

# Privater Gestaltungsplan Mülönen Nord



Beilage zur Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2008

## Inhalt:

A Bestimmungen zum Gestaltungsplan	3
B Situation und Schnitt zum Gestaltungsplan	11
C Erläuterungen zum Gestaltungsplan	14

### Bearbeitung:

Suter • von Känel • Wild • AG  
Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstrasse 42 Postfach 8050 Zürich

# A Bestimmungen zum Gestaltungsplan

## Festgesetzt von den Grundeigentümern

- A. Logos Holding AG (Parzellen Kat. Nrn. 3725,3929 und 3939)
- B. Erben Bachmann (Teile von Kat. Nrn. 1810 und 1837)

### Inhalt:

1. Zweck
2. Allgemeines
3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten
4. Nutzung
5. Gestaltung
6. Erschliessung
7. Lärmschutz
8. Weitere Bestimmungen
9. Schlussbestimmungen

## 1. Zweck

Regelung mehrerer  
Aspekte

Der Private Gestaltungsplan Mülönen Nord bezweckt:

- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität
- die gute Einordnung der Neubauten in die Ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten
- die zweckmässige und landschaftsschonende Organisation der Erschliessung

## 2. Allgemeines

Plan und Bestimmungen

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation und Schnitt) sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan geht der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil vor. Verbindlich bleiben lediglich die Bestimmungen von Art. 27-29 BZO sowie das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen und das Bundesrecht.

Bebauungskonzept mit  
Studienauftrag weiter  
entwickeln

<sup>4</sup> Das Gestaltungsplangebiet kann nach den nachfolgenden Bestimmungen überbaut werden. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept mit Terrassenhäusern im Baubereich A und Punkthäusern im Baubereich B ist vorgängig mit einem Studienauftrag zu überprüfen und in architektonischer Hinsicht sowie bezüglich Ortsbaulicher sowie landschaftlicher Einordnung weiter zu entwickeln. Dabei ist der besonderen Lage und der Einsehbarkeit vom Zürichsee besondere Beachtung zu schenken.

Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Grundmasse wie Nutzungsmass, Baubereiche, Höhen, Längen etc. und die Gestaltungsanforderungen gelten auf jeden Fall auch für den Studienauftrag.

Im Beurteilungsgremium des Studienauftrages soll mindestens je eine Person der Gemeinde und des Kantons vertreten sein.

Gewachsener Boden

<sup>5</sup> Der gewachsene Boden ist durch die im Plan eingetragenen Höhenkurven in Meter über Meer (m ü.M.) definiert.

### 3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- Baubereiche <sup>1</sup> Im Baubereich A können max. vier Terrassenhaus-Reihen erstellt werden. Die westlichste Reihe kann mit max. 2 Stufen, die Übrigen können mit max. 4 Stufen ausgebildet werden. Im Baubereich B sind drei Hauptgebäude zulässig. Abweichungen von diesem Bebauungsmuster sind nur zulässig bei Vorliegen eines besseren Bebauungskonzeptes aus dem in Ziff. 2 Abs. 4 beschriebenen Studienauftrag. Bauten auf Konzessionsland sind jedoch nur mit Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich zulässig.
- Durchblicksbereiche <sup>2</sup> In den Durchblicksbereichen ist zur Gewährleistung der Sichtbeziehung zum See ein Gebäudeabstand von min. 7.00 m einzuhalten. Die genauen Lagen sind projektabhängig. Für das Sockelgeschoss im Baubereich B gilt diese Einschränkung nicht.
- Geschosszahl <sup>3</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist innerhalb des im Plan festgelegten Gebäudeprofils frei wählbar.
- Gesamthöhe <sup>4</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen der Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche ergeben sich aus den im Plan festgelegten Höhenkoten. Diese Höhen dürfen von untergeordneten technischen Aufbauten sowie von Terrassenbrüstungen durchstossen werden.
- Gebäudelänge <sup>5</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- Sockelgeschoss <sup>6</sup> Auf der Nordseite des Baubereiches B ist ein durchgehendes Sockelgeschoss vorzusehen und natürlich zu belichten.
- Balkone <sup>7</sup> Balkone müssen vollständig innerhalb der Baubereiche liegen. Sie sind als eingezogene Balkone auszubilden, sodass die Häuser als kubische Bauform in Erscheinung treten.
- Unterirdische Gebäude <sup>8</sup> Unterirdische Gebäude dürfen die im Plan bezeichnete Strassenabstandslinie nicht überschreiten. Ansonsten sind sie unter Vorbehalt von Ziff. 8.1 überall zulässig, auf Konzessionsland jedoch nur mit Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich.
- Besondere Gebäude <sup>9</sup> Einzelne Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind ausser in den Durchblicksbereichen und im Gassenbereich überall zulässig, auf Konzessionsland jedoch nur mit Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich. Sie müssen einen Grenzabstand von min. 3.50 m einhalten.

## 4. Nutzung

Nutzungsart	<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe.
Nutzungsmass	<sup>2</sup> Folgende Geschossflächen sind zulässig: - Wohnnutzungen max. 5'320 m <sup>2</sup> - Gewerbenutzungen max. 2'305 m <sup>2</sup>
Geschossflächen	<sup>3</sup> Die Geschossflächen umfassen sämtliche für dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
Wohnungen	<sup>4</sup> Es sind mehrheitlich grosse Wohnungen mit einer Geschossfläche von min. 200 m <sup>2</sup> zu erstellen.
Gewerbenutzungen	<sup>5</sup> Gewerbenutzungen sind nur im Baubereich B zulässig. Sie sind primär im Sockelgeschoss und im westlichsten der drei Baukörper zu konzentrieren.

## 5. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung	<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.
Besondere Anforderungen	<sup>2</sup> Zur angestrebten hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität gehört auch eine überzeugende Architektur mit einer Gebäudedisposition, die den Lärmimmissionen, der Seesicht und der Besonnung Rechnung trägt.
Dachform	<sup>3</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie oder für die Retention von Meteorwasser beansprucht werden.
Terrainveränderungen	<sup>4</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 1.50 m Höhe sind gestattet. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge. Auf dem Konzessionsland zwischen dem Baubereich A und der Bahnlinie sind Aufschüttungen für Terrassen und Sitzplätze auf max. 1.00 m Höhe beschränkt.

- Gassenbereich<sup>5</sup> Der Gassenbereich ist als aufenthaltsfreundliche Mischfläche zu gestalten.
- Freihaltebereich<sup>6</sup> Im Freihaltebereich sind ausser den im Plan bezeichneten oberirdischen Parkplätzen keine Bauten und Anlagen zulässig. Er ist in seinem Charakter als Wiese mit einzelnen Hochstamm-bäumen zu erhalten.
- Umgebungsbereich<sup>7</sup> Der Umgebungsbereich ist, soweit er nicht von Erschliessungsanlagen oder Gartensitzplätzen beansprucht wird, nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
- Fläche zwischen See-  
strasse und Baubereich B<sup>8</sup> Die Fläche zwischen der Seestrasse und dem Baubereich B ist soweit als möglich von technischen Ausrüstungen und Ausstattungen sowie Büschen freizuhalten, damit der Blick von der Seestrasse zur Villa Rebsamen möglichst frei bleibt. Zur Erhaltung des ländlichen Charakters ist der Anteil der befestigten Fläche minimal zu halten. Dementsprechend hat sich die Hartbelagsfläche auf die Zufahrt zu den Häusern, zur Tiefgarage und die oberirdischen Besucherparkplätze zu beschränken. Eine Ausdehnung der Hartbelagsfläche ist nur zulässig, wenn in diesem Bereich der Bedarf für eine Buswendeschleife ausgewiesen ist.
- Spiel- und Ruheflächen<sup>9</sup> Es sind mindestens 800 m<sup>2</sup> Spiel- und Ruheflächen im Sinne der Bau- und Zonenordnung zu erstellen.
- Pflanzen und Bäume<sup>10</sup> Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen und Hochstamm-bäume zu verwenden.
- Durchblicksbereiche<sup>11</sup> In den Durchblicksbereichen sind Stützmauern und Hecken mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1.50 m sowie hochstämmige Bäume nicht zulässig.

## 6. Erschliessung

### Zu-/Wegfahrt

<sup>1</sup> Der zulässige Bereich für den Anschluss an die Seestrasse ist im Plan festgelegt. Die Einmündung ist gemäss Anhang zur Verkehrssicherungsverordnung (VSV), Typ C, auszubilden. Alle Abstellplätze sind über diese Zu- und Wegfahrt zu erschliessen. Im Rahmen von Abs. 7 ist unter Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen kantonalen Instanzen eine zusätzliche Einfahrt für den Bus gestattet.

Das Detailprojekt ist in enger Zusammenarbeit mit der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, (Verkehr und Infrastruktur, Abteilung Entwickeln und Steuern) auszuarbeiten.

### Erschliessungsbereich

<sup>2</sup> Die benötigten Zufahrtswege, Tiefgarage-Rampen, oberirdische Abstellplätze sowie eine allfällige Haltestelle für den Ortsbus können innerhalb des bezeichneten Erschliessungsbereiches angeordnet werden. Die versiegelte Fläche ist dabei minimal zu halten. Die Erschliessung der berechtigten Drittgrundstücke ist über die im Plan bezeichneten Trasséen dauernd zu gewährleisten.

### Parkierung

<sup>3</sup> Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in Tiefgaragen zu organisieren. Abstellplätze für Besucher und Kunden sind auch oberirdisch zulässig. Es sind min. 3 behindertengerechte Parkplätze zu bauen und zu markieren. Davon sind min. 2 Parkplätze in der Tiefgarage und min. 1 Parkplatz oberirdisch anzuordnen.

Die im Plan speziell bezeichnete Parkplatzfläche (blau bandiert) ist als versickerungsfähige Fläche auszubilden. Die Parkplätze stehen nur den Bewohnern bzw. den Eigentümern der Villa Rebsamen (Parzelle Kat. Nr. 3734) zur Verfügung. Die Parkplatzfläche ist von den Nutzern zu gestalten und zu unterhalten.

### Wendemöglichkeit

<sup>4</sup> An den bezeichneten Stellen ist je eine Wendemöglichkeit für 8m-Lastwagen sicherzustellen.

### Bus

<sup>5</sup> Auf erstes Verlangen der Gemeinde ist innerhalb des Erschliessungsbereiches die Fläche für eine betrieblich einwandfreie Ortsbus-Haltestelle mit Wendemöglichkeit für einen 12m-Bus unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Ein allfälliger Witterungsschutz für die Bushaltestelle ist im Baubereich B beim westlichen Gebäude anzuordnen bzw. in die strassenseitige Fassade zu integrieren.

### Fuss- und Fahrwegrechte

<sup>6</sup> Die Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten von Nachbargrundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches sind zu gewährleisten.

Bewirtschaftungszugänge	<sup>7</sup> Die Zugänge zu den Grundstücken Kat. Nrn. 1837, 3211 und 3735 für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat im engeren Bereich der im Plan markierten Stellen zu erfolgen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse dürfen die Grundstücke Kat. Nrn. 1837 und 3211 für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zusätzlich über die bestehenden Weganlagen erschlossen werden.
Notzugänge	<sup>8</sup> Die im Plan mit bestehenden Fuss- und Fahrwegrechten bezeichneten Zugänge, die als Notzufahrt bezeichnete Verbindung und der Gassenbereich sind als Notzugänge mit einer Breite von min. 3.00 m und beidseitigen Banketten von je 0.30 m auszugestalten. Die einzuhaltende minimale Lichthöhe beträgt 4.50 m und die minimalen Achsradien 10.00 m.
Verlegung Trottoir	<sup>9</sup> Das Trottoir mit dem kombinierten Fuss- und Radweg entlang der Seestrasse ist örtlich zu verlegen, soweit dies infolge einer Vergrösserung des Strassenquerschnittes (Linksabbieger) sowie einer allfälligen Busbucht erforderlich sein sollte.
Kostentragung	<sup>10</sup> Sämtliche Aufwendungen für die Erschliessung, insbesondere auch für die Linksabbiegespur und die damit verbundenen Anpassungen an der Seestrasse, sind nach dem Verursacherprinzip durch die Bauherrschaft zu tragen.

## 7. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe	<sup>1</sup> Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES): <ul style="list-style-type: none"><li>- Baubereich A: ES II</li><li>- Baubereich B: ES III</li></ul>
Immissionsgrenzwerte bei Wohnnutzungen	<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV für die jeweilige Empfindlichkeitsstufe eingehalten sind. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird durch folgende Massnahmen unterstützt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Lärmschutzwand mit min. 2.00 m Höhe entlang der Bahnlinie, wobei auf möglichst kleine Schallreflexionen zu achten ist;</li><li>- geschlossene Terrassenbrüstungen;</li><li>- Anordnung der Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen auf der vom Lärm abgewandten Seite der Gebäude bzw. in Verbindung mit gestalterischen und baulichen Massnahmen am Gebäude;</li><li>- weitere gestalterische und bauliche Massnahmen am Gebäude.</li></ul>

Vogelschutz bei Lärm-  
schutzwänden

<sup>3</sup> Zum Schutz der Vögel sind verglaste Elemente von Lärm-  
schutzwänden mit Vogelschutzstreifen oder anderen geeigne-  
ten Massnahmen zu versehen.

Kein Dispens

<sup>4</sup> Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV auf-  
grund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend  
gemacht werden.

## 8. Weitere Bestimmungen

Atlaszeder

<sup>1</sup> Es sind wirksame Massnahmen zu treffen, um eine Gefähr-  
dung der Atlaszeder auf Kat. Nr. 3734 (Villa Rebsamen) zu ver-  
meiden. Die Massnahmen sind durch eine unabhängige Fach-  
person vor Baubeginn festzulegen.

Energie

<sup>2</sup> Neubauten haben die Standards von MINERGIE® zu erfül-  
len.

Altlasten

<sup>3</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise im Altlastenver-  
dachtsflächen-Kataster verzeichnet. Allfällige Massnahmen  
sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Grundwasser

<sup>4</sup> Das Gestaltungsplangebiet liegt teilweise in der Zone G der  
Grundwasserschutzzone Mülönen, Gefahrenzone gespanntes  
Grundwasser (Grundwasserrecht d 9-4). Die Bestimmungen  
des Schutzzonenreglementes, insbesondere Art. 5, sind einzu-  
halten.

In der Zone G der Grundwasserschutzzone Mülönen, Gefah-  
renzone gespanntes Grundwasser, ist für Aushub, Schächte  
und Bohrungen, die tiefer als 2 m unter das Terrain reichen,  
eine Bewilligung des AWEL erforderlich.

Etappierung

<sup>5</sup> Die etappenweise Realisierung ist zulässig. Der Gemein-  
derat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen  
Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

## 9. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Mülönen Nord tritt mit der öffentli-  
chen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale  
Baudirektion in Kraft.

## B Situation und Schnitt zum Gestaltungsplan

Festgesetzt von den Grundeigentümern

- A. Logos Holding AG (Parzellen Kat. Nrn. 3725,3929 und 3939)
- B. Erben Bachmann (Teile von Kat. Nrn. 1810 und 1837)

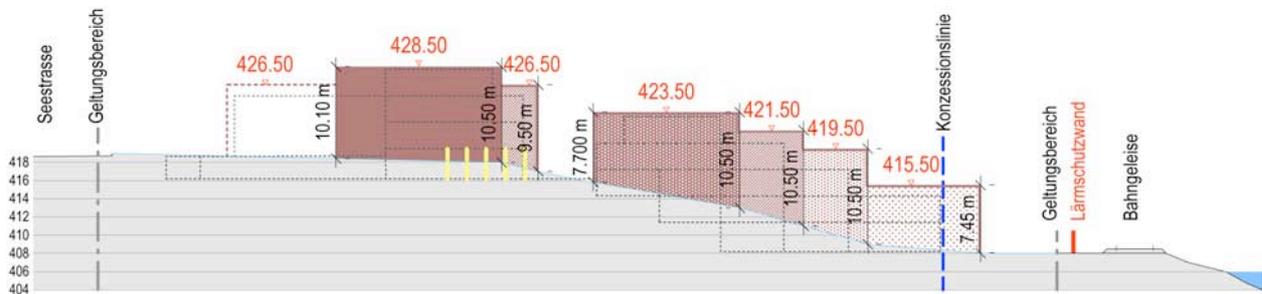
Inhalt:

- 1. Situation
- 2. Schnitt
- 3. Legende

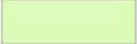
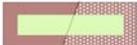
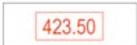
Situation



## Schnitt



### Verbindlicher Inhalt

	Geltungsbereich	Ziff. 2.2		Freihaltebereich	Ziff. 5.7
	Höhenkurven (m ü.M.)	Ziff. 2.5		Umgebungsbereich	Ziff. 5.8
	Baubereiche A und B	Ziff. 3.1		Erschliessungsbereich	Ziff. 5.9 / 6.2
	Durchblicksbereiche	Ziff. 3.2 / 5.12		Zu- / Wegfahrt	Ziff. 6.1
	Zulässige Gesamthöhe (m ü.M.)	Ziff. 3.4		Parkplatz Villa Rebsamen	Ziff. 6.3 / 5.7
	Sockelgeschoss	Ziff. 3.6 / 4.5		Wendemöglichkeit	Ziff. 6.4
	Strassenabstandslinie	Ziff. 3.8		Bewirtschaftungszugang	Ziff. 6.7
	Gassenbereich	Ziff. 5.6		Notzufahrt	Ziff. 6.8

### Informativer Inhalt

	Mögliche Bebauung
	Bestehendes Fuss-/Fahrwegrecht
	Bestehendes Fusswegrecht
	Erschliessungselemente (Rampe, oberirdische PP, Bus)
	Projektiertes Linksabbieger
	Westliche Begrenzung der Gefahrenzone gespanntes Grundwasser
	Anzustrebende Lärmschutzwand (ausserhalb Geltungsbereich)
	Konzessionslinie
	Bestehende Atlaszeder

## C Erläuterungen zum Gestaltungsplan

### Verfasst von den Grundeigentümern

- A. Logos Holding AG (Parzellen Kat. Nrn. 3725,3929 und 3939)
- B. Erben Bachmann (Teile von Kat. Nrn. 1810 und 1837)

#### Inhalt:

- 0. Zusammenfassung für den eiligen Leser
- 1. Ausgangslage
- 2. Ausnützung und Wohnanteil
- 3. Bebauungskonzept als Basis für den Gestaltungsplan
- 4. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplanes
- 5. Gestaltung
- 6. Auswirkungen
- 7. Mitwirkungsverfahren

## 0. Zusammenfassung für den eiligen Leser

Gestaltungsplan für  
Neuausrichtung des Areals

Das Areal Mülönen Nord blickt auf eine lange bauliche Geschichte zurück. Das einst emsige Treiben auf dem Areal (Nudel- und Paniermehlproduktion, Papierproduktion, Logistik und Handelsbetrieb für Büroartikel) weicht langsam einer beklemmenden Stille. Am 18. Mai 2006 wurde darum zwischen Vertretern der Gemeinde und der Bauherrschaft konkret über eine Neuausrichtung des Areals gesprochen. Man war sich einig, dass Nichtstun keine Lösung sein kann. Optimistisch zeigte man sich für eine Fortschreibung der bereits laufenden Transformation von der reinen gewerblichen Nutzung hin zu einer zeitgemässen und konkurrenzfähigen Mischnutzung mit Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Gewerbebetrieben. Dabei soll sich eine künftige Überbauung durch eine hohe Qualität auszeichnen und sich optimal in die bauliche und landschaftliche Situation einfügen. Die hochgesteckten Ziele sind mit einem Privaten Gestaltungsplan verbindlich sicherzustellen.

Deutlich weniger Bauvolumen und niedrigere Bauten

Als Grundvoraussetzung zur Erfüllung der Zielsetzung wird das gegenüber heute in der Gewerbezone B zulässige Bauvolumen um rund 30% gesenkt, nämlich von 42'560 m<sup>3</sup> auf rund 30'500 m<sup>3</sup>. Zudem wird die grösste Höhe von Bauten von heute zulässigen 14.50 m auf 10.50 m reduziert. Im Gegenzug wird der Wohnanteil erhöht. Der reduzierte Nutzungsrahmen kann zu maximal 70% für das Wohnen (ca. 20-24 grosszügige Wohnungen) und zu 30% für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Weitere prägende Elemente

Mit der Villa Rebsamen samt Atlaszeder (Schutzobjekt von regionaler Bedeutung) wird durch grosszügige Abstände, der Freihaltung des Vorgeländes und der feingliedrigen Bebauung respektvoll umgegangen. Weitere qualitative Elemente, die mit dem Gestaltungsplan verbindlich geregelt werden, sind: die besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung gemäss § 71 PBG, die Durchführung eines Architekturwettbewerbs, die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen, die Sicherstellung von Durchblicken zum See und grosszügigen Freihaltebereichen, die Erstellung einer Linksabbiegespur mit Mittelinsel zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, die Reservierung von Flächen für eine mögliche Erweiterung des Busbetriebes, die Sicherstellung von Lärmschutzmassnahmen unter Berücksichtigung von Vogelschutzanliegen, die Umsetzung von MINERGIE®-Anforderungen oder der Schutz des Grundwassers.

Der Private Gestaltungsplan Mülönen Nord schafft somit die Voraussetzungen für eine nachhaltige Überbauung, die sich optimal in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügt.

## 1. Ausgangslage

### Areal mit langer baulicher Geschichte

Das Planungsareal blickt auf eine lange Geschichte zurück. Einstmals wurden hier Nudeln und Paniermehl produziert. Das Mehl als Hauptrohprodukt wurde vom Zürichsee her angeliefert. Nach der Nudelproduktion folgte die Papierproduktion. Ende der 50-er Jahre bis in die 90-er Jahre wurden hier verschiedene Papierprodukte, unter anderem das Kohlepapier, hergestellt. Auch für die Papierproduktion und die Kühlung der entsprechenden Maschinen war die Nähe zum See bzw. das Seewasser von Bedeutung. Nach der Ära des Kohlenpapiers wandelte sich das Papierunternehmen in ein Handelsunternehmen. Der Schwerpunkt dieser Nachfolgefirma liegt im Vertrieb von Büroartikeln. In diesem Zusammenhang kommt der Logistik immer grössere Bedeutung zu. Für einen effizienten Logistikbetrieb sind aber die Lage und die Beschaffenheit des Areals ungünstig.

Von der ehemaligen Nudelfabrik stehen immer noch Fabrikations-, Lager- und Bürogebäude. Direkt an der Seestrasse stehen seeseitig eine Scheune und bergseitig dominante umgenutzte landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude. Östlich angrenzend, jedoch ausserhalb der Bauzone, befindet sich die markante Villa Rebsamen.

Im Gebiet Mülönen Nord zeichnen sich Veränderungen ab. Erste Leerstände lassen erahnen, dass das einst emsige Treiben auf dem Gewerbeareal langsam einer beklemmenden Stille weicht. Diese Tendenz wird sowohl durch das Überangebot an Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde als auch innerhalb der Region Zimmerberg unterstrichen. Soll das Areal nicht vollends in einen Dornröschenschlaf verfallen, gilt es nun die Weichen zu stellen. Im Vordergrund steht eine Fortschreibung der bereits stattgefundenen Transformation und zwar von der reinen gewerblichen Nutzung hin zu einer zeitgemässen und konkurrenzfähigen Mischnutzung mit Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Gewerbebetrieben.

### Bisherige Planungen

Die Zuteilung des überbauten Gewerbeareals in die Gewerbezone B (gem. Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 1993) ermöglicht nur eine beschränkte Erweiterung der bestehenden Bebauung.

Einige Jahre später wurde für das Areal ein Projekt unter dem Namen Schmetterling erarbeitet, das weitgehend aus der bestehenden Bausubstanz heraus entwickelt wurde und den baurechtlichen Rahmen nahezu vollständig ausschöpfte. Den dafür notwendigen Gestaltungsplan lehnte die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2004 jedoch ab.

Etwas später arbeitete die Gemeinde Richterswil eine Teilrevision der Nutzungsplanung aus. In diesem Zusammenhang

wurden auch die Gewerbebrachen thematisiert. Zur leichteren Umnutzung solcher Areale wurden in der Bau- und Zonenordnung Sonderbauvorschriften entwickelt. Diese sehen u.a. vor, dass ein Viertel der Grundnutzung für Wohnen beansprucht werden kann. Die Gemeindeversammlung vom 8. März 2006 stimmte dieser Regelung zu.

### Neue Planungsabsichten

Der Ansatz mit den Sonderbauvorschriften war ein erster Schritt in die richtige Richtung. Detailliertere Studien und Kalkulationen zeigten aber bald einmal, dass der Wohnanteil mit einem Viertel der Grundnutzung zu klein ist, um eine attraktive, vitale und funktionierende Überbauung mit einer Mischnutzung schaffen zu können.

Am 18. Mai 2006 wurde darum zwischen Vertretern der Gemeinde und der Bauherrschaft konkret über eine Neuausrichtung der Planung gesprochen. Man war sich einig, dass Nichtstun keine Lösung sein kann. Optimistisch zeigte man sich für eine Lösung mit einer reduzierten baulichen Dichte. Als Massstab für die künftige bauliche Dichte wurde von den Gemeindevertretern die Wohnzone W3 mit einer Ausnutzungsziffer von 50% genannt. Der Wohnanteil soll sich auf die Geschossflächen beschränken, die in den Vollgeschossen angeordnet werden können. Die in dieser Zone anfallenden Flächen in den Dach- und Untergeschossen sollten quantitativ als Wegweiser für die gewerbliche Nutzung dienen.

### Überangebot an Arbeitsplatzzonen

Sowohl in der Region Zimmerberg als auch in der Gemeinde Richterswil gibt es gemäss Statistik des kantonalen Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) ein deutliches Überangebot an Arbeitsplatzflächen. Bei gleichem Durchschnittsverbrauch wie in den letzten 15 Jahren verfügt die Region noch über Reserven für ca. 37 Jahre. In der Gemeinde Richterswil decken die ausgeschiedenen und baureifen Gewerbe- und Industriezonen sogar den Bedarf für ca. 49 Jahre ab. Mit Blick auf diese Reserven ist es vertretbar, im Gebiet Mülönen Nord überwiegend Wohnnutzungen vorzusehen.

### Wohneignung

Das Areal verfügt über eine schöne Weitsicht und ein bemerkenswertes Panorama auf den Zürichsee. Der direkte Seeanstoss wird nur von den Bahngeleisen unterbrochen. Im Osten steht die markante Villa Rebsamen und im Süden, bergseits der Seestrasse, liegen sanfte Hügel mit Obstbäumen, die zur „Wohn“-Qualität des Ortes beitragen. Das Areal eignet sich somit in hohem Masse für eine Wohnnutzung. Innerhalb der Gemeinde besteht kein vergleichbares Bauzonenangebot. Die bestehenden grossvolumigen Gewerbebauten passen sich nur bedingt in das Landschaftsbild ein. Eine kleinmassstäbliche Überbauung scheint an dieser Stelle angemessener zu sein.

Gemäss Bau- und Zonenordnung sind in der total 10'640 m<sup>2</sup> umfassenden Gewerbezone B Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 14.50 m (Gebäudehöhe 10.50 m + Firsthöhe 4.00 m) sowie eine Ausnützung von max. 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig. Damit sich künftige Bauten sowohl ortsbaulich als auch landschaftlich einwandfrei einordnen, ist neben einer Volumenreduktion auch eine Höhenreduktion angezeigt.

## Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine standortgerechte und zukunftsorientierte Überbauung angestrebt.

Im Vordergrund stehen folgende Hauptziele:

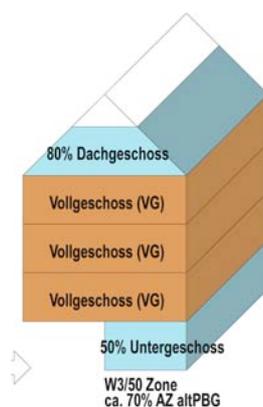
- eine feingliedrige Baustruktur, wie sie durch Wohnnutzung erreicht werden kann
- ein reduzierter Gewerbeanteil an der Seestrasse
- die Freihaltung des Plateaus mit Respektabstand zur Villa Rebsamen und zur Atlaszeder
- eine Reduktion der Gebäudefront zum Zürichsee zwecks besserer Einordnung in das Landschaftsbild

Eine detaillierte Konzeptstudie bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan, der in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Richterswil sowie dem Kanton erarbeitet wurde.

## 2. Ausnützung und Wohnanteil

### Wohn- und Gewerbe- nutzungen

Als Basis für die bauliche Dichte dient die Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 50%. Die nicht anrechenbare Geschossfläche im Dach- bzw. im Untergeschoss (80% bzw. 50% eines Vollgeschosses) gilt als Richtgrösse für den Gewerbeanteil.



*max. Wohnanteil = Vollgeschosse  
(orange Geschosse)*

*max. Gewerbeanteil = Anteile Dach-  
und Untergeschoss  
(blaue Geschosse)*

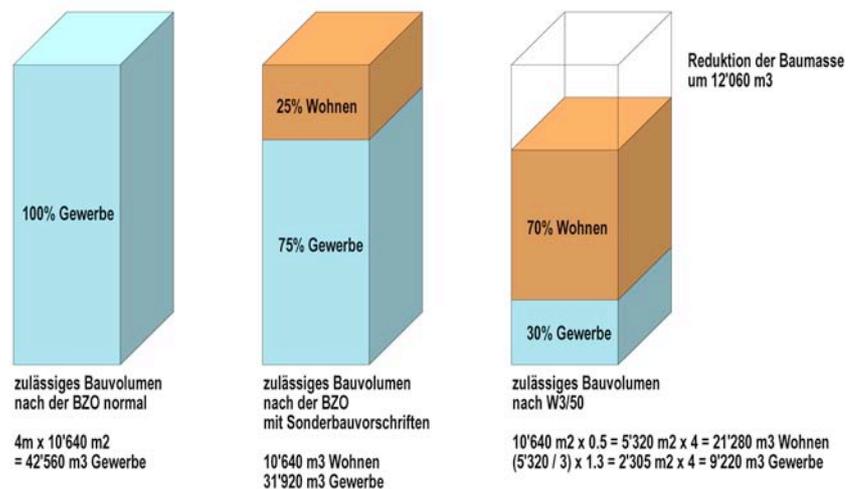
Dieses Nutzungsmodell führt zu folgenden Geschossflächen:

Wohnnutzungen (3 Vollgeschosse)	5'320 m <sup>2</sup>
Gewebenutzungen (0.8+0.5 Vollgeschosse)	2'305 m <sup>2</sup>
<b>Geschossflächen Total</b>	<b>7'625 m<sup>2</sup></b>

## Reduktion des zulässigen Bauvolumens um 30%

Das zulässige Bauvolumen wird insgesamt um ca. 30% oder rund 12'000 m<sup>3</sup> reduziert. Dadurch entstehen bessere Voraussetzungen für eine optimale Einordnung von künftigen Bauten in die bauliche und landschaftliche Situation.

Die folgende Abbildung illustriert die Nutzungsanteile und das reduzierte Bauvolumen im Vergleich mit den Vorschriften für eine reine Gewerbenutzung (links), einer Mischnutzung gemäss Sonderbauvorschriften (mitte) sowie einer Mischnutzung gemäss Gestaltungsplan (rechts).



Das reduzierte Bauvolumen begünstigt einen stark durchgrünteren Aussenraum und lässt Spielraum für eine gute Einordnung der neuen Bauten und Anlagen.

## Wohneinheiten

Die reduzierte Ausnützung entspricht beim Wohnanteil ziemlich genau der Dichte einer zweigeschossigen Wohnzone W2/35 mit einer Ausnutzungsziffer von 35% wie sie in Richterswil stark verbreitet ist. Durch die reduzierte Dichte können auf dem Areal ca. 20-24 grosszügige Wohnungen bei einer Wohnungsgrösse von mehr als 200 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden. Dies ergibt Wohnraum für ca. 50 - 60 Bewohner, wovon etwa 6 - 10 Kinder sein können.

## 3. Bebauungskonzept als Basis für den Gestaltungsplan

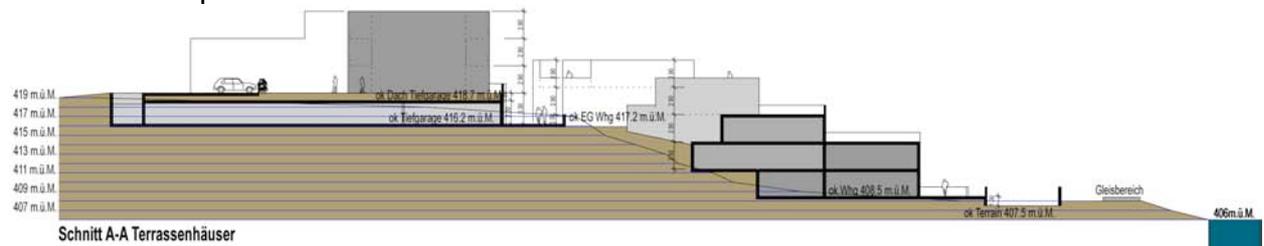
### Ausgereiftes Konzept

Die gewählten Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungsstrukturen haben sich in zahlreichen Gesprächen und Bearbeitungsphasen aus mehreren Varianten herauskristallisiert. Das massgebende Bebauungskonzept ist nachstehend abgebildet.

## Situation Konzept



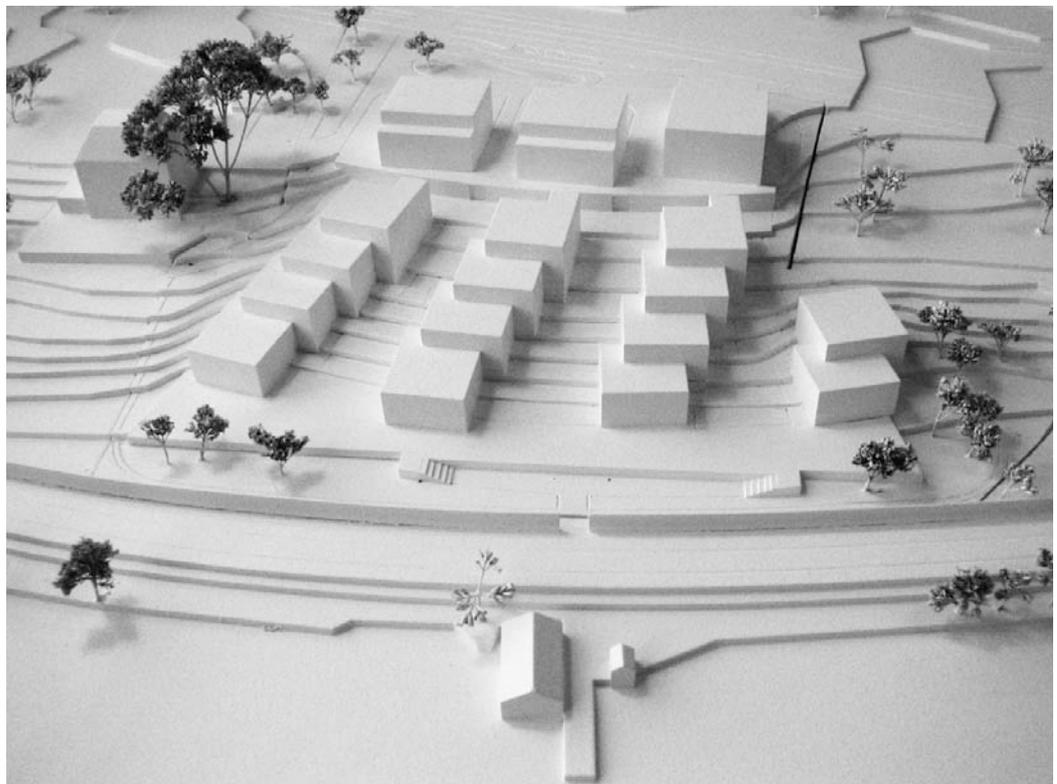
## Schnitt Konzept



Modellfotos  
Bebauungskonzept



Ansicht von  
Westen



Ansicht vom  
See

## Wohnen und Arbeiten am See

Das favorisierte Bebauungskonzept erfüllt die Zielsetzung einer qualitativollen Überbauung. Die Gebäudetypologie und die Freiräume sichern auch unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmquellen von Bahn und Strasse eine überdurchschnittlich gute Wohn- und Arbeitsqualität.

## Bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild

Die Reduktion der Baumasse um rund 30% sowie die Mischung mit 70% Wohnen und 30% Arbeiten trägt der veränderten Nachfrage Rechnung und bietet die Chance für eine zukunftsfähige Nutzung. Der gewählte Konzeptansatz ermöglicht mit seiner deutlich geringeren Ausnützung eine bessere Einordnung in das Landschaftsbild und geht mit den schutzwürdigen Bauten in der näheren Umgebung und der mächtigen Atlaszeder bei der Villa Rebsamen respektvoll um, indem diesen Objekten ein angemessener Freiraum gewährt wird.

## Konzept mit Terrassen- und Punkthäusern

Der konzeptionelle Ansatz mit Terrassen- und Punkthäusern wird von den Grundeigentümern aus folgenden Gründen favorisiert:

- die Einordnung in das Landschaftsbild ist harmonisch und der Hang in seiner ursprünglichen Form wieder ablesbar
- die Bauten orientieren sich an der Massstäblichkeit der Villa Rebsamen
- sämtliche Bewohner können das einmalige Seepanorama geniessen und haben trotzdem auch einen angemessenen Bezug nach Süden
- die Nachfrage nach dieser Wohnform ist gross
- dieser Ansatz bietet der Gemeinde gute Chancen, neue wohlhabende Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen
- das westliche Eingangstor von Richterswil präsentiert sich künftig einladender und freundlicher

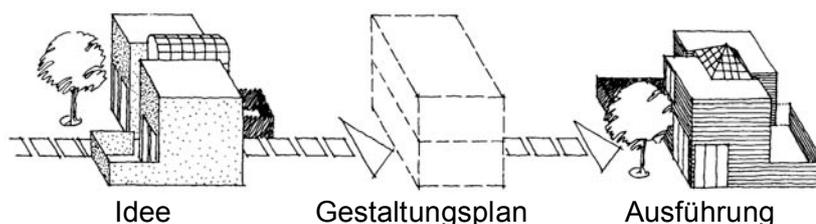
## Positive Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat bereits am 12. März 2007 positiv zum Ansatz der Terrassen- und Punkthäuser Stellung genommen. Die vom Gemeinderat angeregten Änderungen wurden vollständig in der weiteren Planung umgesetzt.

## 4. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplanes

### Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



### Einbezogene Grundstücke

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes entspricht der im Zonenplan der Gewerbezone GB zugewiesenen Fläche, erweitert um eine in der Landwirtschaftszone liegende Teilfläche im Osten. Der Geltungsbereich umfasst total 15'910 m<sup>2</sup>.

### Ergänzendes Recht

Der auf ein konkretes Bebauungskonzept zugeschnittene Gestaltungsplan weicht in einzelnen Punkten von der Bau- und Zonenordnung ab. Dies betrifft primär den gegenüber den Sonderbauvorschriften erhöhten Wohnanteil und die Zulassung von Terrassenhäusern. Im Gegenzug wurde dafür die zulässige Baumasse um rund 30% und die zulässige Gesamthöhe von Bauten um 4.00 m reduziert. Grundsätzlich geht der Gestaltungsplan der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil in denjenigen Punkten vor, wo er eine Festlegung vornimmt. Ansonsten gelten die Bau- und Zonenordnung sowie das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen und das Bundesrecht.

### Bebauungskonzept mit Studienauftrag weiter entwickeln

Obwohl das über mehrere Schritte entwickelte Bebauungskonzept als robuste Basis für den Gestaltungsplan bezeichnet werden kann, soll das Konzept auf Wunsch der Baudirektion mit einem Studienauftrag weiterentwickelt werden. Dabei ist der Lage und der Einsehbarkeit vom Zürichsee besondere Beachtung zu schenken. Die Grundeigentümer stehen diesem Anliegen offen gegenüber und verpflichten sich, im Interesse einer überzeugenden Architektur einen Studienauftrag unter 3-5 ausgewiesenen Teams mit Architekten, Landschaftsarchitekten und weiteren Fachleuten durchzuführen. Der Studienauftrag ist ein wettbewerbsähnliches Verfahren, bei dem die Teilnehmer eine einheitliche Aufgabenstellung erhalten und ein kompetentes Beurteilungsgremium die Lösungsvorschläge miteinander

vergleichen. Im Beurteilungsgremium sollen mindestens je eine Person der Gemeinde und des Kantons vertreten sein.

#### Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden wird durch die im Plan eingetragenen Höhenkurven in m ü. M. neu definiert. Der seinerzeitige Bau der abzubrechenden Gewerbebauten im Hangbereich war mit etwelchen Abgrabungen und Aufschüttungen verbunden. Wegleitend ist das Prinzip, den Terrainverlauf dem angrenzenden Gelände anzugleichen. Gleichzeitig wird eine Abstimmung auf die angestrebte Terrassenbebauung vorgenommen. Im Übergang zum Landwirtschaftsgebiet wird das bestehende Terrain nur geringfügig verändert.

#### Baubereiche

Der Baubereich A im seeseitigen Hangteil ist auf die konzipierte Terrassenüberbauung ausgerichtet. Die im Bebauungskonzept vorgesehene seitlich versetzte Anordnung der Terrasseneinheiten wird ermöglicht, jedoch nicht zwingend vorausgesetzt. Ein kleiner Teil dieses Baubereiches liegt auf sogenanntem Konzessionsland, d.h. aufgeschüttetem Seegebiet (Landanlage). Sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Gebiet der Landanlage bedürfen einer Bewilligung der Baudirektion. Die Bebauungsstudie zeigt auf, dass zur vollständigen Beanspruchung des zulässigen Nutzungsmasses keine Wohnhäuser innerhalb der Landanlage erstellt werden müssen.

Der Baubereich B auf dem oberen Plateau legt mit der vorgegebenen Gliederung in drei Hauptgebäude die strukturelle Lage der Gebäude fest. Für die Anordnung und die Abmessungen der Bauten besteht im Vergleich mit dem Bebauungskonzept ein angemessener Projektierungsspielraum.

#### Geschosszahl

Im Gestaltungsplan wird auf eine Festlegung der zulässigen Geschosszahl verzichtet. Stattdessen wird das zulässige Gebäudeprofil durch Meereshöhen definiert. Dieses Gebäudeprofil ermöglicht die Realisierung einer dem Ort adäquaten Überbauung und basiert auf folgenden Geschosszahlen:

- Baubereich A: 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss sowie 1 anrechenbares Untergeschoss
- Baubereich B: 3 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss

#### Gesamthöhe

Die Gesamthöhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) beträgt maximal 10.50 m. Dies ist markant weniger als die heute in der Gewerbezone B im Gebiet Carfa zulässig Gesamthöhe von 14.50 m. Das im Plan festgelegte Gebäudeprofil mit den höhengestaffelten Ebenen ist so auf die Höhenkurven abgestimmt, dass dieses Mass nicht überschritten werden kann.

Nutzungsmass	Die Herleitung der zulässigen Geschossflächen im Ausmass von 5'320 m <sup>2</sup> für Wohnnutzungen und 2'305 m <sup>2</sup> für Gewerbenutzungen wurde im Kapitel „Kleinere Ausnützung und höherer Wohnanteil“ bereits erläutert. Diese Maximalwerte gelten abschliessend, so ist z.B. eine Erhöhung der Wohn-Geschossfläche zulasten der Gewerbe-Geschossfläche ausgeschlossen.
Wohnungen und Gewerbe	<p>In den vier Terrassenreihen im Baubereich A sind je nach Aufteilung insgesamt 14-18 Wohneinheiten realisierbar und in den beiden östlichen Punktbauten im Baubereich B lassen sich 6 weitere grosszügige Wohnungen unterbringen. Das Konzept orientiert sich somit an der Vorgabe des Gemeinderates</p> <p>Gewerbenutzungen sind nur im Baubereich B zulässig, weil hier eine gute Erschliessung gewährleistet ist und die Immissionen für die Wohnungen im Baubereich A begrenzt werden sollen. Das durchgehende Sockelgeschoss nutzt die topografischen Möglichkeiten an der Hangkante und ermöglicht die Anordnung von natürlich belichteten Atelier- und Gewerbenutzungen.</p>
Durchblicksbereiche	Mit drei Durchblicksbereichen wird sichergestellt, dass keine riegelartigen Bauten erstellt werden können, welche die Sichtbeziehung zum See unterbinden. Stützmauern und Hecken mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1.50 m sowie hochstämmige Bäume sind nicht zulässig.
Besonders gute Gesamtwirkung	Die Gestaltungsanforderungen entsprechen einer Kombination von § 71 und 238 PBG. Die vorausgesetzte besonders gute Gesamtwirkung verlangt nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, die namentlich auch bei einer etappenweisen Realisierung greifen müssen. Mit der Pflicht einen Studienauftrag durchzuführen, bestehen gute Voraussetzungen, dass die hohen Gestaltungsanforderungen erreicht werden.
Umgebungsgestaltung	<p>Die Begrünung des Umgebungsbereiches hat möglichst naturnah zu erfolgen und ist entsprechend der besonderen Lage (Nahbereich Villa Rebsamen und Atlaszeder, Obstbaumgarten im Westen, Hügelandschaft im Süden und See im Norden) nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen zu gestalten.</p> <p>Das Vorgelände zwischen Seestrasse und der Villa Rebsamen ist möglichst in seinem ländlichen Charakter zu bewahren. Zudem werden angemessene Sichtbezüge von der Seestrasse zur Villa gesichert. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist deshalb darauf zu achten, dass das Vorgelände weitgehend vor sichtbehindernden Bauten und Anlagen freigehalten werden kann.</p>

Ebenfalls in seinem heutigen Zustand soll die Wiese auf dem Grundstück Kat. Nr. 3735 belassen werden. Einzig die bestehenden Parkplätze der Villa Rebsamen sollen aufgrund der angepassten Zufahrt leicht verschoben und als chaussierte Fläche wieder ausgebildet werden können. Damit wird das für die Villa Rebsamen wichtige Vorgelände bestmöglich erhalten und gestärkt.

Das Ast- und Wurzelwerk der markanten Atlaszeder neben der Villa Rebsamen darf durch bauliche Massnahmen nicht gefährdet werden. Dies gilt namentlich für die Bauten im angrenzenden Baubereich A, aber auch für Werkleitungen und für den Zugangsweg.

## Anschluss an die Seestrasse

Für den festgelegten Anschluss an die Seestrasse gilt für die Projektierung nur noch ein geringer Anordnungsspielraum. Der Einmündungsbereich ist gemäss dem Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung (VSV), Typ C auszubilden.

Es ist vorgesehen, die Seestrasse mit einer ca. 15 – 20 m langen Linksabbiegespur auszubauen und die Fahrbahn zu diesem Zweck um ca. 3.00 m aufzuweiten. Auf Wunsch der Gemeinde ist auf der Höhe dieser dritten Fahrspur Raum für eine mögliche Busbucht eingeplant. Das Trottoir mit dem Radweg kann ebenfalls auf diese Möglichkeit ausgerichtet und bei Bedarf entsprechend angepasst werden. Ferner wird in diesem Abschnitt eine Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h auf 60 km/h angestrebt.

Sämtliche Aufwendungen für die arealinterne Erschliessung und den Anschluss ans übergeordnete Strassennetz, insbesondere die Aufwendungen für die Linksabbiegespur und die damit verbundenen Anpassungen an der Seestrasse, sind nach dem Verursacherprinzip durch die Bauherrschaft zu tragen.

## Interne Erschliessung

Die Zufahrt für die Anlieferung und den Güterumschlag, die Tiefgarage-Rampen, die oberirdischen Abstellplätze und die Ortsbus-Haltestelle samt Zu- und Wegfahrt müssen innerhalb des Erschliessungsbereiches angeordnet werden. Wichtig ist eine verkehrssichere Anordnung und Ausbildung dieser Elemente, wobei die versiegelte Fläche auf das Notwendige begrenzt werden muss.

Der Erschliessungsbereich dient nicht nur der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes, sondern auch derjenigen der berechtigten Drittgrundstücke. Der min. 3.00 m breite Zugang zu diesen Liegenschaften ist dauernd zu gewährleisten.

Zudem bestehen verschiedene Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten von Nachbargrundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeter. Diese Verbindungen werden nach wie vor gewährleistet.

Bus	<p>Das Areal ist heute nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Auf Wunsch der Gemeinde sind die Voraussetzungen für eine künftige Bedienung mit dem Bus offen zu halten. Dies kann entweder eine Buslinie auf der Seestrasse zwischen Richterswil und Wädenswil sein (Busbucht) oder ein Ortsbus, welcher das Planungsareal mit dem Bahnhof Richterswil verbindet (Haltestelle im Areal). Planerisch wird der Spielraum für beide Möglichkeiten offen gehalten.</p>
Immissionsgrenzwerte bei Wohnnutzungen	<p>Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) ist mit geeigneten Kombinationen von Massnahmen machbar, wie in einem Lärmgutachten nachgewiesen wurde. Gegenüber der Eisenbahnlinie stellt die Erstellung der Lärmschutzwand eine zentrale Massnahme dar. Zur Seestrasse hin können die IGW ohne besondere Massnahmen eingehalten werden.</p>
Vogelschutz bei verglasten Lärmschutzwänden	<p>Verglaste Lärmschutzwände können von Vögeln schlecht oder gar nicht erkannt werden. Damit solche Bauteile nicht zur Falle für Vögel werden, sind verglaste Elemente von Lärmschutzwänden mit Vogelschutzstreifen oder anderen geeigneten Massnahmen zu versehen.</p>
Energie	<p>Sämtliche Neubauten haben die Standards von MINERGIE® zu erfüllen. Diese Anforderungen sind zeitgemäss und nachhaltig.</p>
Altlasten	<p>Das Areal Carfa ist im Altlastenverdachtsflächenkataster (VFK) und im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen (vgl. auch Kapitel 2.3). Zusammen mit der Baueingabe ist eine Altlastenuntersuchung mit Nachweis der erforderlichen Massnahmen einzureichen.</p>
Grundwasser	<p>Das Projektareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub>. Gemäss der Gewässerschutzverordnung dürfen hier keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel von ca. 406 m ü.M. liegen.</p> <p>Diese Anforderungen können ohne weiteres erfüllt werden. Die entsprechende Nachweise sind mit der Baueingabe einzureichen.</p>

## 5. Auswirkungen

### Ziele werden erreicht

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Mülener Nord werden die Voraussetzungen zur Erreichung der einleitend umschriebenen Ziele geschaffen.

- Die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität sind definiert. Die Anforderungen an eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung sind mit den zu erfüllenden Anforderungen gemäss § 71 PBG verbindlich umschrieben und werden mit dem noch durchzuführenden Studienauftrag gesichert.
- Die Bebauungsstruktur ist unter besonderer Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse geregelt. Mit der begrenzten Gesamthöhe werden die Gebäudekuben tief gehalten und mit den Durchblicksbereichen wird die Sicht zum See gewährleistet. Zusammen mit der um 30% reduzierten baulichen Dichte wird damit eine überdurchschnittlich gute Einordnung der Neubauten in die ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten erreicht.
- Die rationelle Erschliessung ab Seestrasse ist unter Berücksichtigung eines möglichen Anschlusses an den öffentlichen Verkehr festgelegt.

### Weitere positive Aspekte

- Den denkmalpflegerischen Anliegen wird in hohem Masse entsprochen, indem angemessene Sichtbezüge zur Villa Rebsamen sichergestellt sind, das Vorgelände der Villa in seinem ländlichen Charakter bestmöglich bewahrt wird und die Neubauten einen respektablen Abstand von der Villa und der mächtigen Atlaszeder einhalten.
- Dem Schutz der Atlaszeder wird bestmöglich entsprochen und es wird eine der besonderen Lage entsprechende Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Pflanzen sichergestellt.
- Für den Lärmschutz sind die zu erfüllenden Vorgaben zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte geklärt. Zudem wird den Anliegen des Vogelschutzes beim Bau der Lärmschutzwand angemessen Rechnung getragen.
- Die Landwirtschaftszone wird nicht beeinträchtigt und die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke ist gewährleistet.
- Bei der Luft- und Lärmsituation ergeben sich geringfügige positive Veränderungen gegenüber den bisherigen baurechtlichen Vorgaben, weil der potentielle Gewerbeanteil kleiner ist.

## 6. Mitwirkungsverfahren

### Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Mülönen Nord wurde gemäss § 7 PBG vom 22. Juni bis 22. August 2007 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern (Region Zimmerberg sowie Gemeinden Wädenswil, Schönenberg, Hütten und Wollerau) zur Anhörung zugestellt. Jedermann konnte in diesem Zeitraum schriftliche und begründete Einwendungen gegen den Gestaltungsplan vorbringen.

#### a) Nachbargemeinden und Regionalplanungsgruppe

Innert der Auflagefrist haben die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Planungsgruppe Zimmerberg, die Gemeinden Wädenswil, Schönenberg, Hütten und Wollerau) zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Einwände erhoben. Die Stadt Wädenswil hat die geplante Anbindung des Gestaltungsplanareals ans Busnetz positiv gewürdigt und erachtet eine Buslinie bis zum Bahnhof Wädenswil mit seinen Schnellzughaltes als zweckmässig.

#### b) Bauamt Richterswil

Im Auftrag des Bauamtes hat das Büro Osterwalder Lehmann Ingenieure und Geometer AG den Gestaltungsplan geprüft. Im Hinblick auf den Vollzug des Gestaltungsplanes wurde empfohlen, verschiedene Sachverhalte in den Bestimmungen, dem Plan und im Bericht zu präzisieren. Die Anliegen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen

#### c) Gutachten

Im Auftrag der Gemeinde hat das Planungsbüro Remund und Kuster, Pfäffikon, den Gestaltungsplan aus formeller und materieller Hinsicht geprüft. In seiner Stellungnahme vom März 2008 hat der Gutachter den Privaten Gestaltungsplan positiv gewürdigt und stellt diesem ein gutes Zeugnis aus.

#### d) Arbeitsgruppe Naturschutz

Die Arbeitsgruppe Naturschutz der Gemeinde Richterswil regte verschiedene Punkte an. Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes wurden entsprechend den Anregungen ergänzt (naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Pflanzen, Anforderungen Vogelschutz, Dachbegrünung).

Auf die Pflicht einer Fassadenbegrünung wurde verzichtet, weil diese oft nicht den Vorstellungen der Nutzer entspricht. Zudem wird die bauliche Dichte des Gestaltungsplanes um rund einen Drittel reduziert. Damit wird gegenüber einer zonenkonformen Gewerbeüberbauung deutlich mehr Grünfläche geschaffen, was die nicht vorgeschriebene Fassadenbegrünung mehr als kompensiert.

e) Privatpersonen

Mit dem Eigentümer der angrenzenden Villa Rebsamen wurden verschiedene Gespräche geführt, die in einer Optimierung der Zufahrt, der Lage der Bauten und der bestehenden Parkierungssituation mündeten. Ebenfalls wurde der Atlaszeder besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Resultate flossen in den Gestaltungsplan ein oder sind vertraglich geregelt. Diesbezüglich konnten sämtliche Einwendungen einvernehmlich geregelt werden.

Vorprüfung ARV

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vor geprüft. Mit Schreiben vom 6. September 2007 äusserten sich das ARV und die übrigen Ämter (AWEL, FALS, TBA und VIS) zum Gestaltungsplan.

Die Anliegen des ARV und der kantonalen Denkmalpflege wurden am 12. November 2007 mit dem Kreisplaner und dem zuständigen Denkmalpfleger besprochen. Dabei wurden einvernehmliche Lösungen diskutiert und vereinbart, die sowohl den raumplanerischen als auch den denkmalpflegerischen Anliegen angemessen Rechnung tragen.

Mit dem kantonalen Tiefbauamt wurden die Anforderungen an die Erschliessung am 15. Januar 2008 besprochen.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht ausgeräumt werden konnten und der Gestaltungsplan genehmigungsfähig ist. Dies wurde seitens des ARV mit Schreiben vom 28. März 2008 bestätigt.

Alle Einwendungen berücksichtigt

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung wurde der Gestaltungsplan in verschiedenen Punkten ergänzt und präzisiert. Der nun vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt grossmehrheitlich die Anliegen der verschiedenen am Mitwirkungsverfahren beteiligten Akteuren. Insbesondere kann festgestellt werden, dass keine eigentlichen Einwendungen unberücksichtigt blieben.

Zustimmung und Genehmigung

Der Rahmen der geltenden Zonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung Richterswil wird mit dem im Gestaltungsplan festgelegten Wohnanteil überschritten. Daher ist der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorzulegen. Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung ist der Gestaltungsplan von der Baudirektion zu genehmigen.

Gestaltungsplan ist zweckmässig

Der vorliegende Private Gestaltungsplan Mülönen Nord erscheint insgesamt angemessen und zweckmässig, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und trägt den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen Rechnung.