

Privater Gestaltungsplan Zinggeler Areal

Bericht zum Gestaltungsplan

Fünfter Entwurf zuhanden der Verabschiedung im Gemeinderat an die Gemeindeversammlung vom 30. November 2006.

Gattikon, 11. September 2006
21'285 DCH-al-hs

1 Ausgangslage

Die Grundstücke der ehemaligen Seidenzwirnerie Zinggeler AG zwischen Seestrasse und Glarnerstrasse wurden von der ARWA Immobilien AG, Rüschlikon, übernommen. Die neue Eigentümerin beabsichtigt auf den beiden Grundstücken Kat. Nrn. 7548 und 7576 eine Wohnüberbauung zu erstellen. Dabei soll das sowohl orts- als auch baugeschichtlich bedeutsame Stammhaus (Vers. Nr. 32) der Seidenzwirnerie in seiner Substanz erhalten bleiben. Dies erscheint auch wegen der identitätsspendenden Wirkung des Gebäudes an der Seestrasse zwingend.

Gemäss gültigem Zonenplan der Gemeinde Richterswil sind beide Grundstücke Kat. Nrn. 7548 und 7576 in Teilen der Gewerbezone GB sowie der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zugehörend. Die seitens der Grundeigentümerin angestrebte hauptsächlichliche Nutzweise Wohnen steht jedoch in Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen für Arbeitsplatzzonen. Deshalb sollen mittels der Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der zulässigen Nutzweisen, eingeschlossen das Wohnen, geschaffen werden. Dabei liegt es auf der Hand, dass für den Zeitzeugen der Industrialisierung, das Fabrikgebäude Vers. Nr. 32, eine Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe) zumindest nicht ausgeschlossen werden soll.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes bezieht sich ausschliesslich auf die der Gewerbezone GB zugewiesenen Flächen der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 7548 und 7576.

2 Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes

2.1 Grundsätze und generelle Regelungen

Der private Gestaltungsplan soll Regelungen treffen, mit denen die folgenden Zielsetzungen erreicht werden können:

- Zweckmässige und sachgerechte Rahmenbedingungen für eine, in ortsbaulicher und architektonischer Hinsicht, qualitätsvolle Überbauung.
- Erhalt sowie Reparatur der schutzfähigen Bausubstanz des ehemaligen Fabrikgebäudes (Vers. Nr. 32) der Seidenzwirnerie Zinggeler AG, ohne die im Hinblick auf die vorgesehene geänderte Nutzweise erforderlichen Umbau- und Umnutzungsmöglichkeiten einzuschränken.

- Ermöglichen einer gemischten Nutzweise unter Einbezug der Nutzweise Wohnen innerhalb des gesamten in den Gestaltungsplan einbezogenen Bereiches.

Neben den angestrebten Zielen werden in den Festlegungen des Gestaltungsplanes die nachstehenden Grundsätze berücksichtigt:

- Der Gestaltungsplan folgt den bereits mit der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgezeigten Zielsetzungen der Gemeinde auf eine Verkleinerung der zulässigen baulichen Dichte.
- Für die Gestaltung sowie die Einordnung der Bauten, Anlagen und Freiflächen haben gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen zu gelten. Bauten, Anlagen sowie deren Umschwung müssen gut, unter bestimmten Voraussetzungen darüber hinaus, besonders gut gestaltet sein.

2.2 Besondere Regelungen

Umbau

Das Stammhaus der Seidenzwirnerie Zinggeler AG (Geb. Vers. Nr. 32) ist als schutzfähiges Objekt im Sinne von § 203 lit. c) PBG zu betrachten. Diese Meinung wird auch von Vertretern der Denkmalpflege des Kantons Zürich geteilt. Eine formelle Unterschutzstellung ist nicht vorgesehen. Hingegen werden mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für den dauernden Erhalt des Gebäudes geschaffen. Der Umbau und die Umnutzung werden erlaubt. Dabei sind, im Hinblick auf geänderte Nutzweisen, massvolle Anpassungen an der Gebäudesubstanz gestattet. Darin eingeschlossen ist die Möglichkeit zur Anordnung von Loggien. Diese Massnahme hat zum Ziel, allfälligen Wohnungen angemessene Aussenräume anzubieten ohne damit die ortsbildprägende Erscheinung des Fabrikgebäudes bzw. dessen herkömmliches Erscheinungsbild nachteilig zu verändern.

Neubauten

Für Neubauten gelten die in den Vorschriften niedergelegten Grundmasse. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Bestimmungen der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3. So sind je Baubereich drei Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Im Baubereich B ist zudem ein Dachgeschoss zulässig. Mit dem Ausschluss des Dachgeschosses im Baubereich A werden die Grundvoraussetzungen für einen gut gestalteten Übergang zwischen dem schutzfähigen Stammhaus der Seidenzwirnerie einerseits und einem Neubau im Baubereich A andererseits geschaffen.

Nutzflächenvergleich (Näherung)

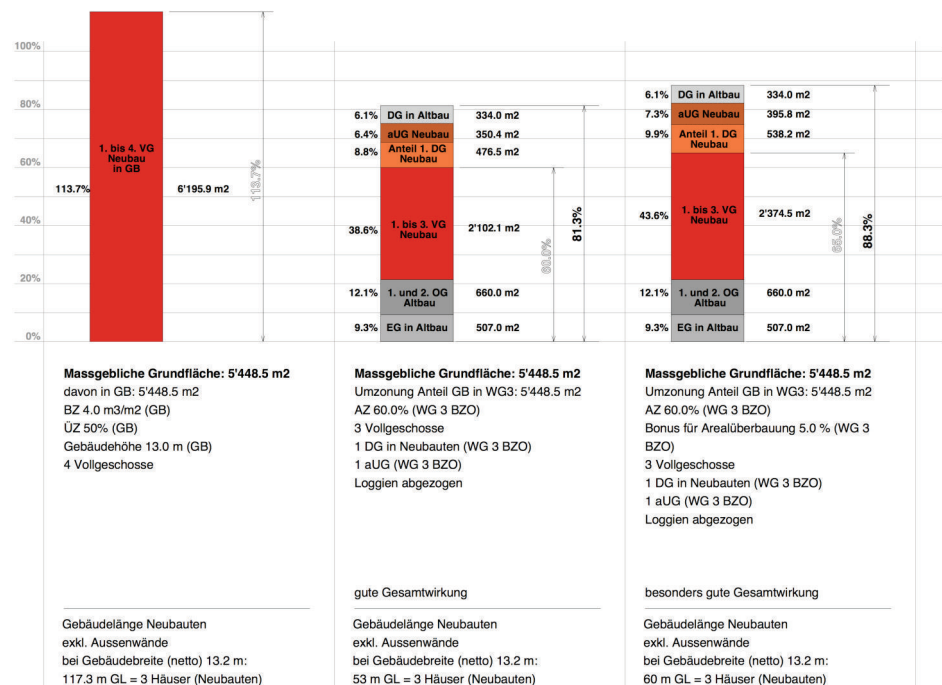
Grundstückkenndaten:

Kat. Nr.	Zone		7548	7576	Total
Fläche			5'417.1 m ²	2'176.0 m ²	7'593.1 m²
massgebliche Grundfläche	WG3	AZ 60%	135.0 m ²	1'975.0 m ²	2'110.0 m²
	GB	BZ 4.0 m ³ /m ² ÜZ 50%	5'247.5 m ²	201.0 m ²	5'448.5 m²*

**massgebliche Grundfläche (Geltungsbereich Gestaltungsplan)*

Die Ausnützungsbestimmungen der Bau- und Zonenordnung ermöglichen in den der Gewerbezone GB zugeteilten Flächen der Grundstücke Kat. Nrn. 7548 und 7576 insgesamt eine Geschossfläche von ungefähr 6'200 m² (vergl. Grafik). In den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird eine Ausnützungsziffer von 60%, unter der Voraussetzung einer besonders guten Gestaltung von 65% festgelegt. Die Massgabe entspricht in der Grundanordnung wiederum derjenigen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3, bei einer besonders guten Gestaltung derjenigen einer Arealüberbauung in der nämlichen Zone. Bei der Ausnützungsziffer von 60% resultiert eine effektive Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen, jedoch ohne die Loggien im Gebäude Vers. Nr. 32, von ungefähr 4'430 m²; bei einer Ausnützungsziffer von 65% eine solche von ungefähr 4'800 m². Das heisst, die tatsächlich mögliche Geschossfläche verkleinert sich um ungefähr 28% bzw. 23%.

Nutzflächenvergleich siehe folgende Seite:



2.3 Umgebungsgestaltung

Im Gestaltungsplan sind generelle Aussagen zur Umgebungsgestaltung enthalten. Es wird auf das dem Gestaltungsplan beigelegte Umgebungsgestaltungskonzept verwiesen. Dieses wird als begleitend für die nachfolgende Detailprojektierung bestimmt.

Demgegenüber wird die Detailgestaltung entlang des Hafenbaches, das heisst innerhalb des sogenannten Gewässerbereiches verbindlich festgelegt. Es wird eine naturnahe Gestaltung verlangt.

2.4 Lärm

In Anbetracht der zulässigen gemischten Nutzweise innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters und gleichermassen innerhalb der einzelnen Baubereiche, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt. In Nachachtung der Ergebnisse aus der Vorprüfung wird das Ziel des Planungswertes lediglich als Empfehlung formuliert. Die erforderlichen und die vorgesehenen Massnahmen zur Erreichung der Vorgabe sind aus dem diesem Bericht beigelegten Schallschutznachweis zu entnehmen.

2.5 Erschliessung

Die Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan ermöglichen eine Erschliessung der Grundstücke Kat. Nrn. 7548 und 7576 ab der Glarnerstrasse sowie ab der Seestrasse. Dabei bildet erstere die verkehrsmäs-

sige Haupteerschliessung für das Gestaltungsplangebiet. Die Zufahrt ab der Seestrasse dient lediglich der Erschliessung einer beschränkten Anzahl Besucherabstellplätze (12) sowie als Zufahrt für den Warenumschlag in Zusammenhang mit allfälligen gewerblichen Nutzweisen im ehemaligen Fabrikgebäude. Die Zufahrt ab der Seestrasse stellt jedoch gleichermassen die – unverändert beibehaltene – Erschliessung für die angrenzende ehemalige Fabrikantenvilla (heute "Rockfabrik") auf dem Grundstück Kat. Nr. 5664 dar.

In Anbetracht der in verkehrstechnischer Hinsicht problematischen Ausfahrt in die Seestrasse wird festgelegt, dass, im Rahmen des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Planes, die Anpassungen an die technischen Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (Typ B) verlangt und baulich umgesetzt werden.

2.6 Öffentlicher Fussweg

Der Gestaltungsplan legt Richtungspunkte für einen öffentlichen Fussweg fest. Mit dem Weg sollen die Voraussetzungen für eine Fussgänger Verbindung von der Glarnerstrasse zur Seestrasse geschaffen werden. Die genaue Linienführung des Weges soll abgestimmt auf ein nachfolgendes Baugesuch und in Absprache mit der Gemeinde erfolgen. Der Gemeinde obliegt es, die Weiterführung des Weges in südwestlicher Richtung sicherzustellen. Dabei ist die im Umgebungskonzept aufgezeigte Linienführung lediglich als Anregung zu betrachten.

2.7 Hafenbach

Der Hafenbach (öffentliches Gewässer Nr. 7.0) durchfliesst – teilweise eingedolt, teilweise als offene Dole – das Gebiet des Gestaltungsplanes. Gemäss Festlegungen im GEP der Gemeinde Richterswil (vgl. Auszug in der Beilage) ist keine weitergehende Offenlegung des Baches vorgesehen. Hingegen drängt sich ein Ausbau des Gerinnes im Hinblick auf den erforderlichen Schutz vor Hochwasser auf. Im Anhang zu diesem Bericht wird das vorgesehene typische Querprofil für den ausgebauten Hafenbach beigelegt. Gemäss provisorischer Berechnung des mit dem der Bearbeitung des GEP beauftragten Ingenieurbüros, wird sich eine Freibordhöhe von 0.3 m als ausreichend erweisen. Im Gestaltungsplan werden die daraus resultierenden Abstandsmasse berücksichtigt.

Als Groberschliessungsmassnahme wird es Aufgabe der Gemeinde sein, den Durchlass des Hafenbaches unter der Seestrasse auf einen Durchmesser von 800 mm zu erweitern. Die Vergrösserung wird jedoch nicht durch die baulichen Massnahmen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ausgelöst. Die Erweiterung ist als Folge der Überbauungen im bergseitigen Siedlungsgebiet zu betrachten.

Im Gestaltungsplan wird entlang des Hafenbaches ein sogenannter Gewässerbereich bezeichnet. Dieser Freiraum soll naturnah gestaltet werden. Überdies werden die Voraussetzungen für die Zugänglichkeit zum Gewässer geregelt.

3 Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Zinggeler Areal lag, vom 10. April 2006 bis 8. Juni 2006 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Planinhalten zu äussern. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet. Weder aus der öffentlichen Auflage noch aus der Anhörung wurden Einwände gegen den Gestaltungsplan erhoben.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2006 nahm die Baudirektion des Kantons Zürich in grundsätzlich zustimmendem Sinne zum Gestaltungsplan Stellung. Aus den Mitberichten des AWEL, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, des TBA (Fachstelle Lärmschutz) sowie der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich (Verkehr und Infrastruktur Strasse) ergaben sich hingegen Hinweise für Planergänzungen und Korrekturen. Die angeforderten ergänzenden Angaben oder Korrekturen sind in die überarbeitete Fassung des Planes und, soweit es sich um Erläuterungen handelt, in den Bericht samt Anhängen und Beilagen eingeflossen.

4 Planungsablauf

Vorarbeiten für Gestaltungsplan	bis Juni 2005
Beratung des Gestaltungsplanes in der Baukommission	ab Mitte Juni 2005
Beratung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden: Öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung	27. März 2006
Öffentliche Auflage i.S. von § 7 Abs. 2 PBG, Dauer 60 Tage, gleichzeitig Anhörung und Vorprüfung	Publikation: 7. April 2006 Beginn: 10. April 2006 Abschluss: 8. Juni 2006
Vorprüfung durch Baudirektion des Kantons Zürich	April bis Juni 2006
Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger i.S. von § 7 Abs. 1 PBG	April bis Juni 2006
Verabschiedung des Gestaltungsplanes zuhanden der Gemeindeversammlung im Gemeinderat	September 2006
Beratung und Zustimmung durch Gemeindeversammlung	30. November 2006
Genehmigung durch Baudirektion	Februar 2006

5 Anhang

- Bildmaterial der Anlage Seidenzwirnerei Zinggeler AG
- Modellfotos und Bebauungskonzept, WANGERarchitekten, Rüschlikon
- Umgebungskonzept, Fischer Landschaftsarchitekten, Richterswil
- Auszug aus GEP der Gemeinde Richterswil vom Juni 2003
- Typisches Querprofil für Hafenbach (Verf. Ernst Winkler Partner AG, Effretikon)

6 Beilagen

- Lärmgutachten

I Bildmaterial der Anlage Seidenzwirnererei Zinggeler AG



Abb. 1: Flugaufnahme des Areals der Seidenzwirnererei Zinggeler AG von Südwesten (historische Aufnahme, nicht datiert)



Abb. 2: Fabrikationsgebäude der Seidenzwirnererei Zinggeler AG, Blick von See her (historische Aufnahme, nicht datiert)



Abb. 3: Fabrikgebäude Vers. Nr. 32 der Seidenzwirnerei Zinggeler AG; rechts, der schutzfähige, traufständig zur Seestrasse gerichtete Gebäudeteil (März 2005).

II Modellfotos und Bebauungskonzept, WANGERarchitekten,
Rüschlikon

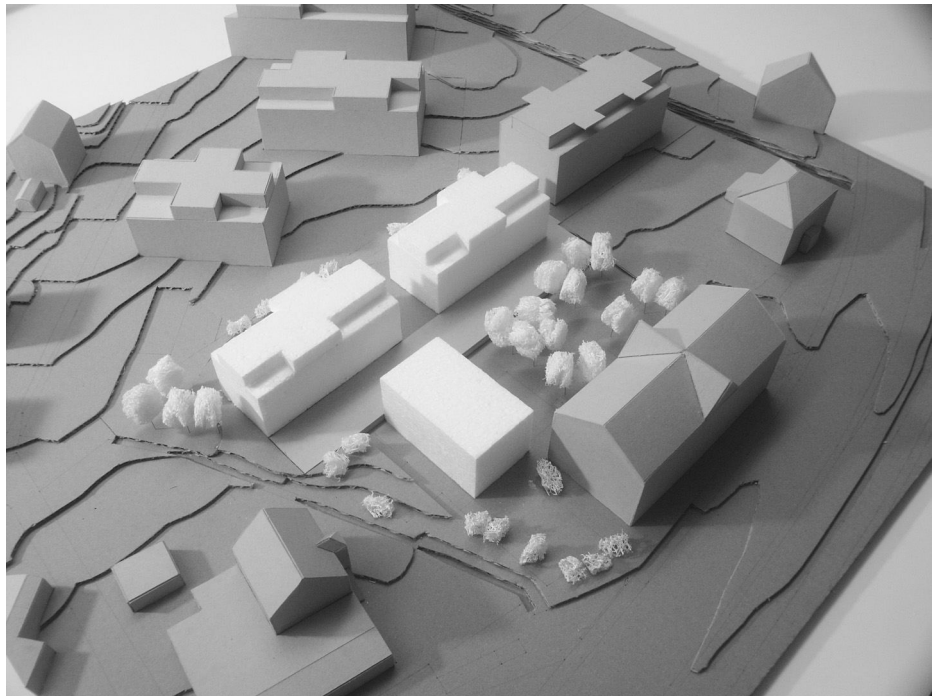


Abb. 4: Studienmodell; Aufnahme von Südosten



Abb. 5: Studienmodell; Aufnahme von Süden, Zufahrtbereich Glarnerstrasse



Abb. 6: Modellaufnahme; Ansicht von Nordwesten



Abb. 7: Modellaufnahme; Ansicht von Südwesten

WANGERarchitekten

Wohnanlage Zinggeler, Richterswil
Erdgeschoss Richtprojekt

0 5 10 m

15

Seestrasse

5667

24

27

5662
Hafenbach

Baubereich A

Haus A
Erdgeschoss
BGF: 529 m²

Baubereich B

Haus B
Erdgeschoss
BGF: 798.0 m²

7548
5417 m²

Haus C
Erdgeschoss
BGF: 798.0 m²

7575

7576
2176 m²

Baugabe bei Gemeinde Richterswil

Eingang

5664

Besucher PP Haus A-D und Haus Nr. 32:
Pflicht PP Haus Nr. 32:
Besucher PP Haus Nr. 32:

4
1

17

31

28

Haus 32:
BGF: 1389 m²

9

33

WANGERarchitekten

Wohnanlage Zinggeler, Richterswil
Attikageschoss Richtprojekt

0 5 10 m

S1

5667

9

33

28

31

Haus 32
BGF : 1369 m²

409.80

Baubereich A

Hafenbach

5662

Baubereich B

Haus B
Attikageschoss
BGF: 795.0 m²

7548
5417 m²

Haus C
Attikageschoss
BGF: 798.0 m²

409.70

1577

7575

7576
2176 m²

Bauengabe bei Gemeinde Richterswil

