltungsplan lässt 4 Vollgeschosse zu, dafür kann kein zusätzliches Dachgeschoss realisiert werden.
Ausnützung	Für die Regelung der Ausnützung kommt anstelle der max. Ausnützungsziffer von 55% (50% in der W3 plus 5% Arealbonus) gemäss Art. 3 BZO die Beschränkung gemäss Art. 6 Abs. 2 dieser Gestaltungsplanvorschriften zur Anwendung. Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Es weist eine Ausnützungsziffer von 61.2% aus und überschreitet damit die AZ der Regelbauweise um 6.2%. Ein detaillierter Nachweis der AZ-Berechnung ist im Anhang C) aufgeführt.

3.9 Vorteile gegenüber der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan weist gegenüber der Regelbauweise folgende verbindlichen Vorteile auf:

- Nutzungsbeschränkung zum Wohle der Allgemeinheit. Für Wohnen sind nur Alterswohnungen, Wohnungen für generationenübergreifendes Wohnen sowie preisgünstiges Wohnen möglich. Im Bereich Gewerbe ist nur nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen, welche für ein lebendiges und attraktives Wohn- und Arbeitsquartier sorgen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.
- Möglichkeit der Realisierung der Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuungseinrichtung mit einer geeigneten Anzahl von Betreuungsplätzen
- Sicherstellung der Synergien zwischen dieser Wohnnutzungen und dem Alterszentrum „Im Wisli“
- Gesamtheitliche Überbauung mit einer einheitlichen Gestaltung und einer sehr guten Einordnung in das bestehende Ortsbild
- Sicherstellung der Sichtachsen zwischen Schwyzerstrasse und Alterszentrum „Im Wisli“
- Zweckmässige Erschliessung
- Konsequente Trennung von motorisiertem Individualverkehr und Langsamverkehr

-
- Abstellplätze allesamt unter Terrain
 - Grosszügige Spiel- und Ruheflächen mit zweckmässiger Ausstattung
 - Sicherung der Busbucht an der Schwyzerstrasse

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Lärmschutz

Gutachten Der Lärmschutznachweis ist im Rahmen der Zonenplanrevision Wisli erbracht.

10-jahres Prognose im Rahmen von Bauge-such Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass die für den Planungshorizont von 10 Jahren prognostizierte Verkehrsbelastung die IGW der ES II nicht überschreitet.

4.2 Altlasten

W2 Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) besteht für den Gestaltungsplanperimeter kein Eintrag.¹

4.3 Siedlungsentwässerung

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Richterswil im Trennsystem entwässert.

Der Mischwasserkanal, in den der Anschluss des Schmutzwassers erfolgen wird, ist bei der Einmündung in die Schwyzerstrasse stark überlastet. Er ist vor dem Anschluss zu ersetzen.

¹ Gemäss gis.zh.ch, Zugriff am 22.08.2012

5. Bericht gemäss Art. 47 RPV

Anforderungen Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird folgender Bericht verlangt:

Art. 47 Genehmigung von Nutzungsplänen

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die **Ziele und Grundsätze der Raumplanung** (Art. 1 und 3 RPG), die **Anregungen aus der Bevölkerung** (Art. 4 Abs. 2 RPG), die **Sachpläne und Konzepte des Bundes** (Art. 13 RPG) und den **Richtplan** (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen **des übrigen Bundesrechts**, insbesondere der **Umweltschutzgesetzgebung**, Rechnung tragen.

Erlassende Behörde Die erlassende Behörde des Gestaltungsplans Wisli ist der Gemeinderat Richterswil.

Kantonale Genehmigungsbehörde Gemäss §89 PBG ist die Baudirektion die Genehmigungsbehörde für Gestaltungspläne.

5.1 Berücksichtigung der Ziele (Art. 1 RPG) und Grundsätze (Art. 3 RPG) der Raumplanung

Die für den Gestaltungsplan relevanten Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden wie folgt berücksichtigt. Die vollständige Liste aller Ziele und Grundsätze befindet sich im Anhang.

Kriterium	Begründung
Haushälterische Bodennutzung.	Der Gestaltungsplan sieht den Abriss bestehender, sanierungsbedürftiger Gebäude vor, sowie die Schliessung einer Baulücke. Die neue Überbauung weist eine hohe, der Umgebung angepasste Dichte auf. Damit trägt der Gestaltungsplan zur haushälterischen Bodennutzung bei.
Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft	An der Erstellung von Alterswohnungen, Wohnungen für generationenübergreifendes Wohnen sowie preisgünstigen Wohnungen besteht ein grosses öffentliches Interesse.

Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen.	Der Gestaltungsplan stellt mit den Beschränkungen zur Dimensionierung, den Vorgaben zur Gestaltung und Ausstattung der Gebäude und der Umgebung sicher, dass eine wohnliche Siedlung geschaffen wird.
--	---

5.2 Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

Gemäss Art. 4 RPG wird verlangt:

ART. 4 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Anforderungen

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Auflage sowie die Vernehmlassung zu Handen der Nachbargemeinden fand parallel zur kantonalen Vorprüfung statt. Die Publikation erfolgte am 14.12.2012 in der Zürichsee Zeitung sowie am 21.12.2013 im Amtsblatt des Kantons Zürich. Die Auflagefrist dauerte bis zum 19.02.2013. In dieser Zeit gingen 4 Stellungnahmen ein, die allesamt das Projekt ohne Änderungsbegehren befürworteten. Dementsprechend wurde auf die Verfassung eines Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet.

5.3 Berücksichtigung der Konzepte und Sachpläne des Bundes

Keine Beeinträchtigung

Gemäss dem Ordner „Grundlagen, Konzepte, Sachpläne und Bauvorhaben des Bundes“ vom eidg. Justiz- und Polizeidepartement wird der Gestaltungsplan nicht von Konzepten und Sachplänen des Bundes tangiert.

5.4 Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

USG

Die Anforderungen des Umweltschutzgesetzes werden, soweit dies heute beurteilt werden kann, eingehalten.

Anhang

- A)** Ziele und Grundsätze des RPG
- B)** Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung - Behandlung
- C)** Richtprojekt
- D)** Ausnützungsberechnung nach Regelbauweise (09.11.2012)
- E)** Richtprojekt Busbucht

Anhang A: Ziele und Grundsätze des RPG

a) Ziele, Art. 1 RPG

Abs. 1

- 1) **Haushälterische Bodennutzung.**
- 2) Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen.
- 3) Verwirklichung einer auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichteten Ordnung der Besiedlung.
- 4) Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.
- 5) **Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.**

Abs. 2

- 6) Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft.
- 7) **Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen.**
- 8) Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.
- 9) Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen.
- 10) Hinwirken auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft.
- 11) Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes.
- 12) Gewährleistung der Gesamtverteidigung.

b) Planungsgrundsätze, Art. 3 RPG

Abs. 2: Landschaft

- 13) Die Landschaft ist zu schonen.
- 14) Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft.
- 15) Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft.
- 16) Freihaltung von See- und Flussufern.
- 17) Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern.
- 18) Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume.
- 19) Sicherung der Funktion der Wälder.

Abs. 3: Siedlung

- 20) Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung.
- 21) Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen.
- 22) Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten.
- 23) Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz.
- 24) Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.
- 25) Erhaltung der Schaffung von Rad- und Fusswegen.
- 26) Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- 27) Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in

den Siedlungen.

Abs. 4: Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen

- 28) Bestimmung sachgerechter Standorte.
- 29) Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse.
- 30) Abbau störender Ungleichheiten.
- 31) Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Dienste.
- 32) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.
- 33) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Bevölkerung.
- 34) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wirtschaft.

Anhang B: Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung Zürich

Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Februar 2013 und Behandlung durch die Gemeinde Richterswil

Auszüge Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2013	Behandlung durch die Gemeinden
1. Ausgangslage: Das bestehende Alterszentrum Wisli liegt in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der südliche, mind 0.7 ha grosse Teil ist noch unüberbaut grenzt im Osten an den Grenzbach bzw. an die Kantonsgrenze, im Süden an die Schwyzerstrasse und im Westen an eine Wohnzone W3. Die Gemeinde Richterswil möchte diesen unüberbaute Teil unter Einbezug eines bereits überbauten Teils der Wohnzone einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung zur Verfügung stellen. Es soll ein möglichst breites Wohnangebot im Bereich Alterswohnungen und preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden. Betrieblich und organisatorisch sollen die Alterswohnungen eng mit dem Alterszentrum zusammenhängen. Hierfür werden ein Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone W3 umgezont, mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen. Die Unterlagen, bestehend aus dem Plan Mst. 1 :500, den Vorschriften und dem Bericht nach Art. 47 RPV, haben wir dem Amt für Verkehr (AFV), dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie der Fachstelle Lärmschutz (FALS) zur Stellungnahme unterbreitet. Deren Mitberichte sind in die Vorprüfung eingeflossen.	
2. Gesamtbeurteilung	
Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt sieht fünf Baukörper vor, die parallel der Falllinie orthogonal zur Schwyzerstrasse gesetzt werden. Die Baubereiche weisen Längen von bis zu 42 Metern auf. Erlaubt sind 4 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss. Für die maximale Höhe werden Höhenkoten definiert. Zwischen den Baukörpern können Verbindungsbauten für Keller- und Technikräume erstellt werden. Zwischen den Wohnbauten und dem bestehenden Alterszentrum sind ein Übergangsbereich sowie eine Piazza vorgesehen. Das Richtprojekt nimmt auf die städtebauliche Situation angemessen Rücksicht. Zu prüfen wäre einzig das Festlegen einer abgestuften Höhenentwicklung zur optimierten Besonnung und einer optimierten Eingliederung in den ortsbaulichen Kontext.	Die Abstufung der Gebäudehöhen wurde bereits im Rahmen des Entwurfs des Richtprojekts geprüft und verworfen. Aus ortsbaulicher Sicht sind die vorgesehenen Baukörper gut eingeordnet. Durch den Verzicht eines zusätzlichen Attikageschosses treten die Bauten nicht übermässig in Erscheinung.

Auszüge Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2013	Behandlung durch die Gemeinden
Mit der Nutzungsplanung sind die richtplanerischen Vorgaben umzusetzen. Demgemäss ist eine Kindertagesstätte zu sichern. Mit der "Kann-Formulierung" wird der Gestaltungsplan dieser Vorgabe nicht gerecht. Im Gestaltungsplan sind daher die Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte verbindlich vorzusehen.	Mit der Kann-Formulierung wird sichergestellt, dass die Möglichkeit besteht, eine Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu realisieren, aber auch, dass die nötige Flexibilität gewahrt ist. Es kann heute nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass eine solche Einrichtung über die gesamte Zeit hinweg benötigt wird. Die Kann-Formulierung lässt also eine allfällige, zukünftige Nutzungsänderung zu.
3. Zur Vorlage im Einzelnen	
Erschliessung Langsamverkehr	
Der Gestaltungsplan sieht die Erschliessung von der Schwyzerstrasse auch für den Langsamverkehr allein am äusseren nordwestlichen Teil des Plangebiets vor, wobei sich in der Nähe auch die Bushaltstelle Schwyzerstrasse befindet. Sofern dies die topografischen Verhältnisse zulassen, wäre eine zweite Erschliessung insbesondere für den Fussverkehr von der Schwyzerstrasse in das Plangebiet weiter südlich wünschenswert, da sich damit die Wegdistanz zur nächsten Bushaltstelle für einen nicht unbedeutenden Teil der zukünftigen Bewohner/innen beträchtlich reduzieren würde.	Bereits beim zur Vorprüfung eingereichten Entwurf wies der Gestaltungsplan im südöstlichen Bereich an der Schwyzerstrasse einen „Richtungspunkt für die übrigen öffentlichen Fusswegverbindungen (Treppe)“ auf. Dieser Fussweg stellt eine zusätzliche, direkte Verbindung zur Bushaltstelle Wollerau Hafen, respektive zur neuen Haltestelle mit Busbucht, dar.
Art. 6 Abs. 1, zulässige Nutzungen	
Die zulässigen Nutzungen wie "preisgünstige Wohnungen" etc. sind keine gesetzlich umschriebenen Begriffe. Es ist daher umso wichtiger, dass der öffentliche Gestaltungsplan an den Baurechtsvertrag geknüpft wird, in dem das Wohnungsangebot präziser umschrieben werden kann. Weiter ist eine Kindertagesstätte verbindlich vorzuschreiben (vgl. Ausführungen oben).	Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil beabsichtigt ein zinsloses Darlehen der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung zu beantragen. Die Präzisierung des Begriffs „preisgünstige Wohnungen“ wird sich im Rahmen dieser Darlehensvereinbarungen resp. Unterstützungsvoraussetzungen ergeben.

Art. 6 Abs. 2, Ausnützung	
Mit der Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen und der festgelegten Ausnützung wird das Mass gemäss Grundordnung überschritten. Die Abweichung ist quantitativ nicht erheblich (AZ rund 62% anstelle von 55%) und erlaubt zudem keine gegenüber der Grundordnung wesentlich abweichende ortsbauliche Struktur. Die Grundordnung (W3) wird mit dem Gestaltungsplan nicht ihres Sinngehaltes entleert.	Keine Anpassung erforderlich.
Art. 6 Abs. 7, Maximale Höhenkote	
Aus ortsbaulicher Sicht ist eine Abstufung der Höhenkoten zu prüfen (vgl. Ausführungen oben). Gemäss § 83 PBG werden in einem Gestaltungsplan Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Bestimmung der Bauten bindend festgelegt. Die Zahl der Bauten ist hier nur für den Baubereich 1 festgelegt. Damit der Gestaltungsplan den gesetzlichen Anforderungen genügt und das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept auch in den Vorschriften seinen Niederschlag findet, ist die Anzahl der zulässigen Hauptgebäude auch für die Baubereiche 2 bis 5 festzulegen.	Es wird am bestehenden Konzept festgehalten. Präzisierung in Art. 5 Abs. 1.
Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung sowie auch zu Art. 7 Abs. 3 Bestockter Umgebungsbereich	
Entlang dem Perimeter der geplanten Zonenplanänderung fliesst der Grenzbach, öffentliches Gewässer Nr. 8.0. Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) in Kraft getreten. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei Revisionen von Bau- und Zonenordnungen. Im Hinblick auf nachfolgende baurechtliche Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass sich der erforderliche Raumbedarf neu nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201) bemisst. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a kommen die Übergangsbestimmungen zur Anwendung, wonach beidseits des	Ergänzung der Erläuterung zum Gewässerschutzrecht im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV.

Gewässers ein Uferstreifen von 8.8 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung dieses Uferstreifens hat nach Art. 41 c GSchV zu erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass der Uferstreifen seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Die Kantone sind indes verpflichtet, bis 31. Dezember 2018 einen sogenannten Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen, der den Uferstreifen ablösen wird. Im Kanton Zürich besteht zurzeit kein allgemeines Verfahren zur definitiven Festlegung des Gewässerraums. Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV, Änderung vom 13. Dezember 2011) kann der Baudirektion jedoch im Rahmen von nutzungsplanerischen Verfahren gemäss §§ 36 - 89 PBG beantragt werden, den Gewässerraum nach Art. 41 a und 41 b GSchV festzulegen.

In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist in Art. 7 Abs. 3 festgelegt, dass im bestockten Umgebungsbereich nur Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c GSchV zugelassen sind. Art. 41c GSchV enthält aber weitergehende Vorschriften zur Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums (Abs. 3 bis 5). Es erscheint angebracht, in einem eigenen Absatz im Art. 7 die gemäss Art. 41c GSchV zulässigen Nutzungen im Gewässerraum aufzuführen. Zudem ist die Bezeichnung "Bestockter Umgebungsbereich (Gewässerraum)" in der Legende missverständlich. Denn der einzuhaltende Gewässerraum entspricht nicht der als bestockten Umgebungsbereich bezeichneten Fläche. Der Begriff Gewässerraum in Verbindung mit dem "Bestockten Umgebungsbereich" sollte daher in der Legende gestrichen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Gewässerabstandes (kommunale Gewässerabstandslinie) eine "Erschliessungsfläche LV" befindet. Gemäss § 21 Abs. 1 WWG sind innerhalb des Abstandsbereiches keine ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig. Die Anwendung dieser Bestimmung obliegt den kommunalen Baubehörden.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2218 vom 21. Dezember 2009) liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine mittlere bzw. geringe Gefährdung infolge Hochwasser (blaue bzw. gelbe Zone) vor. Die Gemeinde hat im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens auf diese Gefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, ob gestaltungsplanrelevante Massnahmen zu ergreifen sind (z.B. Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Eingänge oder Lichtschächte, Terrainerhöhung). Über das Ergebnis ist im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV Auskunft zu geben.

Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht direkt konkrete Schutzmassnahmen vorgeschrieben werden, sind die betroffenen Grundeigentümer zu eigenverantwortlichen Massnahmen zu verpflichten.	
> In den Vorschriften ist in Art. 7 "Umgebung" zu ergänzen, dass die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraums nach Art. 41 c GSchV zu erfolgen hat und sicherzustellen ist, dass der Gewässerraum seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten. Der Begriff Gewässerraum in Verbindung mit dem "Bestockten Umgebungsbereich" in der Legende ist zu streichen.	Der Eintrag „Bestockter Umgebungsbereich“ wurde gelöscht und durch den Eintrag „Gewässerraum“ ersetzt. Art. 7 Abs. 4 regelt die Funktion und die Nutzung innerhalb des Gewässerraums.
> Im Bericht nach Art. 47 RPV ist auf die Gefährdung durch Hochwasser hinzuweisen. Es ist zu prüfen, ob gestaltungsplanrelevante Massnahmen zur Herstellung der Hochwassersicherheit zu ergreifen sind. Über das Ergebnis ist im Bericht nach Art. 47 RPV Auskunft zu geben.	Ausführungen im Bericht nach Art. 47 RPV entsprechend ergänzt und mit einem Planausschnitt erläutert.
Art. 9 Abs. 7, Bereiche Veloabstellplätze	
Es werden genügend gedeckte Abstellplätze für Velos an den im Plan eingetragenen Stellen vorgeschrieben und die Mindestanzahl gemäss Art. 34 Abs. 2 BZO als massgebend bezeichnet. Aus Sicht der Veloförderung ist dies jedoch nicht ausreichend. Um ein bedarfsgerechtes Angebot sicherzustellen, empfehlen wir, im öffentlichen Gestaltungsplan Mindestanforderungen für eine Veloparkierung festzulegen. Dabei sollten die Mindestanzahl und Anordnung angepasst und die Gestaltung und Sicherstellung von Veloabstellplätzen geregelt werden. Die Standorteinträge der Veloabstellplätze im öffentlichen Gestaltungsplan sind grundsätzlich zu begrüssen. Die Standorte der Veloabstellplätze sollen idealerweise in Eingangsnähe angeordnet sein. Die Hauseingänge sind im Gestaltungsplan jedoch nicht verbindlich festgelegt. Deshalb empfehlen wir, die Standorte nicht im Plan einzuzichnen, sondern als Ergänzung in Art. 9 zu umschreiben. Deshalb haben wir folgenden Vorschlag zur Ergänzung des Art. 9 Abs. 7 Bereiche Veloabstellplätze: <u>"Zahl der Abstellplätze für Velos</u> Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos stützt sich auf die Richtwerte der VSS	Die Pflicht zur zweckmässigen Ausstattung der Veloabstellplätze wurde in den Vorschriften in Art. 9 Abs. 7 verankert. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV führt die Grundsätze aus. Aufgrund der Hanglage des Bauprojekts beurteilt der Gemeinderat die gemäss BZO verlangte Mindestanzahl Abstellplätze als zweckmässig. An der Pflicht zur Erstellung einer Mindestanzahl Abstellplätze nach Art. 34 BZO wird daher festgehalten.

Norm SN 640065_2011 "Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen".

Die Richtwerte sind in der nachfolgenden Tabelle festgelegt.

Veloabstellplätze für Nutzung	Bewohner/innen oder Mitarbeitende Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche GF	Besucher/innen, Kunden oder Schüler/innen Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche
Wohnen (bei MFH mit vier oder mehr Wohnungen)	1 Velo-P / Zimmer	im Wert Bewohner/innen enthalten
Verkaufsgeschäfte	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 1 Velo-P / 100m ² GF	2 Velo-P / 10 Kunden -- ⁽¹⁾
Restaurants	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	2 Velo-P / 10 Sitzplätze
Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie		
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m ² GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.25 Velo-P / 100 m ² GF

⁽¹⁾ kann nur aufgrund der Nutzungsintensität bestimmt werden

Anordnung, Gestaltung und Sicherstellung

Erforderliche Abstellplätze für Velos sind auf dem Grundstück zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich und in Eingangsnähe angeordnet werden. Sie sind mehrheitlich oberirdisch anzuordnen, gedeckt auszuführen und mit einer zweckmässigen Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl zu versehen.

Elektrovelos

In Langzeitparkierungsanlagen für Bewohner/innen sind Stromanschlüsse für Ladevorrichtungen von Elektrovelos erwünscht. Parkierungsanlagen für Elektrovelos sind mit Stromanschlüssen zu versehen. "

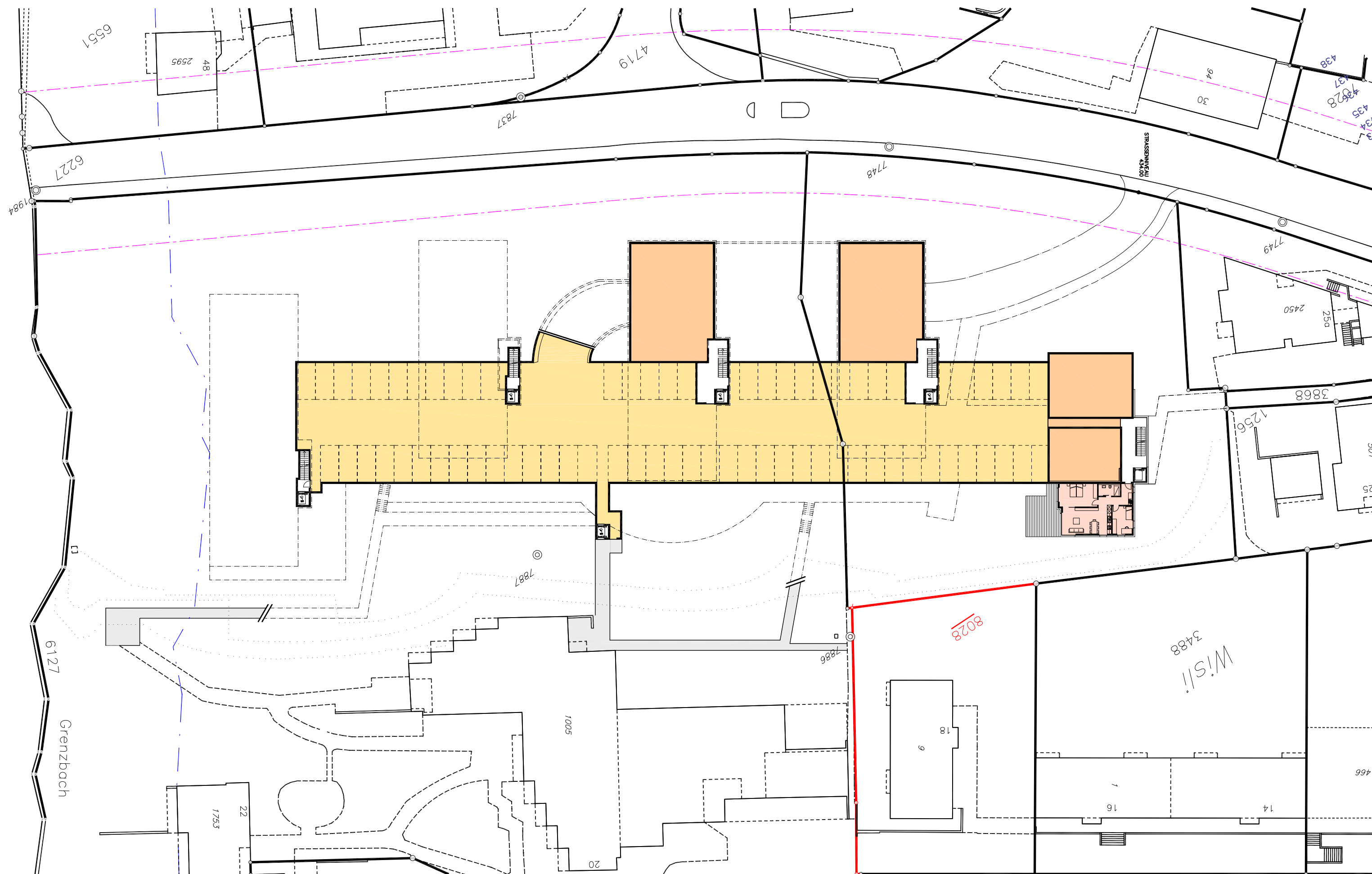
Damit die Veloparkierung frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden kann, stellt der Kanton Zürich Merkblätter über Zahl, Lage und Gestaltung von Veloparkierung für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung. Gemeinden, Architekten und Bauherrschaften erhalten dadurch eine Hilfe bei Planung, Realisierung und Betrieb von Veloparkierungsanlagen. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und sind beigelegt.

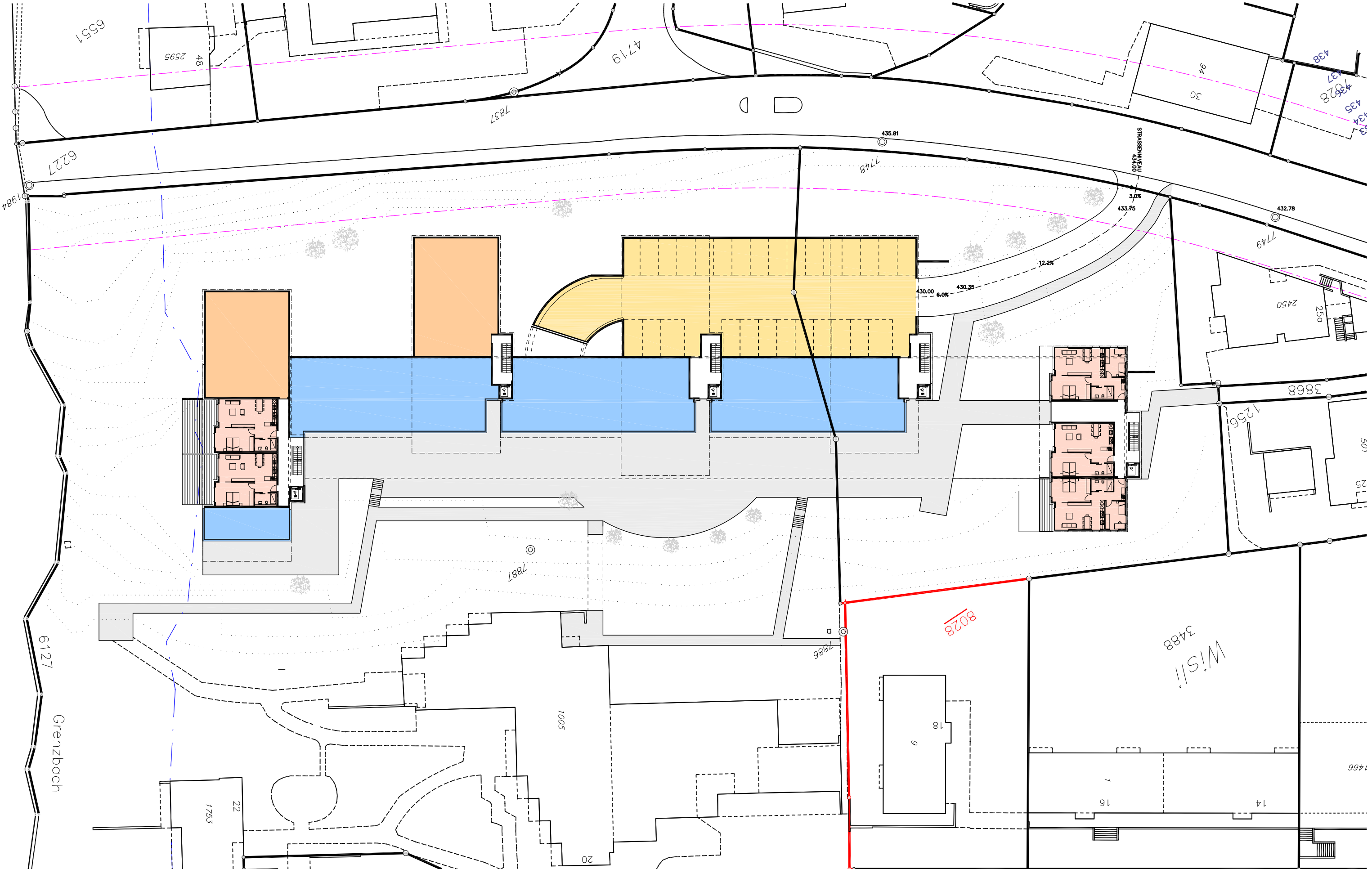
4. Weitere materielle Hinweise	
Lärmschutz	
Der Perimeter ist eingezont und gemäss Kapitel 4.4 des Berichtes nach Art. 47 RPV erschlossen. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Das Gebiet liegt im Einflussbereich der SBB-Linie und vorab der Schwyzerstrasse (kommunale Strasse). Gemäss Abklärungen vom September 2012 sind die IGW am Tag eingehalten. Bezüglich Bahnlärm stimmen wir dieser Beurteilung zu. Bezüglich Strassenlärm werden gemäss kantonaler Praxis für Gestaltungsplanverfahren jedoch die Verkehrsdaten auf einen Planungshorizont von 10 Jahren prognostiziert. Dies führt in der Regel zu einer Erhöhung des Pegels um ein Dezibel. Im Rahmen der Baubewilligung ist dereinst mit einem Gutachten zu belegen, dass die dannzumal aktuellen Verkehrsbelastungen die IGW der ES II nicht überschreiten.	Entsprechende Ausführungen wurden im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ergänzt.
Siedlungsentwässerung	
Die Gemeinde Richterswil verfügt seit 4. August 2006 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss diesem GEP im Trennsystem entwässert. Der hydraulische Belastungsplan zeigt auf, dass die Regenwasserleitung über genügend Kapazität verfügen sollte, so dass mit der Retention gemäss Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften keine Kapazitätsprobleme zu erwarten sind. Hingegen weist der Mischwasserkanal, welcher vom Gestaltungsplangebiet via Schwyzerstrasse entwässert, einen Kapazitätsengpass auf. » Der Mischwasserkanal, in den der Anschluss des Schmutzwassers erfolgen wird, ist bei der Einmündung in die Schwyzerstrasse stark überlastet. Er ist vor dem Anschluss zu ersetzen.	Hinweise wurden im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ergänzt.
Energie	
Wir begrüssen, dass erhöhte energetische Anforderungen wie der Minergie-Standard verlangt werden (Art. 10 Gestaltungsplanvorschriften). Richterswil erarbeitet derzeit eine kommunale Energieplanung. Soweit es möglich und noch nicht	In der Energieplanung ist für das Gebiet Wisli keine geeignete Verbundlösung vorgesehen. Dementsprechend hat die Energieversorgung im Gestaltungsplangebiet unabhängig zu erfolgen. Es wird der

erfolgt ist, empfehlen wir, die Wärmeversorgungslösung des Planungsgebiets und die Festlegungen der sich in Überarbeitung befindenden Energieplanung aufeinander abzustimmen.	Minergie-Standard umgesetzt.
Lufthygiene	
In der Gemeinde Richterswil wird der Jahresmittel-Immissionsgrenzwert der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für NO₂ und Feinstaub (PM₁₀) grösstenteils eingehalten. Entlang der Autobahn sowie im Bereich der zur Autobahn führenden Hauptstrasse liegt die Feinstaub-Belastung jedoch im Bereich des Grenzwertes oder darüber. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres häufig die Grenzwerte der LRV. Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfehlen wir, die Bestimmungen betreffend Abstellplätze (Art. 9 des Gestaltungsplanes) gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen. Bei der Festlegung des Parkplatzangebotes sollen der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze für stark verkehrserzeugende Nutzungen (z.B. den Verkauf von Lebensmitteln) nach oben begrenzt werden. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sind bei Festlegung des Parkplatzbedarfes zu berücksichtigen. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze empfehlen wir, eine Pflicht zu einer im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittelenkungswirksamen Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute). Wir weisen darauf hin, dass für die Bauarbeiten die Bestimmungen der BAFU-Baurichtlinie Luft (BauRLL, 2009) einzuhalten sind (Anhang Ziffer 2.81 BBV I). Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 986 vom 30. Juni 2004 sind diese Massnahmen im Rahmen der Baubewilligung durch die Standortgemeinde anzuordnen. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine Baustelle des Typs B. Es gelten die Nebenbestimmungen "Massnahmenstufe B, Hochbau"	Es wurde keine Anpassung vorgenommen.

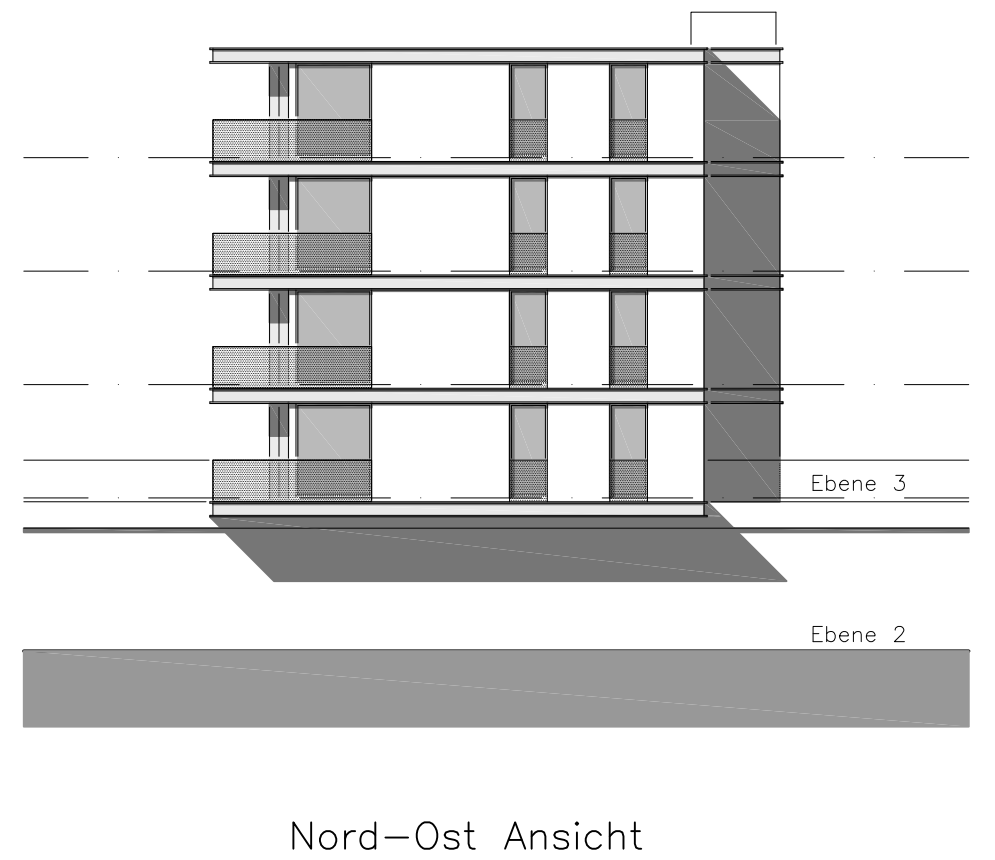
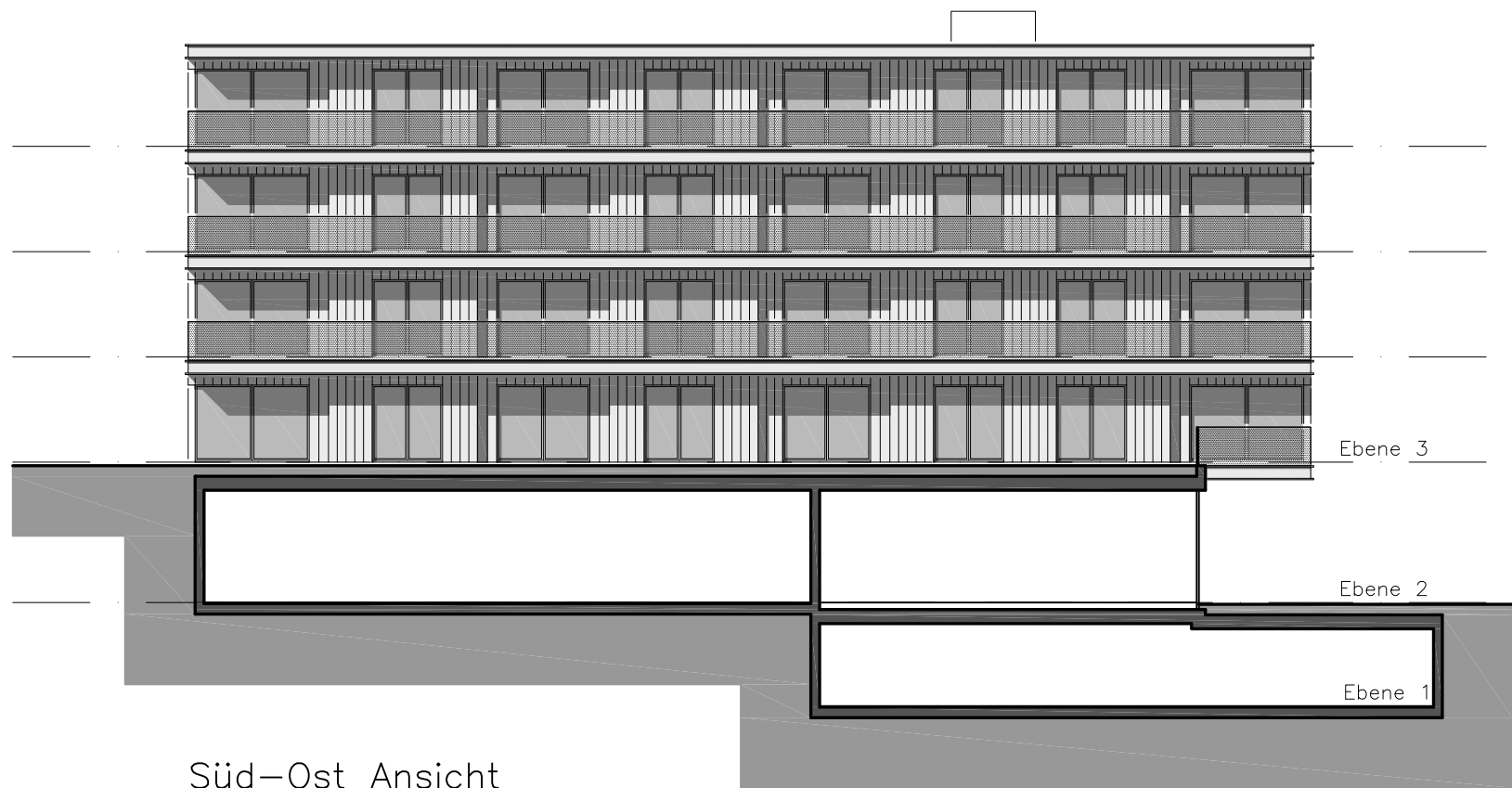
5. Hinweis zur amtlichen Vermessung	
In einem Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 22. Februar 2010).	Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
6. Weiteres Vorgehen Wir bitten Sie, den Gestaltungsplan entsprechend den oben stehenden Hinweisen zu ergänzen und uns nochmals vorzulegen. Für Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichnende gerne zur Verfügung. Freundliche Grüsse Amt für Raumentwicklung Abteilung Raumplanung Balthasar Thalmann, Gebietsbetreuer	

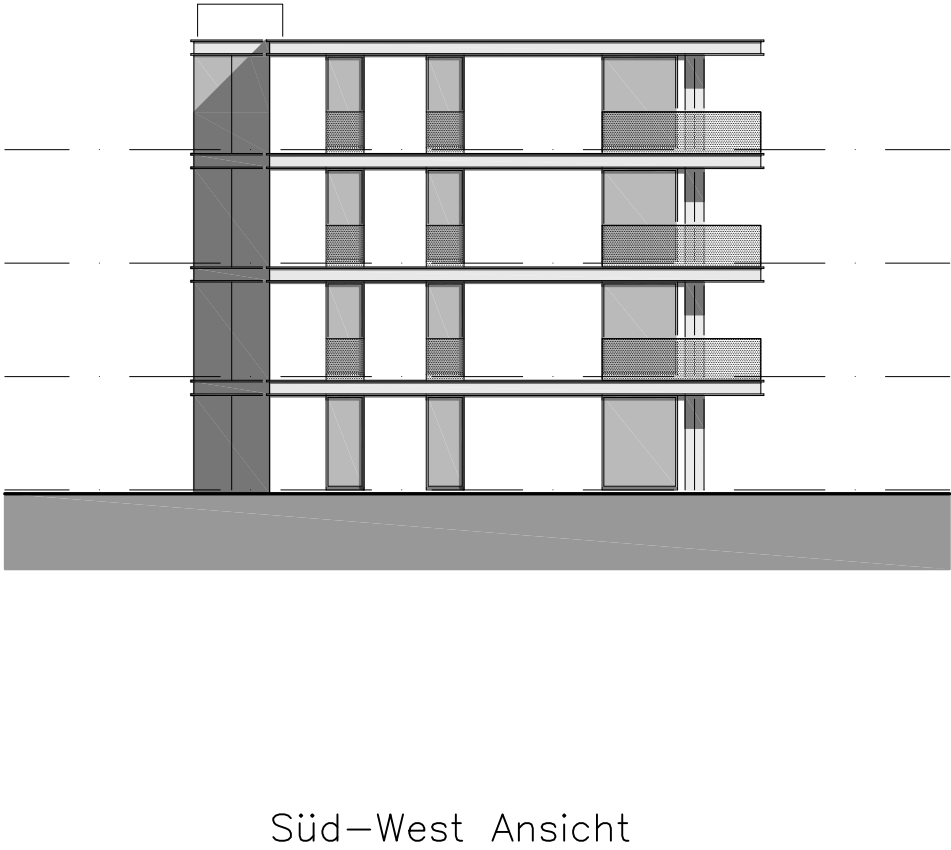
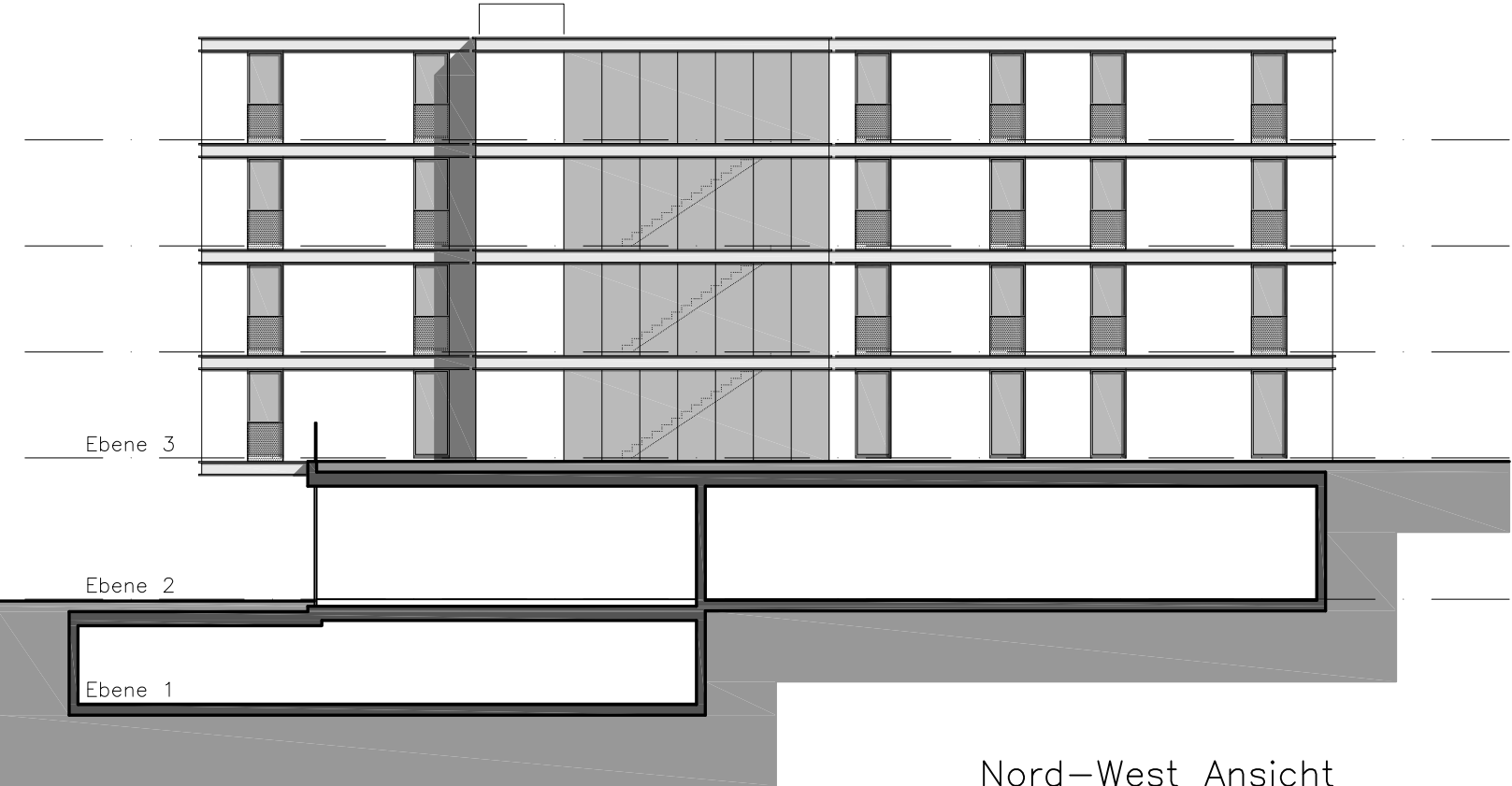
Anhang C: Richtprojekt





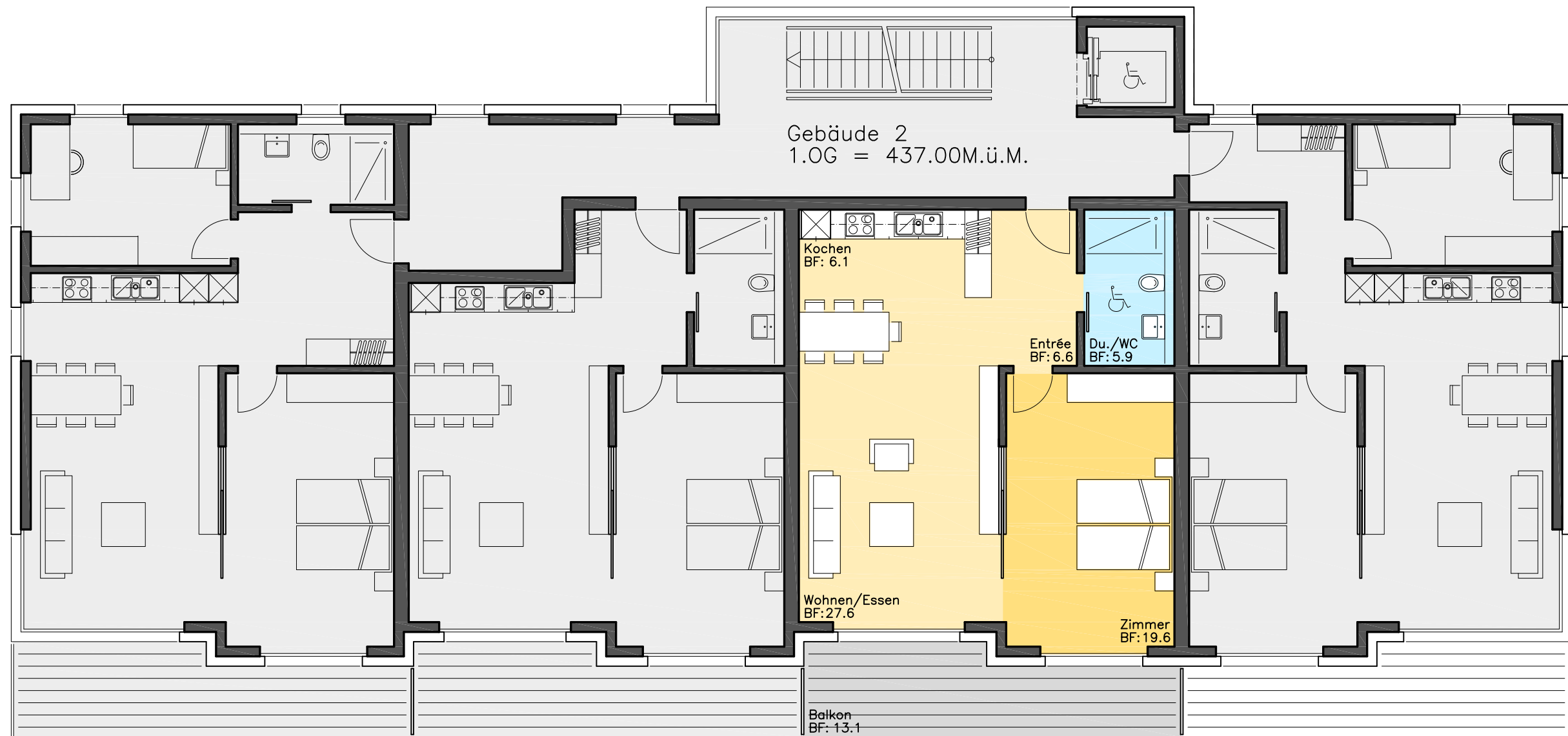






2 Zimmer-Wohnung BGF (ohne Aussenwände) = 66.8m2

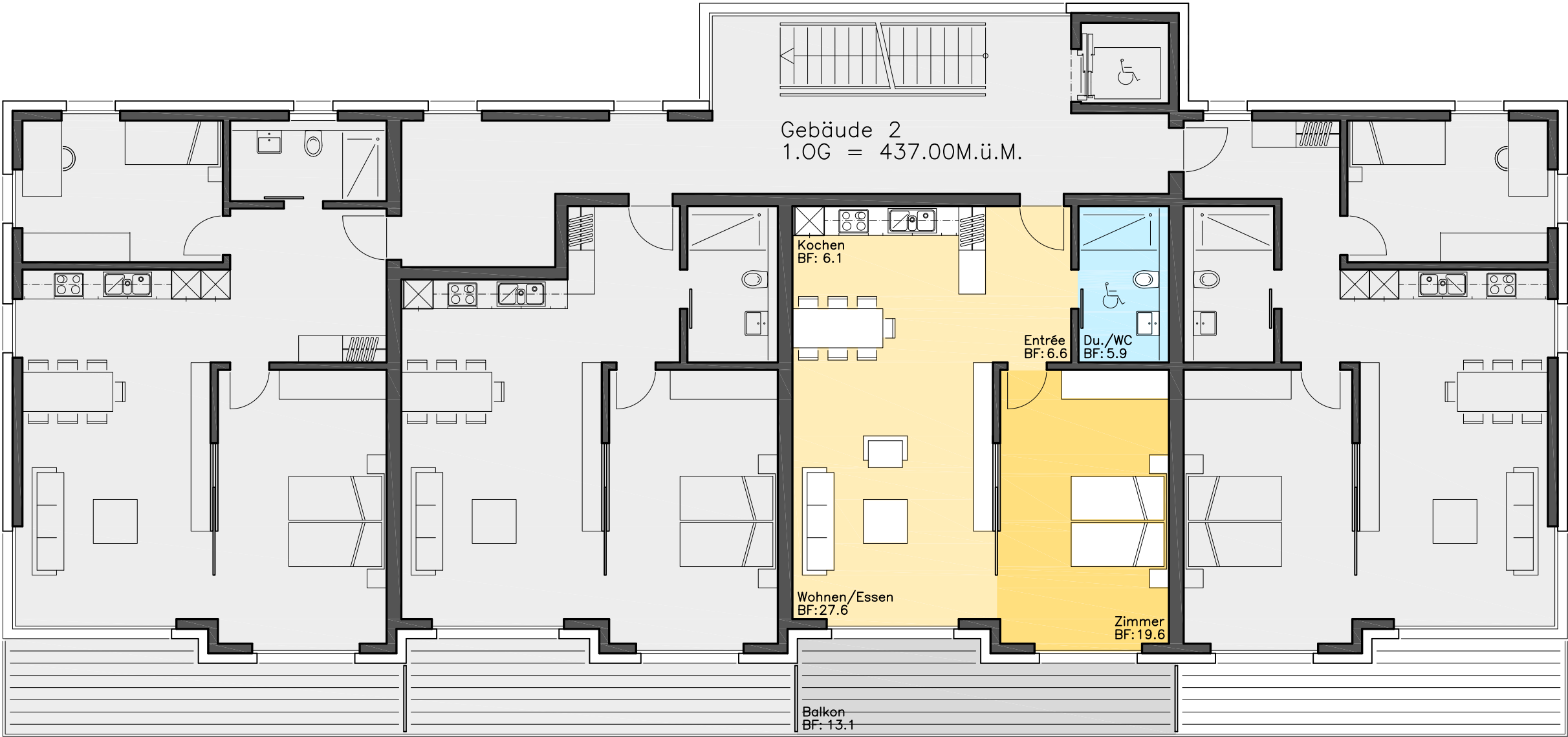
Anzahl: 30



2-Zimmer Wohnung
BGF = 66.8m2

2 Zimmer-Wohnung BGF (ohne Aussenwände) = 66.8m2

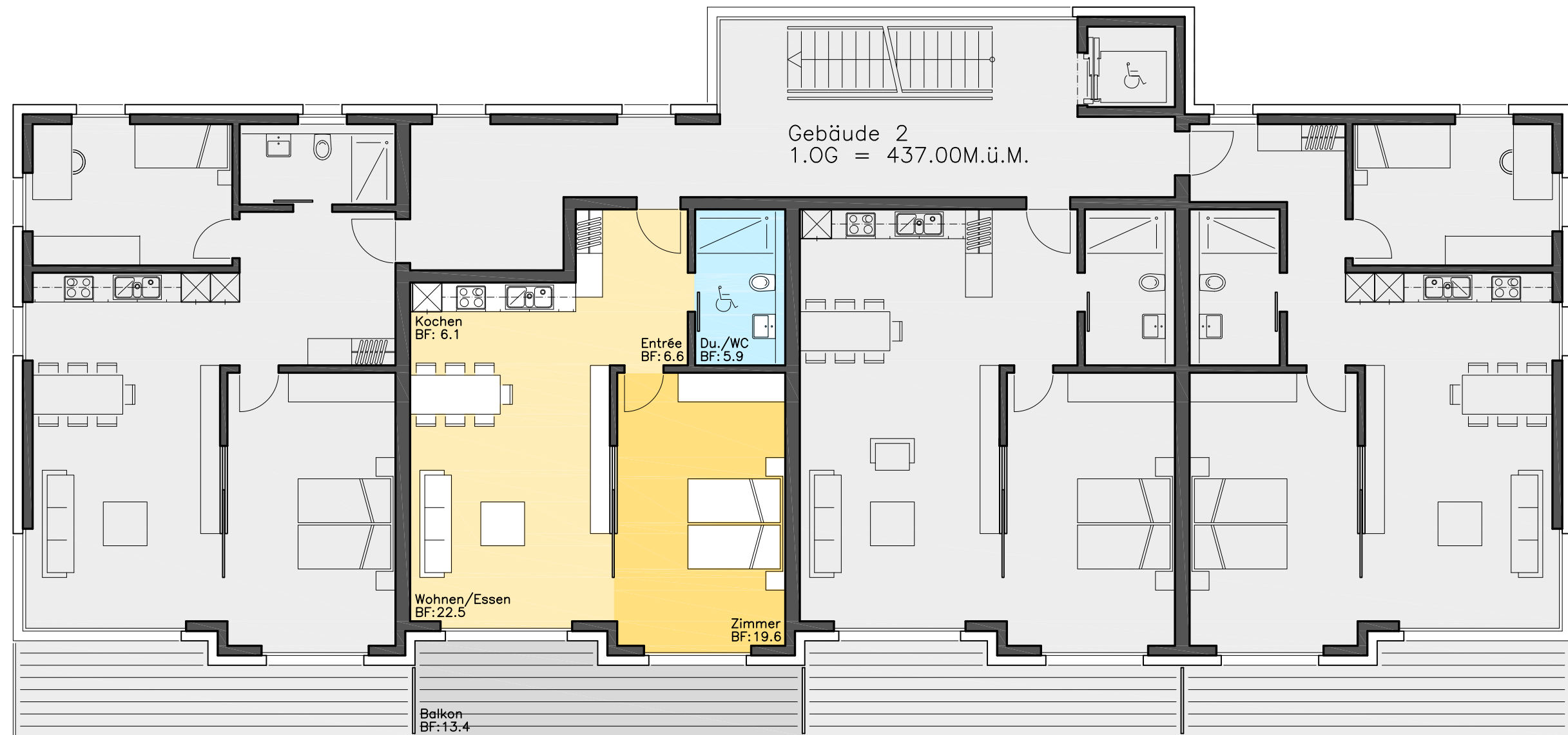
Anzahl: 30



2-Zimmer Wohnung
BGF = 66.8m2

2 Zimmer-Wohnung BGF (ohne Aussenwände) = 61.7m2

Anzahl: 12



2-Zimmer Wohnung
BGF = 61.7m2

3 Zimmer-Wohnung BGF (ohne Aussenwände) = 77.7m²

Anzahl: 22 davon 1 spiegelverkehrt



3-Zimmer Wohnung
BGF = 77.7m²

3 Zimmer–Wohnung BGF (ohne Aussenwände) = 77.7m2

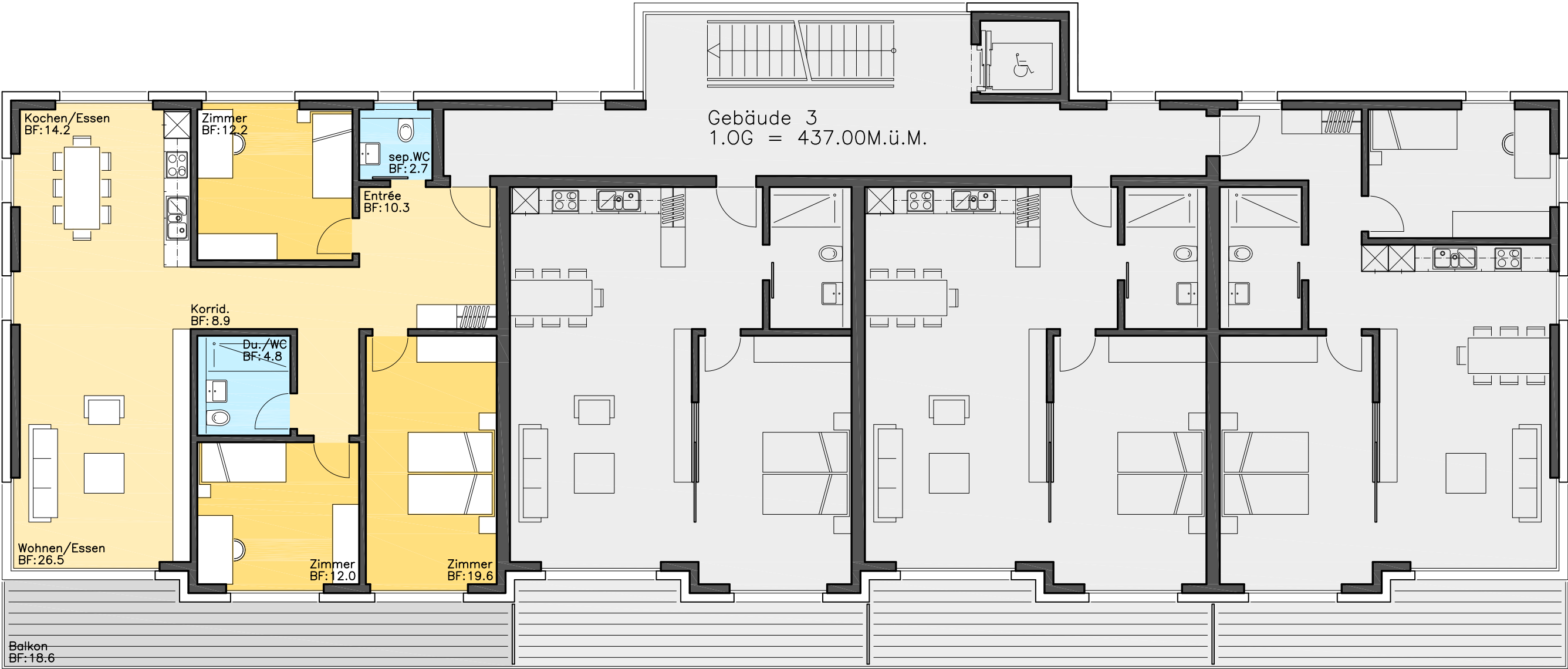
Anzahl: 12



3–Zimmer Wohnung
BGF = 77.7m2

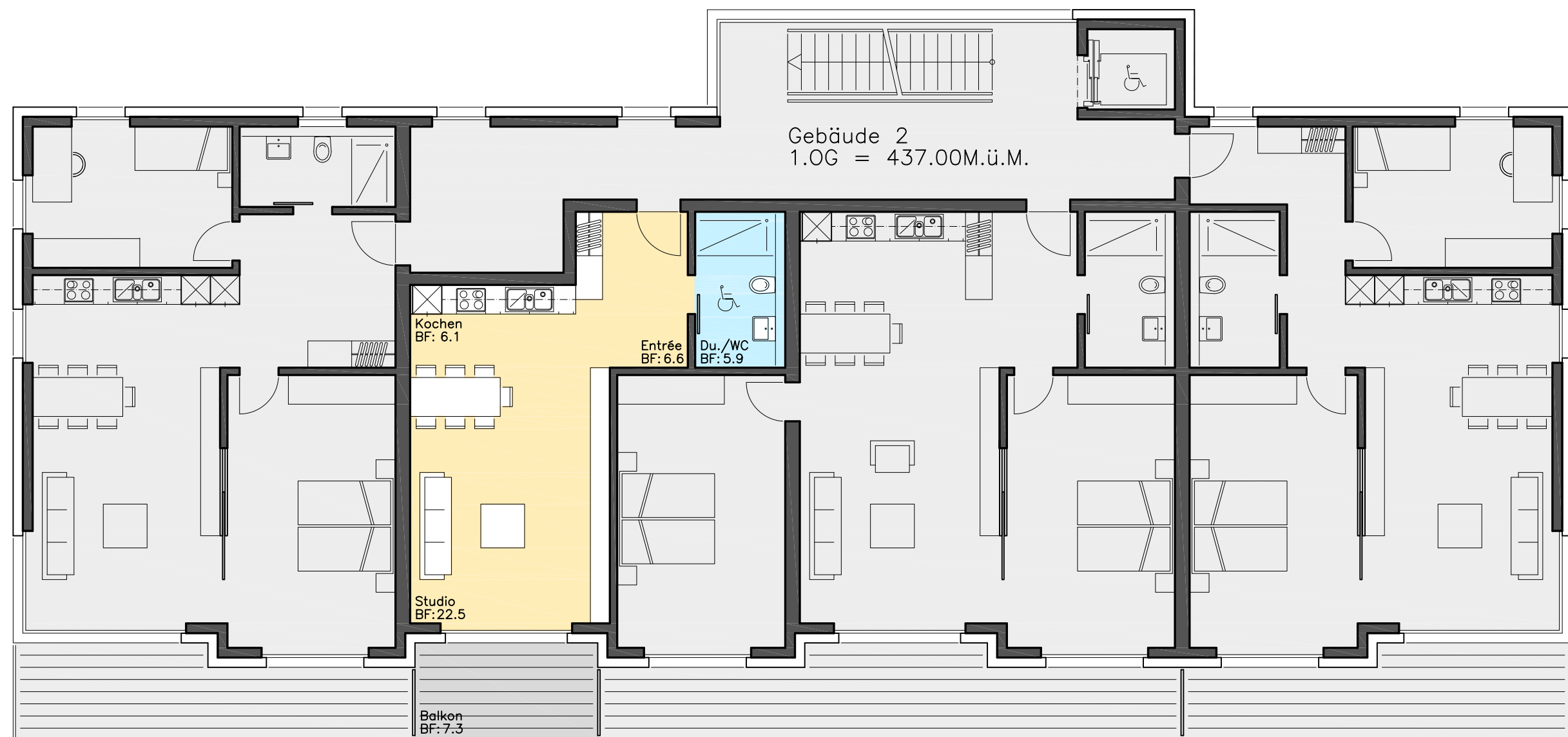
4 Zimmer–Wohnung BGF (ohne Aussenwände) = 110.5m2

Anzahl: 7



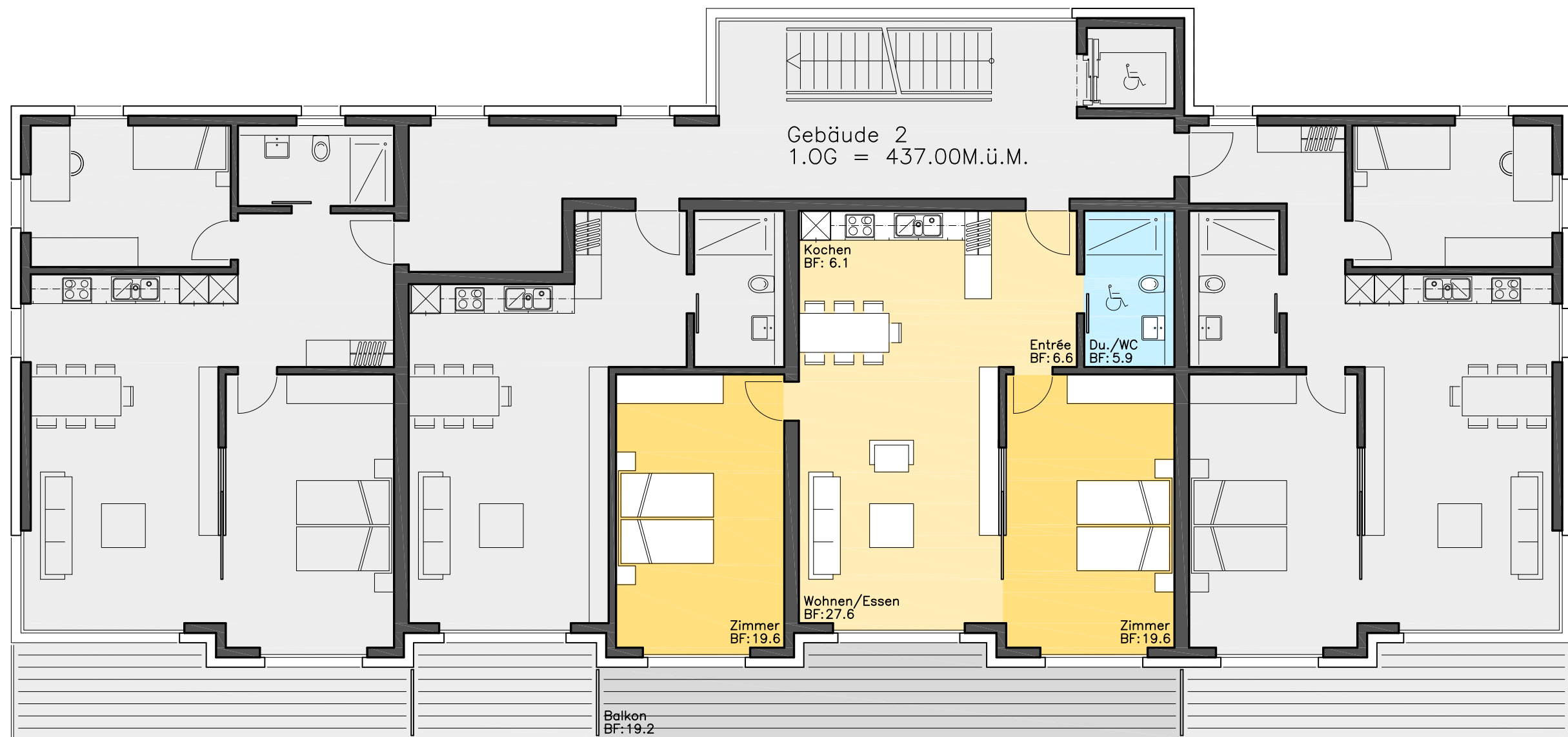
4–Zimmer Wohnung
BGF = 110.5m2

1 Zimmer–Studio BGF (ohne Aussenwände) = 41.1m2



1-Zimmer Studio
BGF = 41.1m2

3 Zimmer-Wohnung BGF (ohne Aussenwände) = 87.6m2



3-Zimmer Wohnung
BGF = 87.6m2