Gemeinde Richterswil

# Gemeindeversammlung

## Politische Gemeinde

Mittwoch, 11. März 2015, 20.00 Uhr
in der reformierten Kirche

Publikation: Januar 2015

# Gemeindeversammlung

## vom 11. März 2015

### Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Initiative «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse – Marschhalt und Neuorientierung» | 5 – 11 |
| 2 | Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung: Umzonung Gartenstrasse | 12 – 20 |
| 3 | Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung | 21 – 40 |

# Initiative «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse – Marschhalt und Neuorientierung»

## Antrag und Weisung

an die Gemeindeversammlung:

### A. Das Wichtigste in Kürze

Am 26. Mai 2014 reichten Margarita Castillo und 16 Mitunterzeichnende dem Gemeinderat eine Initiative betreffend «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse – Marschhalt und Neuorientierung» ein. Der Gemeinderat stand nach dem deutlichen «Ja» des Stimmvolkes an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 mit dem Projekt «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse» bereits im Baubewilligungsverfahren und war der Meinung, dass die Ausführung eines durch Volksentscheid angenommenen Projekts eine klassische Exekutivaufgabe und deshalb nicht initiativfähig sei. Er qualifizierte die Initiative mit Beschluss vom 16. Juni 2014 folglich als ungültig. Die Initianten gelangten gegen die Ungültigerklärung mit Rekurs an den Bezirksrat mit dem Antrag, der Gemeinderatsbeschluss sei aufzuheben und die Initiative der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen. Mit Beschluss vom 12. Dezember 2014 hiess der Bezirksrat den Rekurs gut, weshalb die Initiative «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse – Marschhalt und Neuorientierung» der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten ist.

Wortlaut der Initiative:
*«Der Gemeinderat wird beauftragt, die weitere Planung für das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse einzustellen und ein neues Projekt auf dem Areal des Altersheims «Wisli» auszuarbeiten. Dieses soll den Stimmberechtigten als Alternative zum geplanten Standort an der Gartenstrasse vorgelegt werden. Die neuen Umstände seit der Erstellung des Konzeptes «Wohnen und Pflege im Alter» aus dem Jahre 2003 und seit den Abstimmungen zum geplanten Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse sollen dabei gebührend berücksichtigt werden.»*

Antrag des Gemeinderats:
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Initiative abzulehnen.

Inhaltsverzeichnis

A. Das Wichtigste in Kürze 5
B. Beleuchtender Bericht 6
1. Prüfung der Initiative 6
2. Begründung der Initiative 6
3. Erwägungen 7
Schlussbemerkung und Empfehlung 11

## B. Beleuchtender Bericht

### 1. Prüfung der Initiative

Der Bezirksrat hat als Rekurs- und Aufsichtsbehörde über die Gemeinde die vorliegende Initiative als rechtmässig und gültig zustande gekommen qualifiziert. Die rechtlichen Ausführungen des Bezirksrats im Beschluss vom 12. Dezember 2014 ersetzen die sonst übliche Gültigkeitsprüfung durch den Gemeinderat.

### 2. Begründung der Initiative

**Argumente der Initiantinnen und Initianten.**

Die Initiantinnen und Initianten begründen ihre Eingabe wie folgt:
*«Wichtige Voraussetzungen für den Bau eines neuen Wohn- und Pflegeheimes an der Gartenstrasse haben sich seit dem Beginn der Planung geändert. 1) In der den Stimmberechtigten unterbreiteten Vorlage zur Abstimmung vom 3. März 2013 über den Neubau eines Wohn- und Pflegeheimes Gartenstrasse wird mit keinem Wort erwähnt, dass das Haus Silberschmidt, das dem Bau zwangsläufig weichen muss, gar nicht abgerissen werden darf, weil es sich im Kernzonenplan (gelb markiert) befindet. Diese wichtige Tatsache, welche eine erhebliche Bauverzögerung und einen Kostenanstieg zur Folge hat, wurde den Stimmberechtigten vorenthalten. Die Rechtsgültigkeit der Vorlage ist zu bezweifeln. Das Vorgehen des Gemeinderats hat zu drei Rekursen geführt, wovon zwei vom Baurekursgericht am 18. Januar 2014 gutgeheissen wurden. Der Gemeinderat beschloss darauf, der Gemeindeversammlung vom 27. November 2014 eine Änderung des Kernzonenplanes (Umzonung der 2800m² in eine Zone für öffentliche Bauten) zu beantragen, mit dem Zweck, die Entscheide des Baurekursgerichtes ausser Kraft zu setzen. Nachdem der Gemeinderat am 19. März 2014 das Baugesuch zurückgezogen hat, soll die Gemeindeversammlung zur Änderung des Nutzungsplanes voraussichtlich erst in der ersten Hälfte 2015 stattfinden. 2) Die Prognosen zur Zunahme der benötigten Pflegeplätze aus dem Jahr 2003 (es wurde damals von 50–60 Pflegeplätzen bis 2013 ausgegangen) haben sich nicht bewahrheitet. Die Anzahl der Pflegeplätze ist trotz einer Zunahme der Bevölkerung von ca. 1500 Einwohnern seit 10 Jahren stationär geblieben (bei ca. 110 Pflegeplätzen). Dies vor allem wegen verbesserten Angeboten der Pflege in der eigenen Wohnung (mehr altersgerechte Wohnungen, Spitex, vermehrte und kostengünstigere Angebote von privater Pflege). Das geplante Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse geht von veralteten Zahlen und teilweise überholten Pflegemodellen aus. 3) Beim Neubau der Liegenschaften der Baugenossenschaft Schwyzerstrasse werden in unmittelbarer Nähe des Areals «Wisli» weitere altersgerechte Wohnungen erstellt und die Alterswohnungen im «Wisli» müssen in naher Zukunft saniert, wahrscheinlich abgebrochen werden. Dies ermöglicht erhebliche Synergien beim gleichzeitigen Bau der geplanten zusätzlichen Pflegeeinheiten und später bei Betrieb dieser Pflegebetten*

*mit den schon bestehenden Einheiten des Altersheims «Wisli» (Nachtwache, Lingerie, Küche usw.).»*

Die Initianten stellen abschliessend fest, ihnen sei bewusst, dass mit einer neuen Lösung im Bereich des Areals «Wisli» erhebliche Planungskosten abgeschrieben werden müssten. Sie seien aber der Überzeugung, dass ein neues Projekt längerfristig kostengünstiger sei.

## 3. Erwägungen

a) Das Projekt Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse

**Planung und Realisierung des Projektes Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse brauchen Zeit.**

Ein Projekt in der Grössenordnung eines Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse lässt sich nicht von heute auf morgen realisieren. Seit mehr als sieben Jahren arbeiten Gemeinderat und Fachleute an diesem Projekt – immer wieder auch unter Einbezug der Bevölkerung. Am 25. November 2007 stimmten die Richterswilerinnen und Richterswiler dem Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. 6327 an der Gartenstrasse für CHF 3.5 Mio. zu. Es sollten auf dem rund 2800 Quadratmeter grossen Grundstück an zentraler Lage, in der Kernzone von Richterswil, Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für die betagte Wohnbevölkerung geschaffen werden. Die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2008 stimmte einem Planungskredit in der Höhe von CHF 115'000.00 für die Schaffung attraktiven Alterswohnraums und Pflegeplätzen zu. Aus dem Wettbewerb ging das Projekt «barbara» des Architekturbüros von Michael Meier und Marius Hug, Zürich, als Sieger hervor. Am 15. Mai 2011 ergab die Urnenabstimmung ein klares Ja zum Projektierungskredit über CHF 1'406'000.00 und am 3. März 2013 schliesslich genehmigte der Souverän den Objektkredit von CHF 28'538'973 für die Realisierung des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse mit fünf Pflegewohngruppen, Wohnräumen Essbereichen, Küche, Cafeteria, Speisesaal, Lingerie, einem Raum der Stille, Therapieräumen, Räumen für Coiffure und Podologie für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Garderoben und einem Aufenthaltsraum für das Personal und Tiefgarage.

**Genehmigung Objektkredit an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013.**

Alles in allem haben sich die Richterswilerinnen und Richterswiler die Planung des Projekts «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse» bis heute – ohne den Landerwerb von CHF 3.5 Mio. dazuzurechnen – rund **CHF 2.5 Mio.** kosten lassen.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Richterswil und Samstagern sagten grundsätzlich und überzeugend ja zum Konzept Wohn- und Pflegeeinrichtungen für das Alter an verschiedenen Orten in der Gemeinde und nicht zentralisiert «Im Wisli». So stimmten sie am 13. Juni 2010 einer Pflegewohngruppe mit 12 Plätzen in der Zentrumsüberbauung «Drei Eichen» in Samstagern zu, welche inzwischen ausgelastet ist und sich grosser Beliebtheit erfreut.

Eine Initiative Zaugg/Leuthold, welche an der Gartenstrasse kein Wohn- und Pflegeheim sondern Wohnungen erstellt haben wollte, wurde hingegen an der Gemeindeversammlung vom 9. März 2011 deutlich abgewiesen.

b) Zu den Argumenten der Initianten im Einzelnen:

**Argument 1:** *Das Haus Silberschmidt, welches als für das Ortsbild wichtiges Gebäude im kommunalen Kernzonenplan gelb markiert ist, darf nicht abgerissen werden – das war den Stimmberechtigten bisher nicht bekannt.*

**Kurzantwort 1:** *Doch, die Stimmberechtigten wussten davon und sie haben trotzdem ja gesagt, zum Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse; der kommunale Kernzonenplan ist anzupassen.*

**Haus Silberschmidt historisch nicht bedeutsam.**

Das Gebäude Gartenstrasse 7 ist im Kernzonenplan vom 4. Oktober 1984 als Gebäude, welches den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmt (Art. 15 kommunale Bau- und Zonenordnung, BZO) qualifiziert und entsprechend gelb markiert worden. Eine Qualifizierung, die aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar ist, da das besagte Haus von der Gartenstrasse her seit 1990 durch das Gebäude Gartenstrasse 13 verdeckt wird und über keinerlei historische Bedeutung verfügt. Ein gelb markiertes Gebäude darf gemäss Bau- und Zonenordnung unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung ersetzt werden. Dadurch entstehen für den geplanten Neubau des Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse unerwünschte bauliche Beschränkungen insbesondere der Form und Grösse, welche einem vernünftigen und wirtschaftlichen Betrieb des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse entgegenstehen. Das Gebäude Gartenstrasse 7 ist folgerichtig in der parallel laufenden und am 11. März ebenfalls vorliegenden Nutzungsplanungsrevision im Kernzonenplan nicht mehr gelb markiert. Mit der Entlassung der Liegenschaft Gartenstrasse 7 aus dem Kreis der den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmenden Gebäude wird ein weiterer Schritt in der Umsetzung des Volkswillens getan. Auch das Baurekursgericht zeigte im Urteil vom 17.12.2013 (R2.2013.00115 und R2.2013.00116) den Weg über nutzungsplanerische Massnahmen als Möglichkeit auf.
In der Weisung zur Gemeindeabstimmung vom 3. März 2013 war der Hinweis zu finden, dass sich das Neubauprojekt Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse in der Kernzone befinde und das Gebäude Gartenstrasse 7 im Kernzonenplan speziell bezeichnet sei. Der Souverän stimmte dem Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse im Wissen darum zu, dass dieses nur unter Inkaufnahme des Abrisses der bestehenden Liegenschaft Gartenstrasse 7 zu realisieren sein wird.

**Argument 2:** *Das geplante Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse geht von veralteten Zahlen und teilweise überholten Pflegemodellen aus.*

**Kurzantwort 2:** *Die neusten Zahlen zum Thema demografische Entwicklung bestätigen die bisherige Altersstrategie des Gemeinderats. Der Bedarf an Pflegeplätzen wird langfristig zunehmen.*

**Niemand soll im Alter Richterswil wegen fehlender Pflegeeinrichtungen verlassen müssen.**

Die Initiantinnen und Initianten machen geltend, der Pflegeplatzbedarf, welcher der Planung des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse zugrunde liege, habe sich nicht bewahrheitet. Trotz Zunahme der Bevölkerung in Richterswil, sei der Bedarf an Pflegeplätzen gleich geblieben. Hierzu ist zu bemerken, dass **nach heutigem Stand** noch immer von 93 pflegebedürftigen Richterswilerinnen und Richterswilern 42 nicht in den gemeindeeigenen Institutionen untergebracht werden können, 32 davon befinden sich in Pflegeheimen ausserhalb des Dorfes. Mit der Realisierung des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse kann diesen Menschen ein Platz in unserem Dorf angeboten werden – dies war für viele Stimmberechtige wohl ein wichtiger Beweggrund für die Befürwortung des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse. Der Gemeinderat nimmt dieses Bedürfnis sehr ernst. Niemand soll den Wohnort wegen mangelndem Angebot an Pflegeeinrichtungen verlassen müssen. Dies erschwert allen Beteiligten die sozialen Kontakte, was sich ungünstig auf das Wohlbefinden der mobilitätseingeschränkten Personen auswirkt.

An den Prognosen für die mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung hat sich nichts geändert. Tatsache ist, dass der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich zunimmt. Dass viele von ihnen – auch dank der nicht mehr wegzudenkenden Unterstützung der SPITEX – bis zu ihrem Lebensende zu Hause wohnen und leben können, ist eine erfreuliche Entwicklung; allerdings trifft sie nicht auf alle zu.

**Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2035 auf 25 Prozent.**

Gemäss Prognosen steigt der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung zwischen 2003 und 2035 von 16 auf 25! Prozent. Jedes zweite Kind, das heute geboren wird, hat gute Chancen, 100 und mehr Jahre alt zu werden. Um dieser langfristigen Entwicklung gerecht zu werden, wird sich die Gemeinde in allen Bereichen um Ausbau des Angebots vorausschauend bemühen müssen, das heisst, sowohl in der Planung und dem Bau von altersgerechten Wohnungen, als auch in der Renovation des Alterszentrums «Im Wisli», wie auch in der Schaffung von zusätzlichen Plätzen in Wohn- und Pflegeheimen und im Spitex-Bereich. Die einen Bedürfnisse des Alters gegen die anderen auszuspielen, verhindert eine weitsichtige Planung.

Mit der höheren Lebenserwartung steigt auch die Anzahl der Menschen, die an Demenz erkranken und auf Unterstützung angewiesen sind. Die Prognose von 23’000 Neuerkrankungen schweizweit pro Jahr hat den Bund kürzlich zum Erlass einer Nationalen Demenzstrategie veranlasst. Den an Demenz erkrankten Menschen kann im geplanten Wohn- und Pflegeheim

Gartenstrasse eine adäquate und zeitgemässe Betreuung angeboten werden; auch dies war den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Richterswil und Samstagern immer ein wichtiges Anliegen – auch hier hat sich am aktuellen und künftigen Bedarf nichts geändert.

Mit dem Bau des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse kann zudem ein vorübergehender Engpass, welcher mit dem dringenden Erneuerungsbedarf des Alterszentrums Im Wisli entstehen wird, abgefedert werden.

Insgesamt bestätigen die neusten Zahlen zum Thema demografische Entwicklung die bisherige Altersstrategie des Gemeinderats – sie sind übrigens dem aktuellen **Alterskonzept 2014** der Gemeinde Richterswil zu entnehmen (www.richterswil.ch → Leben im Alter). Die eingeschlagene Richtung ist nach wie vor richtig. Neue Tatsachen oder eine Trendwende in der Altersentwicklung haben sich nicht ergeben.

**Argument 3:** *Ein Betrieb zusätzlicher Pflegeeinheiten «Im Wisli» hätte den Vorteil, dass die dort bestehenden Einrichtungen (Nachtwache, Lingerie, Küche) genutzt werden könnten.*

**Kurzantwort 3:** *Das stimmt. Der Souverän hat aber zu einem zusätzlichen, zentral gelegenen Wohn- und Pflegeheim ja gesagt.*

Das Argument der Synergien ist bekannt und war es auch schon zum Zeitpunkt der Annahme des Objektkredits Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse durch den Souverän. Die Stimmberechtigten haben sich damit ganz bewusst für einen Standort des neuen Wohn- und Pflegeheims im Ortszentrum entschieden, um damit der Segregation – hier die Jungen, da die Alten – entgegenzuwirken (Weisung zur Gemeindeabstimmung vom 3. März 2013, S.3).

**Stimmvolk hat Entscheid für ein Wohn- und Pflegeheim an der Gartenstrasse schon mehrfach gefällt.**

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Stimmvolk den Entscheid schon mehrfach gefällt hat, den Gewichtigsten erst kürzlich an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013, wo es dem Objektkredit in der Höhe von CHF 28’538’973 für das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse klar zugestimmt hat.

## Schlussbemerkung und Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse – Marschhalt und Neuorientierung», damit dem bereits mehrfach – auch an der Urne – geäusserten Volkswillen nach einem Wohn- und Pflegeheim an zentraler Lage Nachachtung verschafft werden kann und die bisher in das Projekt «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse» investierten rund 2.5 Mio. Franken nicht vergebens ausgegeben wurden.

Richterswil, 12. Januar 2015

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

| **Der Präsident** | **Der Schreiber** |
|---|---|
| Hans Jörg Huber | Roger Nauer |

# Antrag

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

betreffend

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung:
Umzonung Gartenstrasse

1. Der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, kurz Umzonung Gartenstrasse, wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wie folgt zugestimmt:
   – Umzonung des Grundstücks Kat.Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, gemäss «Erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV» und Plan «Anpassung Zonenplan» 1:5'000 vom 26. November 2014
   – Streichen des Grundstücks Kat.Nr. 6327 aus dem Kernzonenplan, gemäss «Erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV» und Plan «Anpassung Kernzonenplan» 1:5'000 vom 26. November 2014

2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Umzonung Gartenstrasse) zu genehmigen.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

**Inhaltsverzeichnis**

A. Das Wichtigste in Kürze 13
B. Inhalt der Umzonung Gartenstrasse 15
C. Ausgangslage 17
D. Ziele 18
E. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen der Umzonung 18
F. Auswirkungen 19
G. Öffentliche Auflage, Einwendungen 19
H. Fazit 20
I. Empfehlung 20

# Weisung

## Umzonung Gartenstrasse

Beilage zur Gemeindeversammlung vom 11. März 2015

**Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Umzonung Gartenstrasse**

## A. Das Wichtigste in Kürze

**Ausgangslage**

Am 3. März 2013 genehmigten die Stimmbürger von Richterswil den Objektkredit für den Neubau des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse.
Der Gemeinderat bewilligte daraufhin am 8. Juli 2013 das Baugesuch für den Neubau eines Wohn- und Pflegeheimes auf dem Grundstück Kat.Nr. 6327 an der Gartenstrasse 7. Am 20. Dezember 2013 trat das Baurekursgericht auf zwei dagegen eingereichte Rekurse ein und hob die Baubewilligung auf. Der Grund dafür war, dass das im Projekt zum Abbruch vorgesehene Gebäude Vers.Nr. 1275 (Gartenstrasse 7) im gültigen Kernzonenplan der Gemeinde gelb bezeichnet ist, womit es nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfe. Am 11. März 2014 zog die Baukommission Gartenstrasse daher das Baugesuch zurück.
Mit der Umzonung des Grundstücks Kat.Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) möchte der Gemeinderat sicherstellen, dass dem Volkswillen vom 3. März 2013 entsprochen, das geplante Projekt realisiert und der vom Baurekursgericht festgestellte Verfahrensmangel behoben wird.

Die vollständigen Originalakten können bis zur Gemeindeversammlung während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Abteilung Planung und Bau, Chüngengass 6, 8805 Richterswil eingesehen werden.

Luftbild Planungsgebiet (Quelle: maps.google.com)

**Neue Zonierung und Anpassung Kernzonenplan**
Die Umzonung Gartenstrasse sieht vor, das Grundstück Kat.Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) umzuzonen. Die umzuzonende Fläche beträgt 2'844 $m^2$.
Parallel dazu wird das Grundstück Kat.Nr. 6327 auch aus dem Kernzonenplan gestrichen.

**Umzonung zweckmässig**
Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Umzonung Gartenstrasse angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen, wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

## B. Inhalt der Umzonung Gartenstrasse

### Anpassung Zonenplan

Das Grundstück Kat.Nr. 6327 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Kernzone.

**Rechtskräftiger Zonenplan**

**Kommunale Nutzungszonen**

| | | |
|---|---|---|
| | K | Kernzone |
| | WG3 | Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung |
| B | GB | Gewerbezone B |
| | OeB | Zone für öffentliche Bauten |
| | E | Erholungszone |
| | SBV | Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen in Gewerbezonen (Art. 14 BZO) |
| * | | Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Planeintrag |

**Informelle Angaben**

| | |
|---|---|
| | Gewässer |
| | Bestehender Gestaltungsplan |
| | Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG seit 1970 |

### Umzonung

Die vorliegende Umzonung Gartenstrasse sieht vor, das Grundstück Kat. Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) umzuzonen. Die umzuzonende Fläche beträgt 2'844 m$^2$.

Der neuen Zone für öffentliche Bauten wird die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Damit bleibt die Störintensität dieselbe wie bisher in der Kernzone und in der angrenzenden Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3.

**Zonenplanentwurf**

**Kommunale Nutzungszonen**

| | | |
|---|---|---|
| | K | Kernzone |
| | WG3 | Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung |
| B | GB | Gewerbezone B |
| | OeB | Zone für öffentliche Bauten |
| | E | Erholungszone |
| | SBV | Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen in Gewerbezonen (Art. 14 BZO) |
| * | | Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Planeintrag |

**Informelle Angaben**

| | |
|---|---|
| | Gewässer |
| | Bestehender Gestaltungsplan |
| | Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG seit 1970 |
| | Von der Teilrevision betroffene Gebiete |

## Anpassung Kernzonenplan

Das Grundstück Kat.Nr. 6327 ist heute Bestandteil des Kernzonenplans.

**Rechtskräftiger Kernzonenplan**

Verbindlicher Inhalt Kernzonenplan

- Grenze Kernzone
- Braun bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Gelb bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Wichtige Fassadenfluchten (Art. 19.3 BZO)
- Speziell bezeichneter Aussenraum (Art. 19.4 BZO)

Orientierender Inhalt

- Perimeter Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

## Umzonung

Mit der Umzonung des Grundstückes Kat.Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) erfährt der Kernzonenplan lediglich eine Anpassung des Perimeters (orange Linie).

**Kernzonenplanentwurf**

Verbindlicher Inhalt Kernzonenplan

- Grenze Kernzone
- Braun bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Gelb bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Wichtige Fassadenfluchten (Art. 19.3 BZO)
- Speziell bezeichneter Aussenraum (Art. 19.4 BZO)

Orientierender Inhalt

- Perimeter Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Die im Rahmen der separaten Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehenen Anpassungen des Kernzonenplanes sind nicht Gegenstand der Umzonungsvorlage Gartenstrasse und werden lediglich im Interesse der Transparenz aufgeführt:

**Anpassung Kernzonenplan im Rahmen der separaten Vorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung**

Verbindlicher Inhalt Kernzonenplan

- Grenze Kernzone
- Braun bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Gelb bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Wichtige Fassadenfluchten (Art. 19.3 BZO)
- Speziell bezeichneter Aussenraum (Art. 19.4 BZO)

Orientierender Inhalt

- Perimeter Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Anpassungen im Rahmen der separaten Vorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung

## C. Ausgangslage

**Ausgangslage**

Am 3. März 2013 genehmigten die Stimmbürger von Richterswil den Objektkredit für den Neubau des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse.
Der Gemeinderat bewilligte am 8. Juli 2013 den Neubau eines Wohn- und Pflegeheimes auf dem Grundstück Kat.Nr. 6327 an der Gartenstrasse 7. Am 20. Dezember 2013 trat das Baurekursgericht auf zwei dagegen eingereichte Rekurse ein und hob die Baubewilligung auf. Der Grund dafür war, dass das im Projekt zum Abbruch vorgesehene Gebäude Vers.Nr. 1275 (Gartenstrasse 7) im gültigen Kernzonenplan der Gemeinde gelb bezeichnet ist, womit es nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfe. Am 11. März 2014 zog die Baukommission Gartenstrasse daher das Baugesuch zurück.

Mit der Umzonung des Grundstücks Kat.Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) möchte der Gemeinderat sicherstellen, dass dem Volkswillen vom 3. März 2013 entsprochen, das geplante Projekt realisiert und der vom Baurekursgericht festgestellte Verfahrensmangel behoben wird.

## D. Ziele

Die wichtigsten Ziele für die Umzonung Gartenstrasse sind nachfolgend umschrieben:

**Bereitstellen Grundlagen für Baubewilligung Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse**
– Schaffen von planerischen Grundlagen zur Realisierung des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse wie vom Stimmbürger am 3. März 2013 beschlossen.
– Beheben des vom Baurekursgericht festgestellten planerischen Verfahrensmangel

## E. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen der Umzonung

**Zweckmässigkeit**
Gemäss der Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der Vorprüfung vom 6. November 2014 sind keine Gründe ersichtlich, welche die vorgesehene Umzonung als unzweckmässig erscheinen lassen.

**Kantonale und regionale Richtplanung**
Sowohl in der kantonalen, wie auch in der regionalen Richtplanung bestehen keine Planungsinhalte, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

**Kommunaler Richtplan**
Im kommunalen Richtplan, welcher am 12. März 2014 von der Gemeindeversammlung festgesetzt wurde, ist das genannte Wohn- und Pflegeheim als geplantes Vorhaben festgelegt.

**Ortsbild**
Das Areal befindet sich ausserhalb des Perimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Grundstück der Umgebungszone VII mit Erhaltungsziel b zugewiesen.

Grundsätzlich besteht in der Zone für öffentliche Bauten ein deutlich grösserer Gestaltungsspielraum als in der Kernzone. Zahlreiche Detailvorschriften der BZO müssen nicht beachtet werden und Projektänderungen sind aus gestalterischer Sicht einfacher zu bewerkstelligen. Dies bedeutet allerdings noch nicht, dass geringere Ansprüche zu erfüllen sind:
– § 238 PBG verlangt die befriedigende Gesamtwirkung für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung. Mit der Umzonung in die OeB befindet sich die bauliche Umgebung auf drei

Seiten in der Kernzone. Faktisch sind daher hinsichtlich Massstäblichkeit und Materialisierung dieselben Einordnungsgebote zu beachten.
– Die Gemeinde sollte bei ihrer Bautätigkeit eine gewisse Vorbildfunktion wahrnehmen. Dies bedeutet, dass sie zurückhaltend ist mit der Beanspruchung von gestalterischen Erleichterungen, die sie privaten Bauherrschaften selber nicht zugestehen würde. Wünschbar ist daher eine Gestaltungshaltung, die sich wie bisher an einem zeitgemässen Bauen in der Kernzone orientiert.

**Gefahrenkarte**
Für das an den Mülibach grenzende Umzonungsgrundstück Kat.Nr. 6327 liegt eine Restgefährdung durch Hochwasser vor (Hinweisbereich). Auf diese kann mit allfälligen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens reagiert werden.

## F. Auswirkungen

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**
Gemäss den Anforderungen von Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wurde für die Umzonung Gartenstrasse ein Bericht zur Genehmigung von Nutzungsplänen erstellt.

**Keine negativen Auswirkungen zu erwarten**
Im Bericht wird dargelegt, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Es wird zudem aufgezeigt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## G. Öffentliche Auflage, Einwendungen

**Öffentliche Auflage**
Die Umzonung Gartenstrasse wurde gemäss § 7 PBG vom 29. August 2014 bis 28. Oktober 2014 öffentlich aufgelegt.
Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

**Einwendungen**
Von zwei Antragstellern sind drei Einwendungen eingegangen. Die Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliessen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein.

**Anhörung ZPZ, RZU und Nachbargemeinden**
Die Nachbargemeinden Wädenswil, Hütten, Schönenberg und Wollerau, die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) wurden zur Anhörung eingeladen.
Die Gemeinde Hütten hat sich nicht vernehmen lassen. Von den übrigen Planungsträgern liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

**Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen**
Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Die Einwendungen sind thematisch nach Sachbereichen gegliedert.

**Vorprüfung**
Die Umzonung Gartenstrasse (Anpassungen Zonenplan und Kernzonenplan) wurden durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 6. November 2014 erwähnten Ergänzungen wurden soweit möglich berücksichtigt oder im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen dokumentiert.

**Genehmigung**
Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Umzonung Gartenstrasse durch die Baudirektion zu genehmigen.

## H. Fazit

**Genehmigung**
Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Umzonung Gartenstrasse angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.
Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Vorprüfungsbericht vom 6. November 2014 geteilt.

## I. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Umzonung Gartenstrasse zuzustimmen.

Richterswil, 8. Dezember 2014 **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

| **Der Präsident** | **Der Schreiber** |
|---|---|
| Hans Jörg Huber | Roger Nauer |

# Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung

3

## Antrag

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

betreffend

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung:

1. Der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wie folgt zugestimmt:
   – Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung gemäss «Erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV» und Bericht «Anpassung Bau- und Zonenordnung» vom 26. November 2014
   – Anpassungen Zonenplan gemäss «Erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV» und Plan «Anpassung Zonenplan» 1:5'000 vom 26. November 2014
   – Anpassungen Kernzonenplan gemäss «Erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV» und Plan «Anpassung Kernzonenplan» 1:5'000 vom 26. November 2014
   – Anpassung Aussichtschutz gemäss «Erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV» und Plänen «Anpassung Aussichtsschutz Burghalden» 1:2'500 sowie «Anpassung Aussichtsschutz Oberhafen» 1:2'500 vom 26. November 2014
   – Anpassung Waldabstandslinien gemäss «Erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV» und Plan «Anpassung Waldabstandslinien» 1:500 vom 26. November 2014
   – Bericht zur Mitwirkung mit den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 26. November 2014

2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu genehmigen.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

**Inhaltsverzeichnis**

A. Das Wichtigste in Kürze 22
B. Anpassung der Bau- und Zonenordnung 24
C. Anpassung Zonenplan 30
D. Anpassung Kernzonenplan 34
E. Anpassung Waldabstandslinien 37
F. Anpassung Aussichtsschutzbereiche 38
G. Auswirkungen 39
H. Öffentliche Auflage, Einwendungen 39
I. Fazit 40
J. Empfehlung 40

# Weisung

## Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung

Beilage zur Gemeindeversammlung vom 11. März 2015
(Reservetermin 12. März 2015)

**Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung**

Die vollständigen Originalakten können bis zur Gemeindeversammlung während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Abteilung Planung und Bau, Chüngengass 6, 8805 Richterswil eingesehen werden.

## A. Das Wichtigste in Kürze

**Ausgangslage**

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan der Gemeinde Richterswil wurden letztmals im Jahre 2006 umfassend angepasst. Die Bau- und Zonenordnung hat sich im grossen Ganzen bewährt. Dennoch sind in ihrer praktischen Anwendung einige Auslegungsfragen aufgetaucht und einzelne Bestimmungen führen im Vollzug regelmässig zu Problemen. In den letzten Jahren sind zudem verschiedene Gesuche für Um- und Einzonungen sowie Anpassung von Waldabstandslinien eingegangen. Die Nutzungsplanung soll daher den nunmehrigen aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

**Bau- und Zonenordnung (BZO)**
Die im Vollzug festgestellten Unklarheiten in der Anwendung wurden geprüft, die BZO in Bezug auf die Zweckmässigkeit einzelner Bestimmungen hinterfragt und Anträge Dritter geprüft. Die Bau- und Zonenordnung soll wie folgt angepasst werden:
– Die Vorschriften zur Einordnung in der Kernzone sollen unter Voraussetzung einer besonders guten Gestaltung flexibler ausgestaltet werden, namentlich hinsichtlich Dachvorsprünge, Flachdächer, Fensterläden etc.
– Die zur Berechnung der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen sowie der Pflichtparkplätze einzubeziehenden Nutzflächen sollen präzise umschrieben werden, da bis anhin unklar war, ob die Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen einzubeziehen sind.
– Entsprechend den eingegangenen Anregungen sollen Regelungen zum preisgünstigen Wohnungsbau, zur Energie und zu Mobilfunkantennen eingeführt werden.

Im Weiteren wurden einzelne Bestimmungen präzisiert. Dies betrifft unter anderem den grossen Grundabstand, den Bonus für Arealüberbauungen, die Ausnützungsprivilegierung für Untergeschosse, Veloabstellplätze für EFH-Gruppen, den Strassenabstand für unterirdische Gebäude oder den Geltungsbereich für Ersatzabgaben

**Zonenplan**
Der Zonenplan soll weitgehend in den heutigen Abgrenzungen bestehen bleiben. Die vorliegenden Um- und Einzonungsanträge wurden geprüft und wo möglich berücksichtigt. Zudem sollen einzelne Zonengrenzen der aktuellen Situation angepasst werden. Im Wesentlichen sind folgende Anpassungen am Zonenplan zu behandeln:
– Umzonungen in den Gebieten Hirtenstall, untere Schwandenstrasse und Breiten
– Auszonung im Gebiet Sennhütten
– Einzonung im Gebiet Haslenweg
– Technische Anpassungen (Abstimmung Zonengrenzen auf Grundstücks- und Strassengrenzen, Nachführung bestehende Arealüberbauungen etc.)

Die von Dritten beantragte Aufzonung Etzel-/Hotzestrasse soll aufgrund eines negativen Gutachtens der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission nicht vorgenommen werden.

**Kernzonenplan**
Die Inhalte des Kernzonenplanes haben sich gut bewährt.
Grössere Anpassungen sind nicht erforderlich, doch bestehen einige Differenzen zum überkommunalen Ortsbildinventar. Diese sollen wo möglich behoben werden. Zudem sind Modifikationen gemäss Anträgen Dritter zu prüfen. Die wichtigsten dieser Anpassungen am Kernzonenplan sind:
– Neuaufnahme braun oder gelb markierte Bauten (Remise und WC/ Blumenladen Bahnhof, Dorfstrasse 12, Dorfstrasse 16, Schlosserbrunnenweg 6, Friedenstrasse 11)
– Anpassung von braun markierten Bauten (Sunnengass 23, Chüngengass 6, Glarnerstrasse 55)
– Streichung von gelb markierten Bauten (Gartenstrasse 5 + 7, Seestrasse 11/13, Friedenstrasse 3)
– Neuaufnahme Fassadenfluchten (Farbweg 22 und benachbarte Scheune, Rückseite Dorfstrasse 5)
– Neuaufnahme speziell bezeichnete Aussenräume (Dorfstrasse 72, Chüngengass 6)

**Waldabstandslinien**
Die Inhalte der bestehenden Waldabstandslinienpläne sind zweckmässig. Zu prüfen sind zwei Änderungsanträge:
– Anpassung Waldabstandslinie Altschloss
– Anpassung Waldabstandslinie Obere Schwanden

**Aussichtspunkte**
Die Definition der seit dem Jahre 1985 gültigen Aussichtsschutzbereiche befriedigt nicht restlos. Die Sektoren sollen in ihrer Distanz abgegrenzt werden. Zudem soll der Aussichtsschutz Burghalden gemäss Änderungsantrag um einen Sektor verkleinert werden:
– Anpassung Aussichtsschutzbereich Burghalden
– Anpassung Aussichtsschutzbereich Oberhafen

## B. Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Die vollständigen Änderungen sind im Dokument «Anpassung Bau- und Zonenordnung» vom 14. November 2014 ersichtlich. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV werden die dazugehörigen Überlegungen und Abklärungen aufgeführt. Diese Unterlagen liegen bei der Abteilung Planung und Bau auf und sind auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet.

Die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung sind:

*Ausnützungsziffer (Art. 3 Abs. 1)*
Die Grundmasstabelle wird um den Bonus für nachhaltige Siedlungserneuerung bei Regelüberbauungen (vgl. Art. 9a) sowie den Bonus bei Arealüberbauungen mit Familienwohnungen (vgl. Art. 27a) ergänzt.
Der Bonus für nachhaltige Siedlungserneuerung ist nur im Rahmen der Sonderbauvorschriften für bestehende Bauten konsumierbar. Er entspricht einem zusätzlichen Vollgeschoss, d.h. einem Drittel der zonengemässen Ausnützungsziffer.

*Grosser Grundabstand (Art. 3 Abs. 2)*
Die Messweise des grossen Grundabstandes war bisher unklar. Mit der neuen Bestimmung wird dieser Mangel behoben. Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden, was der bisherigen Praxis entspricht.

*Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a)*
Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff PBG ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und können auch die Voraussetzungen für bestimmte Nutzungsarten schaffen. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Sie können alternativ zu den Zonenvorschriften der Regel- und der Arealüberbauung beansprucht werden.
Das Hauptziel der Sonderbauvorschriften (SBV) ist somit eine nachhaltige Siedlungserneuerung, die auf einer Weiterentwicklung des Gebäudebestandes basiert. Wenn heutzutage Gebäude saniert werden, sollten sie auch in Bezug auf den Wärmebedarf erneuert werden. Das Ziel der energetischen Sanierung des älteren Gebäudebestandes wird aber in einen grösseren ortsbaulichen Kontext gestellt. Erst durch das Zusammenwirken mehrerer Aspekte kann eine nachhaltige Siedlungserneuerung entstehen.
Für die nachhaltige Siedlungserneuerung stehen vorwiegend dreigeschossige Gebäude mit flachen Satteldächern und nicht ausgebauten Dachgeschossen im Vordergrund. Bei Siedlungen mit solchen Gebäuden sind oft auch zu wenig gedeckte Abstellplätze vorhanden, die zudem noch über wenig attraktive asphaltierte Vorbereiche und Innenhöfe erschlossen sind. Fallweise könnte durch eine Überdeckung und Begrünung dieser Erschliessungshöfe mit darunterliegender Sammelgarage auch die Freiflächen qualitativ und quantitativ aufgewertet werden.

Nachfolgend werden alle Gebiete, in welchen die Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung anwendbar sind, aufgeführt:

– Gebiet 1: Bächlistrasse (Zone W3)
– Gebiet 2: Juchmattstrasse (Zone W3)
– Gebiet 3: Zugerstrasse (Zone W3)
– Gebiet 4: Sunnengarten-/Hotzestrasse (Zone W3)
– Gebiet 5: Erlen-/Säntisstrasse (Zone WG 3)
– Gebiet 6: Erlenstrasse (Zone W3)

Schrägdach-Dachgeschosse können durch Flachdach-Vollgeschosse ersetzt werden. Damit sind vier Vollgeschosse zulässig, darüber hinaus aber kein zusätzliches Attikageschoss, dafür kann die zulässige Gebäudehöhe um 3 m erhöht werden. Die bisherige Firsthöhe von 5 m reduziert sich entsprechend auf 2 m, sodass die Gesamthöhe unverändert bleibt.

Bei Gebäudeteilen, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind normalerweise die Grenzabstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern (§ 260 Abs. 2 PBG) oder es ist ein entsprechendes Näherbaurecht erforderlich. Dieser Mehrhöhenzuschlag wird explizit ausgeschlossen, um die innere Verdichtung zu erleichtern. Müsste eine entsprechende Aufstockung im Gegensatz zu den darunterliegenden Geschossen einen vergrösserten Grenzabstand einhalten, würde nicht nur der Verdichtungseffekt verringert, sondern auch die Wirtschaftlichkeit verschlechtert.
Zentral ist auch, dass zur Ermöglichung des vierten Vollgeschosses die Ausnützungsziffer (AZ) angehoben wird. Aufgrund der drei bisher zulässigen Vollgeschosse entspricht dies einem Drittel der bisherigen AZ. In der W3 kann die AZ somit von 50 % auf 67 % und in der WG3 von 60 % auf 80 % erhöht werden. Die Erhöhung gilt jedoch ausdrücklich nur für Aufstockungen von drei auf vier Vollgeschosse. Für An- und Neubauten kann sie nicht beansprucht werden, weil die Überbauung zusätzlicher Freiflächen mit den Sonderbauvorschriften nicht gefördert werden soll.
Die Erleichterungen sind als Anreizsystem aufgebaut. Darum stehen den eingeräumten Erleichterungen auch erhöhte Anforderungen gegenüber. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:
– Stärkung der Quartierstruktur durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale gemäss Art. 9a Ziff. 4 und 5
– Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten
– Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten

*Grundmasse Gewerbe- und Industriezonen (Art. 10)*
Der Gebäudeabstand von mind. 15 m gegenüber bestehenden Wohnhäusern wird gestrichen. Es gibt auch innerhalb von Gewerbezonen bestehende ältere Wohnhäuser. Die Anwendung der Bestimmung ist namentlich im Raum Oberschwanden problematisch, da diverse Grundstücke unter Berücksichtigung des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Wohnhäusern nur eingeschränkt oder gar nicht zu Gewerbezwecken überbaubar sind.

*Einordnungsanforderungen Kernzone (Art. 14a)*
Heute fehlt ein Grundsatzartikel mit Einordnungsanforderungen. Dieser soll klarstellen, dass weniger die Einhaltung der Detailgestaltungsvorschriften, sondern vielmehr die Wirkung als Ganzes im Vordergrund steht. Dieser Grundsatz wird den Kernzonenvorschriften in Art. 14a Abs. 1 vorangestellt. Wesentlich sind die Kernaussagen, wonach an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt und Um- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonaler Bedeutung beitragen sollen.
Grundsätzlich ist beim Umbau herkömmlicher Bauten die traditionelle Bauweise weiterhin wegleitend. Für besonders gute Projekte in zeitgemässer Architektur soll jedoch insbesondere bei Ersatz- und Neubauten ein grösse-

**Visualisierung einer möglichen Aufstockung von bestehenden Bauten**

rer Spielraum geschaffen werden, um von den Detailvorschriften zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung (Art. 20–22) abweichen zu können. Dieser kann bei positiver Beurteilung durch ein Fachgutachten in Anspruch genommen werden. Bei den im Kernzonenplan «braun» und «gelb» bezeichneten Bauten kann vom bisherigen Gebäudeprofil und von der bisherigen Erscheinung weiterhin nur im Rahmen von Art. 16 Abs. 2 und 3 abgewichen werden.
Vorbehalten bleibt zudem die Zustimmung durch die kantonalen Stellen (Ortsbildschutz und Denkmalpflege) im Rahmen der Verfahrenskoordination (vgl. Ziff. 1.4.1.4 und 1.4.1.5, Anhang zur Bauverfahrensverordnung). Damit ist gewährleistet, dass die im Ortsbildinventar bezeichneten wichtigen Fassaden zur Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen angemessen berücksichtigt werden.

*Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude (Art. 16)*
Die Vorgabe, wonach im Kernzonenplan braun oder gelb bezeichnete Gebäude nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfen, wird gelockert. Die in Abs. 1 vorgegebene Beibehaltung der Erscheinung steht im Widerspruch zu Abs. 3, der bei gelben Bauten auch grössere Abweichungen zulässt. Diese Abweichungen sollen nicht mehr explizit von einer besseren Gesamtgestaltung abhängig gemacht werden. Eine gute und überzeugende Einordnung und Gestaltung ist in einer Kernzone im Allgemeinen und in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung im Speziellen ohnehin gefordert (vgl. §§ 50 und 238 Abs. 2 PBG).

*Stellung der Bauten in Kernzone (Art. 19)*
Analog zu Art. 16 wird das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene in Abs. 2 nicht mehr explizit von einer besonders guten Gesamtwirkung abhängig gemacht. Auch hier gilt diese Anforderung ohnehin.
Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen heute gemäss Abs. 4 keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Hier wird eingeflochten, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes Ausnahmen möglich sind. Diese Ergänzung trägt dem Wortlaut von Art. 29 Abs. 3 Rechnung, welcher im Gebiet Mülenen speziell bezeichnete Neubauten nicht ausschliesst. Damit wird ein Widerspruch in der BZO behoben.

*Dächer in Kernzone (Art. 20)*
Analog zu Art. 16 und Art. 19 wird die Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern bei untergeordneten Bauten in Abs. 1 nicht mehr explizit von einer guten Einfügung ins Orts- und Strassenbild abhängig gemacht. Dies wird ohnehin immer vorausgesetzt.
Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, sind gemäss Abs. 3 auch Dachflächenfenster mit mehr als 0.50 $m^2$ Glaslichtfläche zulässig, wenn diese dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels

aufweisen. Heute gibt es Systeme, bei welchen der Unterschied zwischen Dachflächenfenstern und Solarpanels kaum mehr wahrnehmbar ist.
Hinsichtlich der Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen gelten Art. 18a RPG sowie der neue § 238 Abs. 4 PBG abschliessend.
Wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich oder Dachaufbauten und Dachflächenfenster weder zulässig noch zweckmässig sind, können entlang des Dachfirstes schmale Dachflächen-Lichtbänder erlaubt werden.

*Fassaden, Materialien in Kernzone (Art. 21)*
Gemäss Abs. 3 müssen u.a. die Fensterläden in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Der neue Abs. 4 ermöglicht einen etwas grösseren Spielraum für neuzeitliche Lösungen, indem anstelle von Fensterläden auch Rollläden und Markisen zulässig sind. Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden, welche als Denkmalschutzobjekte inventarisiert sind, gilt dies jedoch nur unter der Voraussetzung eines besonders guten Projektes im Sinne von Art. 14a Abs. 2.

*Nutzungs- und Massvorschriften Erholungszonen (Art. 25)*
Die Zulässigkeit der Bauten und Anlagen in der Erholungszone wird in Abs. 1 präzisiert. So wird die aktuell diskutierte Umnutzung der Remise Garnhänki zu einem Kulturplatz mit Restaurationsbetrieb mit der Aufnahme in die Auflistung zonenrechtlich legalisiert. An der Alten Landstrasse wird die Bocciabahn um den bereits seit 1993 bestehenden Restaurationsbetrieb ergänzt.

*Bauvorschriften Arealüberbauungen (Art. 27)*
Anstelle des Verweises auf Art. 3 wird der Ausnützungszuschlag um nominal 5 % direkt erwähnt, damit der Zusammenhang mit dem folgenden Art. 27a besser erkennbar wird.
Bei Arealüberbauungen sind erhöhte Energievorgaben zu erfüllen. So darf bei Ersatz- und Neubauten der Wärmebedarf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten. Dies entspricht etwa dem Minergie-Standard, welcher aber als Label nicht vorgegeben wird.

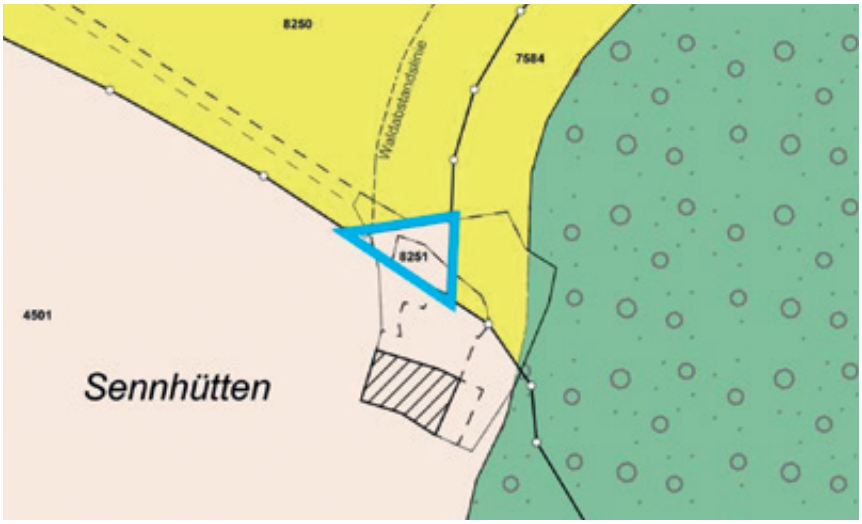
*Preisgünstiger Wohnungsbau (Art. 27a)*
Die Gemeinde Richterswil möchte Bauwilligen die Möglichkeit zur Förderung preisgünstiger Wohnungen anbieten. Daher soll ein Zusatzbonus für preisgünstigen Wohnungsbau bei Arealüberbauungen eingeführt werden. Bei Regelüberbauungen könnte ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum in einer späteren BZO-Revision geprüft werden, wenn die zuerst durch den Regierungsrat zu erarbeitende Verordnung für die Anwendung des am 28. September 2014 angenommenen § 49 b PBG vorliegt.
Der Zusatzbonus umfasst 10 % der zonengemässen Ausnützungsziffer statt nur 5 % bei Arealüberbauungen ohne preisgünstigen Wohnungsbau. Dieser verdoppelte Bonus ist aber nur in den Wohnzonen W3 und WG3 konsumierbar, wo die Gebäudehöhe von 10.50 m eine dreigeschossige Bauweise zulässt.

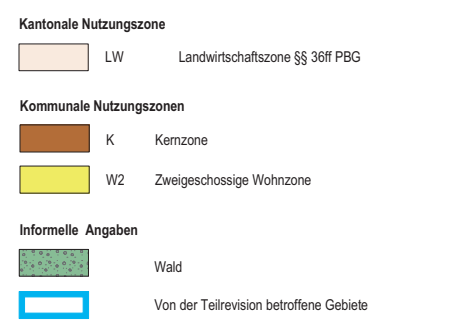
Diese wird für preisgünstigen Wohnungsbau vorausgesetzt, weil sonst der Landanteil zu teuer ist. Der Zusatzbonus für den preisgünstigen Wohnungsbau kann beansprucht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Wohnungen angeboten wird. Preisgünstig sind Wohnungen, deren Miete (inkl. Nebenkosten) 10–15 % unter den ortsüblichen Preisen liegt. Der langfristige Betrieb ist durch eine Genossenschaft oder eine andere Eigentümerschaft sicherzustellen, welche mit der Gemeinde die maximalen Mietzinse vertraglich festlegen kann. Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Ausführungsreglement ist durch den Gemeinderat zu erlassen. Dieses kann auch Belegungsvorgaben enthalten (z.B. Anzahl Personen + 1 = max. Zimmerzahl).
Die Gebäudehöhe kann um max. 3 m auf 13.50 m erhöht werden. Damit wird ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ermöglicht. Dies trägt dazu bei, dass die Überbauung von Grünflächen beschränkt werden kann. Der vergrösserte Höhenspielraum kann als angemessen und ortsbildverträglich beurteilt werden. Im Gegenzug reduziert sich die zulässige Firsthöhe von heute 5 m auf 2 m. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem gewachsenen Terrain.

## C. Anpassung Zonenplan

Die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung sind:

**Auszonung Sennhütten**
Die heutige Kat.Nr. 8251 (Teil von alt Kat.Nr. 7998) wird von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Damit wird das Begehren von Didier Dobler, Landschaftsplaner der Überbauung auf alt Kat.Nr. 7998) berücksichtigt.



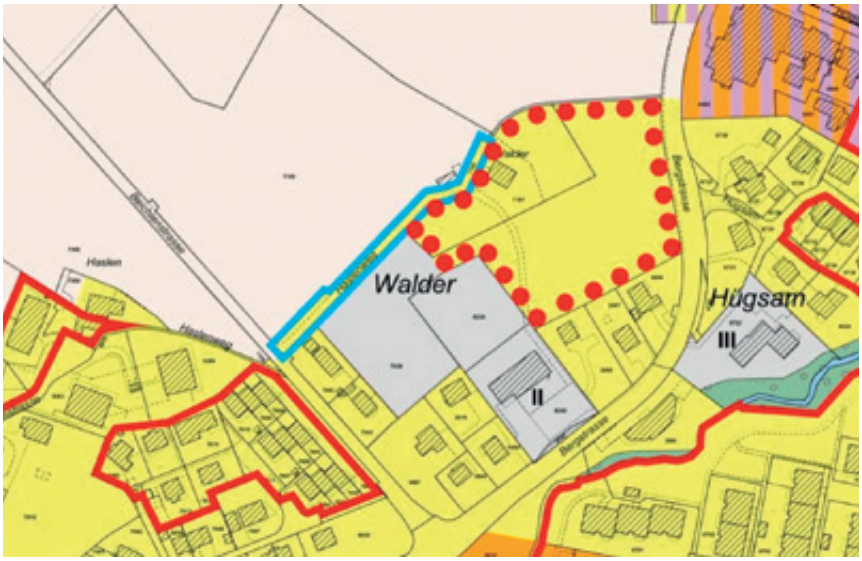



**Umzonung Hirtenstall**
Ein kleiner Teil der Kat.Nr. 7540 wird von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone WG 3 umgezont. Damit wird das Begehren der kath. Kirchenstiftung Richterswil-Samstagern berücksichtigt.

**Kommunale Nutzungszonen**
- K Kernzone
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- WG2 Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- OeB Zone für öffentliche Bauten

**Informelle Angaben**
- Von der Teilrevision betroffene Gebiete

**Einzonung Haslenweg**
Der in der Landwirtschaftszone gelegene Haslenweg (Kat.Nr. 7188) wird in die W2 eingezont (Fläche 0.07 ha).
Mit der Einzonung des Haslenwegs von der Landwirtschaftszone in die W2 wird eine rechtmässige Erschliessung der Bauzone sichergestellt, insbesondere zum unüberbauten Teil der Zone für öffentliche Bauten und zum gestaltungsplanpflichtigen Gebiet der W2.



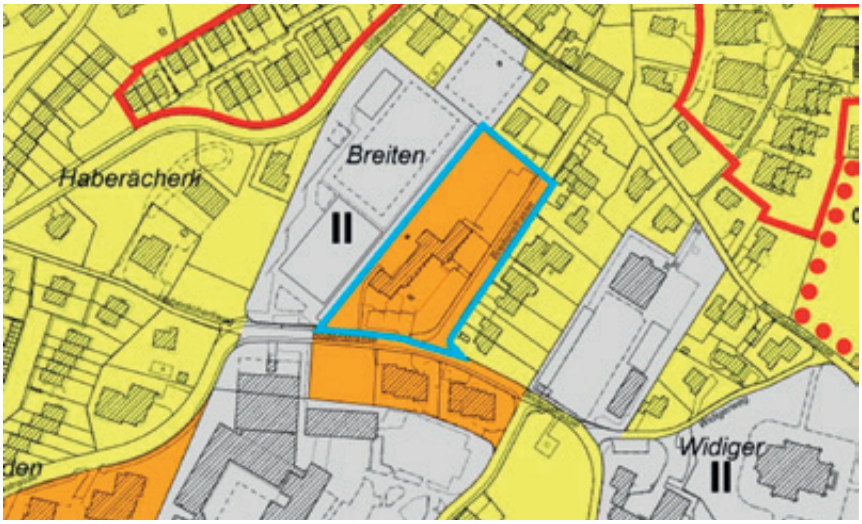

**Kantonale Nutzungszone**
- LW Landwirtschaftszone §§ 36ff PBG

**Kommunale Nutzungszonen**
- K Kernzone
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- OeB Zone für öffentliche Bauten

**Informelle Angaben**
- Von der Teilrevision betroffene Gebiete

**Umzonung Breiten**

Die in der OeB gelegene Parzelle Kat.Nr. 4237 im Gebiet Breiten samt einem Anteil der Breitenstrasse wird in die W3 umgezont (Fläche 0.50 ha).
Das bestehende dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück diente als Personalhaus des Spitals und wird zu diesem Zweck seit längerem nicht mehr benötigt. Es wird zur Sicherung der heutigen Wohnnutzung in die Wohnzone W3 umgezont.




**Kommunale Nutzungszonen**

- K Kernzone
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- OeB Zone für öffentliche Bauten

**Informelle Angaben**

- Von der Teilrevision betroffene Gebiete

**Umzonung Burghaldenstrasse**

Der in der Freihaltezone F gelegene Teil der Strassenparzelle Kat.Nr. 7544 im Gebiet Burghalden wird in die W2 umgezont.
Die drei überbauten Grundstücke Kat.Nrn. 5249 bis 5251 werden heute über die Freihaltezone erschlossen. Dies ist erschliessungsrechtlich nicht korrekt, weil die Erschliessungsanlagen von Bauzonenflächen auch in der Bauzone liegen müssen. Daher wird der 226 m² umfassende Teil der Burghaldenstrasse, welcher an die genannten Grundstücke grenzt, der W2 zugewiesen.

**Kommunale Nutzungszonen**

- K Kernzone
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- F Freihaltezone

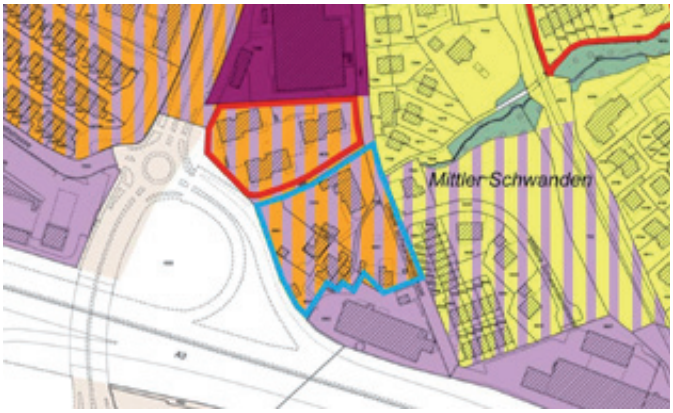
**Informelle Angaben**

- Von der Teilrevision betroffene Gebiete

**Umzonung Untere Schwandenstrasse**

An der Unteren Schwandenstrasse werden mehrere in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 liegende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0.60 ha in die WG3 umgezont. Damit wird einem Begehren von Corinne Schneider zur Umzonung der Kat.Nrn. 2560 und 3521 entsprochen.

Mit der Umzonung sollen die Voraussetzungen für eine Neuentwicklung des Gebietes an der Autobahn verbessert werden. Heute erschweren die ungünstigen Parzellenformen, die unstrukturierte Bebauung und die unzweckmässige Erschliessung einzelner Grundstücke eine bauliche Weiterentwicklung. Die heutige Abfolge von vier Zonen westseitig der unteren Schwandenstrasse ist raumplanerisch wenig zwingend. Die Lage zwischen der benachbarten WG3 und dem Werkhof in der Gewerbezone GA ist für eine lokale Bereinigung optimal. Die unveränderte Zulässigkeit mässig störender Betriebe entspricht der guten Eignung für Arbeits- und Mischnutzungen.




**Kommunale Nutzungszonen**

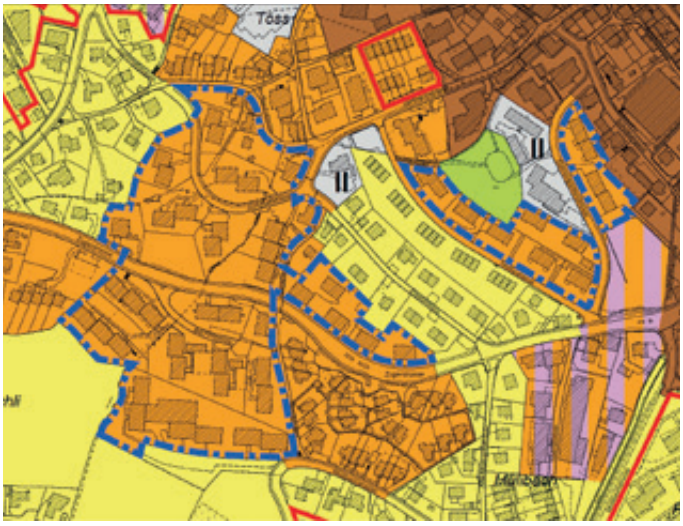
- K Kernzone
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- WG2 Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- A GA Gewerbezone A
- B GB Gewerbezone B

**Informelle Angaben**

- Von der Teilrevision betroffene Gebiete

**Geltungsbereiche der Sonderbauvorschriften**

Die Geltungsbereiche der Gebiete mit Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung sind im Zonenplan bezeichnet.




**Kommunale Nutzungszonen**

- K Kernzone
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- WG2 Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- OeB Zone für öffentliche Bauten
- SBV Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a BZO)

**Anpassungen an neue Strassengrenzen**
Aufgrund des im Jahre 2009 vorgenommenen Ausbaus der Bergstrasse stimmt im Gebiet die Abgrenzung zwischen den Zonen W2 und W3 im Leemann nicht mehr mit der nordseitigen Strassengrenze überein.
Darüber hinaus werden verschiedene Zonengrenzen bereinigt, die namentlich als Folge von Strassenausbauten nicht mehr auf die Strassengrenzen abgestimmt sind. Diese betreffen keine privaten Baugrundstücke, sondern werden nur innerhalb von Strassen- und Wegparzellen vorgenommen.
Zudem können im Zuge der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) 2015 bis 2016 geringfügige Anpassungen gegenüber den bestehenden AV-Mehranforderungen (z.B. Zonengrenzen auf Parzellengrenzen, nachvollziehbare Abgrenzungen etc.) erfolgen, die grafisch nicht darstellbar sind und im Zonenplan nicht als Änderung bezeichnet sind.

## D. Anpassung Kernzonenplan

Der kommunale Kernzonenplan stimmt in verschiedenen Punkten nicht mit dem später entstandenen kantonalen Ortsbildinventar überein. Im Abgleich mit dem kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte sowie mit den formellen Schutzobjekten wurde der Kernzonenplan auf die Zweckmässigkeit der Einstufung «gelb» oder «braun» überprüft. Bei den im Ortsbildschutzinventar als prägend bezeichneten Gebäuden (deren Erfassung im Massstab 1:2500 erfolgte) sowie bei den bereits bisher im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden wurden verschiedene untergeordnete Annexbauten mit wenig räumlicher Qualität zurückgestuft und auf die wesentlichen Kuben beschränkt.

**Neuaufnahme braun oder gelb markierte Bauten**
Neu wurden die Liegenschaften Dorfstrasse 16 und Schlosserbrunnenweg 6 im Kernzonenplan braun markiert.
Die Remise beim Bahnhof (avec-Shop), das benachbarte ehemalige WC-Haus (heute Blumenladen) sowie die Liegenschaften Dorfstrasse 12 und Friedenstrasse 11 werden neu gelb markiert.

Verbindlicher Inhalt Kernzonenplan

- Grenze Kernzone
- Braun bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Gelb bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Wichtige Fassadenfluchten (Art. 19.3 BZO)
- Speziell bezeichneter Aussenraum (Art. 19.4 BZO)
- Gestaltungsplanpflicht (Art. 29.3 BZO)

Orientierender Inhalt

- Perimeter Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Bestehender Gestaltungsplan
- Von der Teilrevision betroffene Inhalte

**Anpassung von braun markierten Bauten**

Der Anbau des braun markierten Gebäudes Chüngengass 6 wird nicht mehr markiert. Die Gebäude Sunnengass 23 und Glarnerstrasse 55 sind neu nur noch gelb markiert.

Verbindlicher Inhalt Kernzonenplan

- Grenze Kernzone
- Braun bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Gelb bezeichnete Gebäude (Art. 16.1 BZO)
- Wichtige Fassadenfluchten (Art. 19.3 BZO)
- Speziell bezeichneter Aussenraum (Art. 19.4 BZO)
- Gestaltungsplanpflicht (Art. 29.3 BZO)

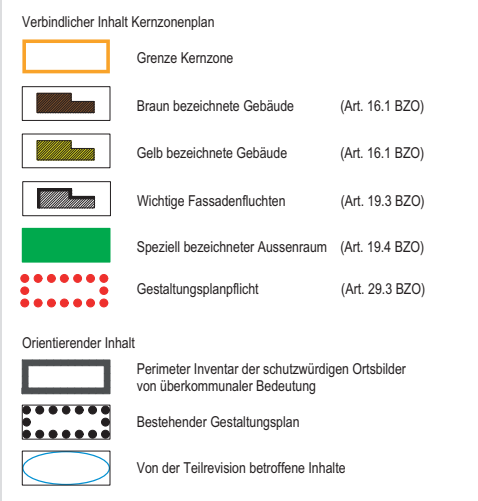
Orientierender Inhalt

- Perimeter Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Bestehender Gestaltungsplan
- Von der Teilrevision betroffene Inhalte

**Streichung von gelb markierten Bauten**

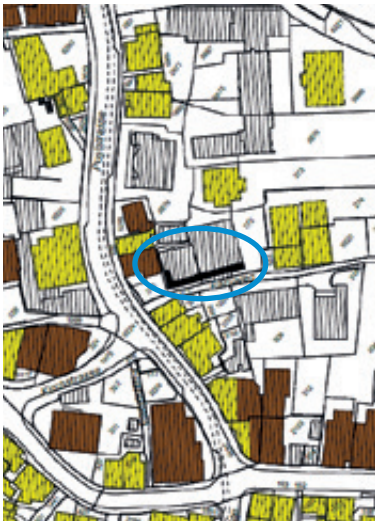
Die Gebäude Gartenstrasse 5 und 7 sowie Seestrasse 11 und 13 liegen ausserhalb des Perimeters des geschützten Ortsbildes am Rand der Kernzone. Sie werden neu nicht mehr gelb markiert. Der Anbau Friedenstrasse 3 fällt ebenfalls weg.

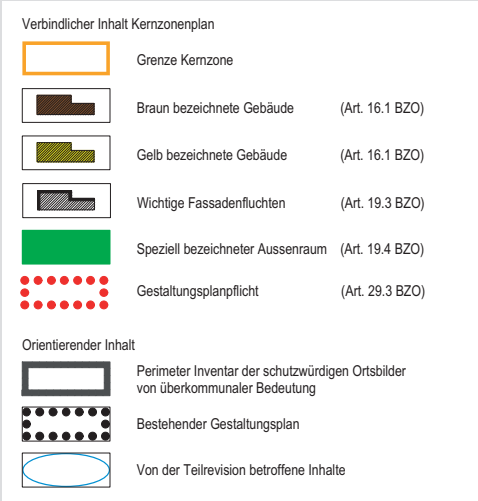
Beim Gebäude Gartenstrasse 7 (Standort geplantes Projekt Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse) ist nur eine Streichung geplant resp. nötig, falls die Umzonung Gartenstrasse an derselben Gemeindeversammlung abgelehnt oder nicht behandelt wird.



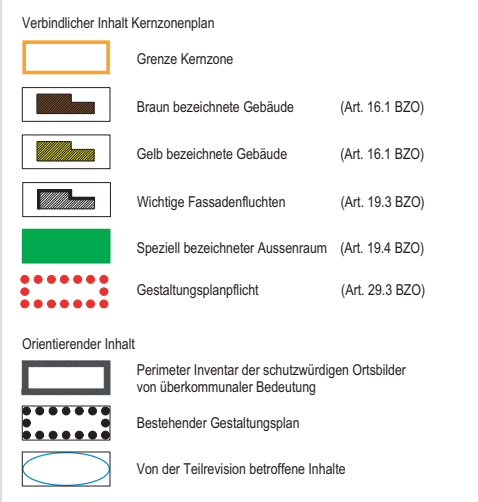

**Neuaufnahme wichtige Fassadenfluchten**

Die Gebäudefluchten der Liegenschaften Farbweg 20 (Scheune) und 22 werden entlang dem Farbweg, die Liegenschaft Dorfstrasse 5 (Rückseite) entlang der Friedenstrasse als wichtige Fassadenfluchten gekennzeichnet.





**Neuaufnahme speziell bezeichnete Aussenräume**
Der speziell bezeichnete Aussenraum Dorfstrasse 72 und Chüngengass 6 wurde dem kantonalen Ortsbildinventar angepasst und entsprechend neu aufgenommen.




## E. Anpassung Waldabstandslinien

**Altschloss**
Die Waldabstandslinie im Gebiet Altschloss wird zur Verbesserung der Überbaubarkeit von Kat.Nr. 5036 angepasst. Damit wird ein Begehren von Marlies und Roger Moor aufgenommen.
Die Einschränkung der Bebaubarkeit von Kat.Nr. 5036 ist nachvollziehbar. Der östlich auslaufende Waldzipfel ist wenig ausgeprägt und ein von 30 m auf 20 m reduzierter Waldabstand ist durchaus vertretbar, zumal von der heutigen Waldabstandslinie zum festgelegten Wald eine relativ grosse Höhendifferenz von rund 7 m besteht.
Massgebend ist jedoch die forstrechtliche Beurteilung durch das ALN, die voranfrageweise positiv ausgefallen ist. Im Zuge der Teilrevision wird der neue Verlauf der Waldabstandslinie an die Bauzone angepasst (hellgrau unterlegt). Das bisherige Hineinragen in die Landwirtschaftszone entfällt.

**Obere Schwanden**
Die Waldabstandslinie im Gebiet Obere Schwanden wird zur Bereinigung der örtlichen Situation auf dem Grundstück Kat.Nr. 6659 angepasst. Damit wird ein Begehren von Peter Hugentobler aufgenommen.
Die bestehende Bestockung auf der Ostseite des Obermattbaches ist als Wald eingestuft. Mehrere Gebäude, Parkierungs- und Lagerflächen grenzen nahe an den Wald. An dieser belasteten Stelle, die zudem noch unmittelbar an die

Autobahn grenzt, ist die Beibehaltung der bestehenden Waldabstandslinie unter den gegebenen Umständen nicht prioritär. Daher wird die Waldabstandslinie mit einem Waldabstand von 10 m angepasst.

## F. Anpassung Aussichtsschutzbereiche

Die Definition der seit 1985 gültigen Aussichtsschutzbereiche für die Aussichtspunkte Oberhafen und Burghalden ist komplex und hat sich im Vollzug nicht bewährt. Die Sektoren sollen in ihrer Distanz abgegrenzt werden, heute wirken sie über grosse Teile des Dorfes hinweg. Ausserdem sind die horizontalen und vertikalen Sichtwinkel zu überprüfen. Die seit der Festlegung vor 27 Jahren erfolgte Bebauung und der Pflanzenwuchs sind zu berücksichtigen. Teilweise ragt die Bepflanzung einzelner Bäume und Sträucher in die Aussichtsschutzbereiche hinein. Im Nahbereich der Aussichtsschutzbereiche wurde die Höhe der Bepflanzungen in den letzten Jahren durch die Gemeinde kontrolliert und gemäss der Bestimmung von Art. 36 Abs. 3 BZO von den Grundeigentümern der Rückschnitt der Pflanzen verlangt.

**Oberhafen**

Die rosa bezeichneten Aussichtsschutzbereiche werden aufgehoben. Der grau unterlegte bisherige Aussichtschutz sowie die definierten Winkel bleiben unverändert bestehen.

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Sichtwinkel sowohl in der Horizontalen als auch in der Vertikalen nach wie vor zweckmässig sind und nicht verändert werden müssen. Auch das bestehende Wohnhaus unmittelbar unter dem Aussichtspunkt hält die vorgeschriebenen Sichtwinkel ein.

Als äussere Begrenzung des Aussichtsschutzes wird die Hafengüterstrasse gewählt. Alle anderen, im Plan rot bezeichneten Aussichtschutzbereiche sind nicht mehr erforderlich, weil die Aussicht zum Dorf und zum See (Nord-Nordwest) auch dann gewährleistet ist, wenn die zonengemäss zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ausgeschöpft werden.

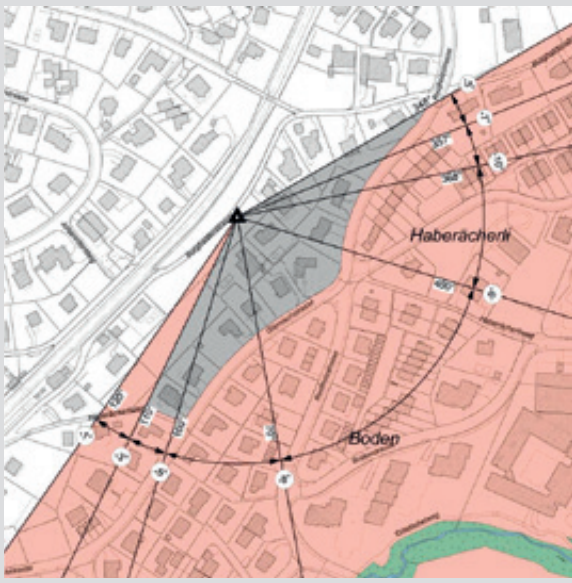
Zusätzlich erfolgt eine weitere Anpassung. Der Bereich zwischen dem Aussichtspunkt und der Vorderkante der Beton-Plattform mit den Sitzbänken wird vom Aussichtsschutz ausgenommen, weil hier die Bepflanzung nicht eingeschränkt werden soll. Damit wird ein entsprechender Antrag der Werke Richterswil berücksichtigt.

**Burghalden**

Die rosa bezeichneten Aussichtsschutzbereiche werden aufgehoben. Der grau unterlegte bisherige Aussichtschutz sowie die definierten Winkel bleiben unverändert bestehen.

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Sichtwinkel sowohl in der Horizontalen als auch in der Vertikalen nach wie vor zweckmässig sind und nicht verändert werden müssen. Im Unterschied zur Fassung der öffentlichen Auflage wird

der Sektor 120° bis 110° am westlichen Rand des Aussichtsschutzbereiches ebenfalls gestrichen, um die Überbaubarkeit einzelner Grundstücke nicht über Gebühr einzuschränken. Dieser Sektor ist für die Aussicht nur von untergeordneter Bedeutung. Ausserdem stellt die vorgelagerte Freihaltezone sicher, dass die Böschung im Nahbereich des Aussichtspunktes nicht überbaut werden kann.
Als äussere Begrenzung des Aussichtsschutzes wird die Achse Haberächerliweg-Glärnischstrasse-Reidholzstrasse gewählt. Alle anderen, im Plan rot bezeichneten Aussichtschutzbereiche sind nicht mehr erforderlich, weil die Aussicht zum See, zum Dorf und zu den Anhöhen (Nordost-Südwest) auch dann gewährleistet ist, wenn die zonengemäss zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ausgeschöpft werden.




## G. Auswirkungen

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**
Gemäss den Anforderungen von Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wurde für die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung ein Bericht zur Genehmigung von Nutzungsplänen erstellt.

**Keine negativen Auswirkungen zu erwarten**
Im Bericht wird dargelegt, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Es wird zudem aufgezeigt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## H. Öffentliche Auflage, Einwendungen

**Öffentliche Auflage**
Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde gemäss § 7 PBG vom 11. April 2014 bis 10. Juni 2014 öffentlich aufgelegt.
Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

**Einwendungen**
Von 17 Antragstellern sind 14 Einwendungen eingegangen. Die Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliessen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein.

**Anhörung ZPZ, RZU und Nachbargemeinden**
Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Wädenswil, Schönenberg, Hütten und Wollerau zur Anhörung unterbreitet.
Von allen diesen Planungsträgern liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

**Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen**
Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Die Einwendungen sind thematisch nach Sachbereichen gegliedert.

**Vorprüfung**
Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2014 erwähnten Ergänzungen wurden soweit möglich berücksichtigt oder im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV dokumentiert.

**Genehmigung**
Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung durch die Baudirektion zu genehmigen.

## I. Fazit

**Genehmigung**
Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.
Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2014 geteilt.

## J. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zuzustimmen.

Richterswil, 8. Dezember 2014 **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

| **Der Präsident** | **Der Schreiber** |
|---|---|
| Hans Jörg Huber | Roger Nauer |

## Notizen

## Notizen

**Herausgeber**

Gemeinderatskanzlei
Abteilung Politische Rechte
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeversammlungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

**Gestaltung, Layout und Druck**

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil