

Gemeinde Richterswil

Genehmigungsexemplar

Öffentlicher Gestaltungsplan Wisli
Gestaltungsplanvorschriften

Öffentlich aufgelegt vom 21. Dezember 2012 bis 19. Februar 2013.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. September 2013.

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident



Von der Baudirektion genehmigt am

Der Gemeindeschreiber



22. Jan. 2014

BDV-Nr.

10/14

Für die Baudirektion:



467-02
10. Juni 2013



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH 8808 Pfäfers SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Inhaltsübersicht

Art. 1	Bestandteile	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck.....	3
Art. 4	Übergangsbereich.....	4
Art. 5	Zulässige Hochbauten im ganzen Gestaltungsplanperimeter....	4
Art. 6	Vorschriften für die Baubereiche	4
Art. 7	Umgebung	5
Art. 8	Retention.....	6
Art. 9	Erschliessung	6
Art. 10	Energie	7
Art. 11	Empfindlichkeitsstufe	7
Art. 12	Inkrafttreten	7

Die Gemeinde Richterswil erlässt, gestützt auf § 84 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 / 1. September 1995, den nachstehenden öffentlichen Gestaltungsplan:

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

a) verbindlicher Teil

- Vorschriften vom 21.05.2013
- Gestaltungsplan 1:500 vom 21.05.2013

b) richtungsweisender Teil

- Bericht gemäss Art. 47 RPV, mit Richtprojekt vom 21.05.2013
- Informeller Planinhalt im Gestaltungsplan vom 21.05.2013

Art. 2 Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 eingetragenen Perimeter.

²Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (BZO) mit Genehmigung des Regierungsrates am 21.08.1985 und mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989, 6.10.1993, 27.11.2002, 28.3.2007 und am 17.9.2009 durch die Baudirektion des Kantons Zürich sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 3 Zweck

¹Der öffentliche Gestaltungsplan Wisli hat zum Zweck, die Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb einer genossenschaftlichen Wohnsiedlung mit Alterswohnungen, preisgünstigen Wohnungen sowie Wohnungen, welche das generationenübergreifende Wohnen ermöglichen, zu schaffen.

Insbesondere bezweckt der Gestaltungsplan Wisli:

- Sicherstellung der Möglichkeit, die Synergien zwischen dem bestehenden Alterszentrum Wisli und den Alterswohnungen zu nutzen
- Sicherstellung der notwendigen baulichen Schnittstellen (Wegverbindungen, Lifte etc.) zwischen dem Alterszentrum und den Alterswohnungen
- Festsetzung der Nutzungen gemäss Art. 6 Abs. 1, insbesondere auch der öffentlichen Nutzungen
- Gute Gestaltung und Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Sicherstellung der Sichtachsen zwischen der Schwyzerstrasse und dem Alterszentrum bzw. dem See
- Grosszügige und attraktive Ausgestaltung der Aussenräume und der Freiflächen
- Regelung der zweckmässigen Erschliessung

Richtprojekt

²Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, für die Umgebungsgestaltung sowie für die Erschliessungsanlagen ist das Richtprojekt vom 21.05.2013 richtungsweisend.

Art. 4 Übergangsbereich

Übergangsbereich

Der im Gestaltungsplan ausgewiesene „Übergangsbereich“ stellt die Verbindungspunkte zwischen der bestehenden Anlage des Alterszentrums Wisli und den Bauten in den Baubereichen 1 bis 5 sicher. In diesem Bereich sind oberirdische und unterirdische Gebäude und Anlagen zur Bereitstellung der Verbindung zulässig. Namentlich sind dies insbesondere gedeckte Lifthanlagen, Verbindungsgalerien oder -tunnels etc.

Art. 5 Zulässige Hochbauten im ganzen Gestaltungsplanperimeter

Baubereiche

¹Oberirdische Gebäude sind wie folgt zulässig:

- In den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereichen 1 bis 5 je maximal ein Hauptgebäude
- Im Baubereich Verbindungsbauten gemäss Vorgaben von Art. 6 Abs. 4
- Im Übergangsbereich gemäss Vorgaben von Art. 4

Besondere Gebäude

²Besondere Gebäude im Sinne von §273 sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die massgeblichen Abstände gemäss BZO/PBG sind einzuhalten.

Art. 6 Vorschriften für die Baubereiche

Zulässige Nutzungen

¹Gestattet sind:

- Wohnnutzung, namentlich Alterswohnungen, Wohnraum für generationenübergreifendes Wohnen sowie preisgünstige Wohnungen.
- Nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen, welche für ein lebendiges und attraktives Wohn- und Arbeitsquartier sorgen, namentlich Betriebe im Bereich Gesundheit, Pflege (beispielsweise Spitex und ähnliches), Gastronomie und Lebensmittel.
- Kinderbetreuungseinrichtungen, namentlich Kindertagesstätten, Kinderhorte sowie Kindergärten.

Ausnützung

²Innerhalb der Baubereiche 1 bis 5 darf das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudegrundfläche (aGGF) und der Fläche des Baubereichs (BBF) maximal 0.85 betragen ($aGGF/BBF \leq 0.85$). Dabei berechnet sich die aGGF wie die anrechenbare Fläche gemäss § 256 PBG.

Die max. Ausnützungsziffer gemäss Art. 3 BZO darf überschritten werden.

Geschossigkeit

³In den Baubereichen 1 bis 5 sind max. 4 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Baubereich Verbindungsbauten

⁴Das erste Geschoss der Verbindungsbauten liegt auf demselben Niveau wie die Piazza (Richtkote: 430 m ü. M.). Ab Richtkote ist ein Geschoss zulässig.

In den Verbindungsbauten sind keine Wohnungen zulässig. Zulässig sind Keller- und Technikräumen sowie Autoabstellplätze, soweit sie nicht an die Piazza angrenzen.

Entlang der Piazza sind Gemeinschaftsnutzungen und allgemein Nutzungen vorzusehen, die die Piazza beleben.

Baubereich Tiefgarage	⁵ Im Baubereich Tiefgarage (TG) ist die Realisierung einer Tiefgarage zulässig. Sie muss unter dem Niveau der Piazza und der Verbindungsbauten liegen. Ausserhalb des Baubereichs Verbindungsbauten darf sie auch auf demselben Niveau wie die Piazza und die Verbindungsbauten liegen. Ebenfalls gestattet sind weitere Räume namentlich für Technik, Disponibel und Erschliessung. Die Geschosse dürfen nicht sichtbar sein.
Gebäudeabstände	⁶ Die Gebäudeabstände zwischen den Bauten innerhalb der Baubereiche 1 bis 5 haben mindestens 16 m zu betragen.
Maximale Höhenkote	⁷ Im Baubereich 1 ist eine Baute zulässig, die die Höhenkote 443 m.Ü.M. nicht überschreitet. In den übrigen Baubereichen 2 bis 5 sind Bauten zulässig, die eine Höhenkote von 446 m.Ü.M. nicht überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten (Liftschächte, Kamine etc.) dürfen diese Kote überschreiten. Solaranlagen dürfen diese Höhenkoten um maximal 20 cm überschreiten.
Architektur, Farbgebung	⁸ Die Hauptbauten sind in einer einheitlichen Architektur auszugestalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialisierungskonzept vorzulegen.

Art. 7**Umgebung**

Topografie, Grünraum	¹ Die Umgebung ist der Topografie entsprechend differenziert und als vielfältiger attraktiver Grünraum zu gliedern und zu bepflanzen.
Umgebungsbereich	² Der Umgebungsbereich hat in seiner Ausgestaltung eine hohe Wohnqualität für die umliegenden Wohnbauten sicherzustellen. Im Umgebungsbereich sind vielseitig gestaltete Aufenthalts- und Ruheflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sie haben gesamthaft eine Fläche von mind. 15% der Summe der Wohnflächen der Bauten im Gestaltungsplan aufzuweisen. Sie haben wenigstens einen Aufenthaltsbereich mit Tisch und Sitzgelegenheit, Bänke/Bankgruppen entlang der Verbindungswege sowie einen Kinderspielplatz, aufzuweisen. Für die wichtigsten Gestaltungs- und Bepflanzungselemente in diesem Bereich gelten die nachfolgenden Bestimmungen (Abs. 5-7).
Kindergerechte Umgebung	³ Bei der Ausstattung und Ausgestaltung der Umgebung (Gestaltung, Erschliessungseinrichtungen) ist auf die Ansprüche der Kinder besondere Rücksicht zu nehmen.
Gewässerraum	⁴ Der Gewässerraum hat seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie zu gewährleisten und ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es gelten die Bestimmungen nach Art. 41c GSchV. Ferner ist die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken zu gewährleisten.

Bepflanzung	⁵Zusätzlich zur allgemeinen Bepflanzung sind zu pflanzen: • Eine buschartige Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1.8 m entlang der Schwyzerstrasse. Dabei müssen die erforderlichen Sichtweiten der Arealzufahrt sowie die Sichtachsen zwischen der Schwyzerstrasse und dem See gewährleistet sein. Die im Plan eingetragenen Standorte sind richtungsweisend. • Einzelne Obstbäume im Übergangsbereich.
Einheimische Arten	⁶ Für die Bepflanzung sind einheimische, möglichst lokaltypische Pflanzen zu verwenden.
Umgebungsplan	⁷ Mit der Baueingabe für die Baubereiche 1 – 5 ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Art. 8**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.

Art. 9**Erschliessung**

Bereich Arealzufahrt	¹ Das Plangebiet wird über die Schwyzerstrasse verkehrlich erschlossen.
Bereich Tiefgarageneinfahrt	² Die Tiefgarage wird von der Schwyzerstrasse aus erschlossen. Der Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist im Plan dargestellt.
Bereich Piazza	³ Die Piazza dient als zentraler, multifunktionaler Platz für die Erschliessung, die Begegnung und den Aufenthalt. Sie stellt ein wichtiges Verbindungs-glied zwischen den neuen Wohnbauten und dem Alterszentrum dar und ist dementsprechend zu gestalten und auszustatten. Sie schliesst direkt an die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 5 sowie an die Verbindungsbauten an.
Öffentliche, behindertengerechte Fusswegverbindungen	⁴ Zwischen den Richtungspunkten für die behindertengerechten Fusswegverbindungen sind gemeinschaftlich nutzbare, behindertengerechte Fusswege zu erstellen. Die Lage der im Gestaltungsplan eingetragenen Fusswege ist richtungsweisend.
Übrige öffentliche Fusswegverbindungen	⁵ Zwischen den Richtungspunkten für die übrigen öffentlichen Fusswegverbindungen sind Fusswege zu erstellen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, können diese auch teilweise als Treppen ausgestaltet werden.

Abstellplätze	⁶ Die Motorfahrzeugabstellplätze für die Wohn- und Arbeitsräume sowie die Besucherparkplätze sind unterirdisch anzulegen (Baubereiche Verbindungsbauten und Tiefgarage).
Bereiche Veloabstellplätze	⁷ Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Für die Mindestanzahl ist Art. 34 Abs. 2 BZO massgebend. Die Abstellplätze sind mehrheitlich oberirdisch, gut zugänglich und in Eingangsnähe anzuordnen (bei Eingängen gemäss Richtprojekt an der im Plan bezeichneten Stelle) und zweckmässig auszustatten.
Bereich Entsorgungs- anlagen, Wendeplatz	⁸ An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist ein Platz für die Entsorgungseinrichtungen mit einem Wendeplatz für einen LKW (10 m) zu erstellen.
Notzufahrt	⁹ Die Notzufahrt erfolgt über Teile des internen Fusswegnetzes. Im Bauprojekt sind die Wegbreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend zu dimensionieren.
Busbucht Schwyzerstrasse	¹⁰ Im Bereich entlang der Schwyzerstrasse ist die Fläche für eine Busbucht freizuhalten und bei Bedarf zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ausserdem der Nachweis zu erbringen, dass das Bauprojekt mit dem Bauprojekt der Busbucht abgestimmt ist.
Richtprojekt	¹¹ Für die Anlagen der Erschliessung ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Art. 10 Energie

Minergie-Standard Die Gebäude haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

ES II Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II), Immissionsgrenzwert gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Art. 12 Inkrafttreten

Inkrafttreten Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.