



## **GEMEINDEVERSAMMLUNGEN**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Politische Gemeinde</b> | <b>Mittwoch, 1. Dezember 2010, 20.00 Uhr<br/>in der reformierten Kirche</b> |
| Evang.-ref. Kirchgemeinde  | Sonntag, 5. Dezember 2010, 11.00 Uhr<br>im Anschluss an den Gottesdienst    |
| Röm.-kath. Kirchgemeinde   | Sonntag, 28. November 2010, 11.00 Uhr<br>im Anschluss an den Gottesdienst   |

## Traktanden

1. Voranschlag 2011 und Festsetzung des Steuerfusses .....4  
(sep. Broschüre zum Bestellen)
2. Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil.....8

### **Evang.-ref. Kirchgemeinde**.....6

1. Brandmeldeanlage für die Kirche
2. Ersatz der Fenster im Hauptgebäude und im Chalet Rosengarten sowie die Restaurierung der Eingangstüre zum Hauptgebäude Rosengarten
3. Voranschlag 2011 und Festsetzung des Steuerfusses  
(sep. Broschüre zum Bestellen)
4. Mitteilungen

### **Röm.-kath. Kirchgemeinde**

1. Budget 2011.....7  
(sep. Broschüre zum Bestellen)
2. Stand Ersatzbau Chileli Samstagern
3. Bericht aus der Synode
4. Informationen aus der Kirchenpflege
5. Verschiedenes

# VORANSCHLÄGE 2011

Die folgenden drei Seiten enthalten die Totalzahlen der Voranschläge 2011 und die Vergleichszahlen des Vorjahres sowie die Anträge der Gemeindebehörden.

Wenn Sie sich für die detaillierten Budgets interessieren, können Sie die ausführlichen Broschüren der Politischen Gemeinde, der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde und der Römisch-katholischen Kirchgemeinde auf der Finanzverwaltung, Gemeindehaus 2, Chüngengass 6, Parterre abholen oder wie folgt anfordern.

- **Telefon: 044 / 787 12 14**
- **Fax: 044 / 787 12 59**
- **E-mail: [finanzverwaltung@richterswil.ch](mailto:finanzverwaltung@richterswil.ch)**
- **Antwort-Talon am Schluss dieses Heftes**

Oder besuchen Sie uns auf der Internetseite [www.richterswil.ch](http://www.richterswil.ch). Im Register «Verwaltung, Aemter und Dienststellen, Finanzen» ist der Voranschlag der Politischen Gemeinde abrufbar.

## Zusammenfassung und Anträge der Gemeindebehörden

### Steuerfüsse

Die Voranschläge 2011 sehen folgende Steueransätze vor:

Politische Gemeinde inkl. Schule	104 %	(Vorjahr 104 %)
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde	12 %	(12 %)
Römisch-katholische Kirchgemeinde	13 %	(13 %)

## A. POLITISCHE GEMEINDE

A. POLITISCHE GEMEINDE	Voranschlag 2011	Voranschlag 2010
<b>Laufende Rechnung</b>		
Total Aufwand	86'771'800-	83'611'500-
Total Ertrag ohne Steuern Rechnungsjahr	<u>48'698'600</u>	<u>49'432'600</u>
Aufwandüberschuss	38'073'200-	34'178'900-
Steuerertrag Rechnungsjahr: 104 % von mutmasslich Fr. 31'500'000 (Vorjahr 104 % von Fr. 30'500'000)	32'760'000	<u>31'720'000</u>
Aufwandüberschuss zulasten Eigenkapital	<u>5'313'200-</u>	<u>2'458'900-</u>
<b>Investitionsrechnung</b>		
Investitionen ins Verwaltungsvermögen:		
Total Ausgaben	7'888'000-	8'730'000-
Total Einnahmen	<u>1'110'000</u>	<u>1'415'000</u>
Nettoinvestition ins Verwaltungsvermögen	6'778'000-	7'315'000-
Investitionen ins Finanzvermögen:		
Total Ausgaben	400'000-	2'027'000-
Total Einnahmen	<u>0</u>	<u>1'200'000</u>
Nettoveränderung Sachwerte Finanzvermö.	400'000-	827'000-
Total Nettoinvestition VV und FV	<u>7'178'000</u>	<u>8'142'000-</u>
<b>Finanzierung</b>		
Nettoinvestition ins Verwaltungsvermögen	6'778'000-	7'315'000-
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'576'000	4'708'000
Aufwandüberschuss Laufende Rechnung	<u>5'313'200-</u>	<u>2'458'900-</u>
Finanzierungsfehlbetrag I	<u>7'515'200-</u>	<u>5'065'900-</u>
<b>Bilanz (mutmassliche Bestände)</b>		
Eigenkapital Ende Rechn.jahr	<u>26'656'000</u>	<u>31'969'000</u>
Nettoverschuldung Ende Rechn.jahr	<u>4'923'000-</u>	
Nettovermögen Ende Vorjahr (Finanzvermögen minus fremde Mittel)		<u>2'731'000</u>

### Antrag des Gemeinderates

1. Der Voranschlag 2011 des Politischen Gemeindegutes wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss für das Jahr 2011 wird auf 104 Prozent des einfachen Staatssteuerertrages von mutmasslich Fr. 31'500'000 festgesetzt.

## B. EVANGELISCH-REF. KIRCHGEMEINDE

	Voranschlag 2011	Voranschlag 2010
<b>Laufende Rechnung</b>		
Total Aufwand	1'898'800-	1'728'100-
Total Ertrag ohne Steuern Rechnungsjahr	<u>416'600</u>	<u>319'700</u>
Aufwandüberschuss	1'482'200-	1'408'400-
Steuerertrag Rechnungsjahr: 12 % von mutmasslich Fr. 11'600'000 (Vorjahr 12 % von Fr. 11'500'000)	1'392'000	<u>1'380'000</u>
Aufwandüberschuss zulasten Eigenkapital	<u>90'200-</u>	<u>28'400-</u>
<b>Investitionsrechnung</b>		
Investitionen ins Verwaltungsvermögen:		
Total Ausgaben	230'000-	0-
Total Einnahmen	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoinvestition	<u>230'000-</u>	<u>0-</u>
<b>Finanzierung</b>		
Nettoinvestition ins Verwaltungsvermögen	230'000-	0-
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	146'000	141'000
Ergebnis Laufende Rechnung	<u>90'200-</u>	<u>28'400-</u>
Finanzierungsüberschuss bzw. -fehlbetrag	<u>174'200-</u>	<u>112'600</u>
<b>Bilanz (mutmassliche Bestände)</b>		
Eigenkapital Ende Rechnungsjahr	<u>2'183'000</u>	<u>2'273'000</u>
Nettovermögen (Finanzvermögen minus Fremdkapital)	<u>872'000</u>	<u>1'046'000</u>

### Antrag der Ref. Kirchenpflege

1. Der Voranschlag 2011 der Ref. Kirchgemeinde wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss für das Jahr 2011 wird auf 12 Prozent des einfachen Staatssteuerertrages von mutmasslich Fr. 11'600'000 festgesetzt.

## C. RÖMISCH-KATHOLISCHE KIRCHGEMEINDE

	Voranschlag 2011	Voranschlag 2010
<b>Laufende Rechnung</b>		
Total Aufwand	1'823'000-	1'560'400-
Total Ertrag ohne Steuern Rechnungsjahr	<u>283'700</u>	<u>394'100</u>
Aufwandüberschuss	1'539'300-	1'166'300-
Steuerertrag Rechnungsjahr: 13 % von mutmasslich Fr. 9'000'000 (Vorjahr 13 % von Fr. 9'000'000)	<u>1'170'000</u>	<u>1'170'000</u>
Aufwandüberschuss zulasten Eigenkapital bzw. Ertragsüberschuss	<u>369'300-</u>	<u>3'700</u>
<b>Investitionsrechnung</b>		
Investitionen ins Verwaltungsvermögen:		
Total Ausgaben	0	0
Total Einnahmen	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoinvestition	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finanzierung</b>		
Nettoinvestition ins Verwaltungsvermögen	0	0
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	343'000	117'000
Ergebnis Laufende Rechnung	<u>369'300-</u>	<u>3'700</u>
Finanzierungsfehlbetrag bzw. Finanzierungsüberschuss	<u>26'300-</u>	<u>120'700</u>
<b>Bilanz (mutmassliche Bestände)</b>		
Eigenkapital Ende Rechn.jahr	<u>620'000</u>	<u>989'000</u>
Nettoverschuldung (Finanzvermögen minus Fremdkapital)	<u>80'000-</u>	<u>54'000-</u>

### Antrag der Kath. Kirchenpflege

1. Der Voranschlag 2011 der Kath. Kirchgemeinde wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss für das Jahr 2011 wird auf 13 Prozent des einfachen Staatssteuerertrages von mutmasslich Fr. 9'000'000 festgesetzt.

# ANTRAG

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung  
betreffend  
Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil, bestehend aus:
  - Situation und Schnitt 1:500
  - Bestimmungen
  - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Gestaltungsplanvorlage 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.

# Öffentlicher Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil



Situation Siegerprojekt «Richard», raumfindung architekten gmbh

**Beilage zur Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2010**

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

# Inhalt:

2. Das wichtigste in Kürze	10
3. Inhalt öffentlicher Gestaltungsplan neues Gemeindehaus	13
A Bestimmungen zum Gestaltungsplan	13
B Situation und Schnitt zum Gestaltungsplan	18
C Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	21
1. Einleitung	21
2. Einwendungen	22
D Erläuterungen zum Gestaltungsplan	34

## 2. Das wichtigste in Kürze

### **Wieso ein neues Gemeindehaus**

In der Gemeinde Richterswil (inkl. Samstagern) ist in den kommenden Jahren eine Zunahme von heute 11'800 auf gegen 14'000 Einwohner zu erwarten. Die Abteilungen der Gemeindeverwaltung umfassen heute total 60 Arbeitsplätze, wovon sich 45 in den Gemeindehäusern I und II sowie 15 in Aussenstellen befinden. Aufgrund des Bevölkerungszuwachses wird davon ausgegangen, dass mittelfristig 10 weitere Arbeitsplätze notwendig sind. Der Bedarf für das Jahr 2020 wird auf ca. 70 Arbeitsplätze geschätzt. Auf der Basis dieser Arbeitsplatzprognose wurde der künftige Flächenbedarf der Verwaltung ermittelt. Ein zusätzlicher Raumbedarf besteht auch im Zusammenhang mit zeitgemäss gestalteten Arbeitsplätzen, grosszügigeren Kundenzonen und behindertengerechten Gebäudestrukturen.

### **Neues Gemeindehaus mit Drittnutzungen auf dem Kerag-Areal bietet sehr viele Chancen**

Anhand des ermittelten Flächenbedarfs wurden fünf Standorte auf ihr Potenzial hin überprüft (vgl. Raumkonzept Gemeindeverwaltung, Benno Weber, 23.12.2007). Die Studie hat gezeigt, dass für die Herausforderungen der künftigen Gemeindeverwaltung zwei Standorte favorisiert werden:

Das Gemeindehaus II mit einem neuen Annexbau an der Chüngengass 6. In diesem Fall bleibt die Gemeindeverwaltung dezentralisiert auf mehrere Standorte verteilt. Es können keine betrieblichen Synergien genutzt werden. Das Gemeindhaus I kann zudem wegen denkmalpflegerischen Anforderungen nicht behindertengerecht und auch nicht kundengerecht umgebaut werden. Das Kerag-Areal mit einem Neubau an der Zugerstrasse. In diesem Fall wird die Verwaltung an einem Ort konzentriert und die Gemeindehäuser I und II werden für andere Nutzungen frei.

In beiden Fällen bleibt die Gas- und Wasserversorgung als funktionelle Einheit am bisherigen Standort an der Glarnerstrasse 33 bestehen.

Nach eingehenden Abklärungen und Beratungen entschied sich der Gemeinderat die Herausforderungen der Verwaltung auf dem Kerag-Areal mit einem Neubau zu meistern. Im Zentrum der Überlegungen stand ein Neubau mit Drittnutzungen (Büros, Gewerbeflächen und altersgerechte Wohnungen) mit einer nahezu verdoppelten baulichen Dichte gegenüber der heutigen Regelausbauweise. Dieser Ansatz verfolgt das Ziel, neben der Schaffung von zukunfts-tauglichen Verwaltungsräumen weitere Nutzungen anzubieten, die aus wirtschaftlicher Sicht, für einen Investor aber auch für die Gemeinde interessant sind.

### **Projektwettbewerb**

In der Folge beantragte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2009 einen Kreditantrag für die Durchführung eines Projektwettbewerbes.

Die Vorbereitungsarbeiten wurden im Sommer 2009 abgeschlossen. Gleichzeitig war dies auch der Startschuss für die Bearbeitung des einstufigen offenen Projektwettbewerbes. Die Beurteilung der 73 eingereichten Projektvorschläge, wurde nach 3 Tagen am 26. Januar 2010 abgeschlossen. Das Projekt «Richard», des Architekturbüros raumfindung architekten GmbH, Rapperswil, ging als klarer Sieger hervor.

Das Siegerprojekt Richard, welches die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes bildet, hat die schwierige Aufgabe bravourös gelöst. Die kompetente Wettbewerbsjury fällte ihren Entscheid einstimmig und empfahl dem Gemeinderat dieses Projekt weiter zu bearbeiten und zur Ausführung zu bringen.

Die Projekte wurden am 9. Februar 2010 der Öffentlichkeit und den Medien vorgestellt. In der Folge wurden auch schon erste Gespräche mit Nutzern der Gewerbeflächen geführt. Dabei hat sich die Zürcher Kantonalbank sehr interessiert gezeigt für den Standort des neuen Gemeindehauses.

### **Gestaltungsplan als logischer nächster Schritt**

Schon in der Weisung zum Kreditantrag für den Projektwettbewerb wurde unmissverständlich darauf hingewiesen, dass das neue Gemeindehaus mit Drittnutzungen den Rahmen der heutigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50 sprengen wird und die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes notwendig machen wird.

Dementsprechend bildet der vorliegende Gestaltungsplan den nächsten logischen Planungsschritt für das neue Gemeindehaus.

Das zukünftige Gemeindehaus beansprucht folgende Abweichungen von den geltenden Vorschriften.

- Vollgeschosszahl (4 statt max. 3)
- Gebäudehöhe (14.00 m bis 17.50 m statt max. 10.50 m)
- Gesamthöhe (14.00 m bis 18.30 m statt max. 15.50 m)
- Gebäudelänge (bis 57.00 m statt max. 40.00 m)
- Strassenabstand (< 6.00 m zu Sonnengartenstrasse)

Der Gestaltungsplan regelt diese Abweichungen und schafft damit die baurechtlichen Voraussetzungen für die Projektierung und den Bau des neuen Gemeindehauses.

### **Nächste Schritte**

Nach der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes stehen die Projektierung und der Bau des neuen Gemeindehauses als nächste Meilensteine an. Beide Schritte werden Kreditanträge bedingen, über die an der Urne entschieden wird.

### 3. Inhalt öffentlicher Gestaltungsplan neues Gemeindehaus

- Inhalt**
- A Bestimmungen zum Gestaltungsplan
  - B Situation und Schnitt zum Gestaltungsplan
  - C Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Zusammenfassung)
  - D Erläuterungen zum Gestaltungsplan

#### A *Bestimmungen zum Gestaltungsplan*

##### 1. Zweck

###### **Regelung mehrerer Aspekte**

Der öffentliche Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil bezweckt:

- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes mit Drittnutzungen (Dienstleistungen / Büros / Wohnungen);
- die gute Einordnung des Neubaus mit hoher Arbeitsplatz- und Wohnqualität in die Ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten am Rande des Dorfkerns;
- die Sicherstellung eines zukunftsorientierten, nachhaltigen und energetisch vorbildlichen Gebäudes;
- die Organisation der Erschliessung und Parkierung.

##### 2. Allgemeines

###### **Plan und Bestimmungen**

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

###### **Geltungsbereich**

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

### **Ergänzendes Recht**

- <sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich samt Verordnungen massgebend.

### **Richtprojekt**

- <sup>4</sup> Das aus einem Projektwettbewerb hervorgegangene Richtprojekt der raumfindung architekten gmbh (Bericht des Preisgerichts vom 26. Januar 2010) gilt für die Realisierung als wegleitend.

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

### **Grundmasse**

- <sup>1</sup> Im definierten Baufeld gelten folgende Grundmasse:
- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| – Vollgeschosse                  | max. 4              |
| – Untergeschosse, anrechenbar    | max. 1              |
| – Gebäudehöhe (ok Dachabschluss) | max. +440.50 m ü.M. |
| – Gebäudelänge                   | nicht beschränkt    |

### **Zahl**

- <sup>2</sup> Innerhalb des Baufelds ist ein Bauvolumen zulässig.

### **Untergeschosse**

- <sup>3</sup> Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen bis an die im Plan bezeichnete Begrenzung über das Baufeld hinausragen. Für das anrechenbare Untergeschoss besteht dieser Spielraum nur entlang der Sunnengartenstrasse.

### **Projektierte Baulinie**

- <sup>4</sup> Die im Plan dargestellte projektierte Baulinie darf von oberirdischen wie auch von unterirdischen Bauten nicht überstellt werden.

### **Abstände**

- <sup>5</sup> Die äusseren Abmessungen des Baufelds definieren die massgebenden Grenz- und Strassenabstände. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu beachten.

## 4. Nutzung

### Nutzweise

- <sup>1</sup> Im Baufeld sind öffentliche Nutzungen, nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.

### Nutzungsmass

- <sup>2</sup> Die zulässige Geschossfläche in den Vollgeschossen und dem anrechenbaren Untergeschoss beträgt max. 7'000 m<sup>2</sup>.

### Geschossflächen

- <sup>3</sup> Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Arbeiten, Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und anrechenbaren Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden.

### Wohn-, Büro- und Gewerbeanteil

- <sup>4</sup> Die nach Abzug der Verwaltungsflächen verbleibenden Geschossflächen können für Wohn-, Büro- und gewerbliche Nutzungen beansprucht werden. Die jeweiligen Nutzungsanteile sind frei wählbar.

## 5. Gestaltung

### Besonders gute Gesamtwirkung

- <sup>1</sup> Das gesamte Bauvolumen und der Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.
- <sup>2</sup> Im Kontext zur gebauten Umgebung und zur siedlungsverträglichen Einbindung des Volumens sind für die Fassadengestaltung helle Farbtöne zu wählen.

### Dachform

- <sup>3</sup> Das Bauvolumen ist mit einem Flachdach auszubilden. Dieses ist zu begrünen, soweit es nicht als Terrasse oder Wohnhof genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht oder für die Retention von Meteorwasser verwendet wird.

### **Technische Aufbauten**

- <sup>4</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie udgl. dürfen die maximal zulässige Kote gemäss Ziffer 3.1 um das zur einwandfreien Funktion notwendige Mass überragen. Solche Anlagen sind wenn immer möglich zusammenzufassen.

### **Umgebungsgestaltung**

- <sup>5</sup> Die Umgebung, insbesondere der im Plan bezeichnete Freiraumbereich, ist allgemein zugänglich zu halten und ansprechend sowie aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Dazu gehören die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Pflanzen sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen.

### **Behindertengerechtes Bauen**

- <sup>6</sup> Sämtliche Bauten und Anlagen sind im Sinne von § 239 PBG behindertengerecht zu planen und auszuführen.

## **6. Erschliessung**

### **Zu-/Wegfahrt**

- <sup>1</sup> Die Zu-/Wegfahrt des Baufelds für die unterirdische Parkierung hat gemäss Angaben im Plan zwingend über den Knoten Zuger-/Mülibachstrasse zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Die Einfahrt in die Tiefgarage hat möglichst direkt in das Gebäude zu erfolgen.

### **Anlieferung**

- <sup>3</sup> Die Anlieferung kann über den Knoten Zuger-/Mülibachstrasse oder über die Sunnengartenstrasse erfolgen. Erfolgt die Anlieferung über den Knoten Zuger-/Mülibachstrasse, ist im näheren Bereich der bezeichneten Stelle eine Wendemöglichkeit sicherzustellen.

### **Abstellplätze**

- <sup>4</sup> Es sind maximal 110 Abstellplätze innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zulässig. 75 Parkplätze sind als fixe Parkfelder für Mieter der Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen sowie Verwaltungsangestellte vorzusehen. Die restlichen 35 Parkplätze können als öffentliche Parkfelder genutzt werden.

- <sup>5</sup> Oberirdisch sind maximal 15 Abstellplätze für Polizei, Besucher und Kunden an den im Plan mit Anordnungsspielraum bezeichneten Stellen zulässig.

### **Bewirtschaftung**

- <sup>6</sup> Sämtliche Besucher- und Kundenabstellplätze sind zu bewirtschaften. Entlang des Schützenhausweges sind ausschliesslich Kurzzeit-Parkplätze für die im Sockelgeschoss untergebrachten Nutzungen zulässig.

### **Veloabstellplätze**

- <sup>7</sup> In der Nähe der Gebäudeeingänge und Treppenhäuser sind eine genügende Anzahl Veloabstellplätze vorzusehen.

### **Öffentliches Fusswegnetz**

- <sup>8</sup> Die im Plan mit Richtungspfeilen dargestellten Fusswegverbindungen sind sicherzustellen und öffentlich zugänglich zu halten.

### **Ausbau Zufahrtsweg**

- <sup>9</sup> Für die Sicherstellung der Erschliessung der Parzellen Kat-Nummern 5187, 103, 108 und 1484 ist ein mindestens 3 m breiter Zufahrtsweg gemäss Angaben im Plan freizuhalten.

### **Werkleitungen**

- <sup>10</sup> Die für die Ver- und Entsorgung des Baufelds notwendigen Werkleitungen sind durch die Gemeinde zu tragen. Die Netzerweiterungen und Anschlüsse sind nach den einschlägigen Vorschriften und Normenwerken sowie den Angaben der jeweiligen Werkträger auszuführen.

## **7. Weitere Bestimmungen**

### **Lärmschutz**

- <sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden.

### **Energie**

- <sup>2</sup> Der Neubau soll in energetischer Hinsicht Vorbildcharakter aufweisen und hat den Standard von MINERGIE-P® zu erfüllen.

### **Hochwasserschutz**

<sup>3</sup> Der Hochwassersicherheit ist bei der Projektierung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen. Die detaillierten Hochwasserschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren im Detail aufzuzeigen und genehmigen zu lassen.

## **8. Schlussbestimmungen**

### **Inkrafttreten**

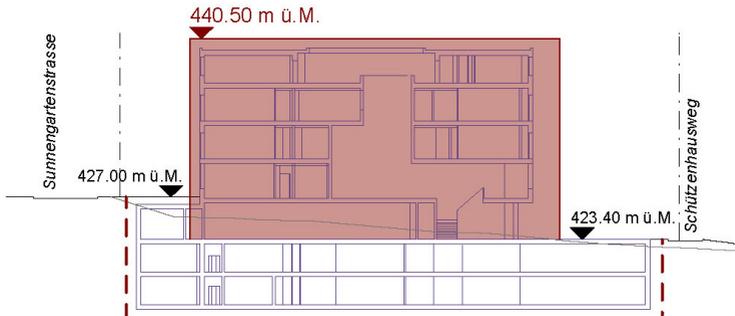
Der öffentliche Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

### *B Situation und Schnitt zum Gestaltungsplan*

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

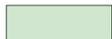


# Schnitt A - A



## Legende

### Verbindliche Inhalte

	Geltungsbereich	Ziff. 2.2
	Baufeld	Ziff. 3.1
	Begrenzung Untergeschosse	Ziff. 3.3
	Freiraumbereich	Ziff. 5.5
	Zu-/ Wegfahrt	Ziff. 6.1
	Wendeplatz	Ziff. 6.3
	Oberirdische Abstellplätze mit Anordnungsspielraum	Ziff. 6.5
	Fussweganbindung	Ziff. 6.8
	Ausbau Zufahrtsweg	Ziff. 6.9

### Orientierende Inhalte

	Richtprojekt
	Baumkonzept
	Projektierte Baulinie

## C *Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen*

- Inhalt**
1. Einleitung
  2. Einwendungen
    - 2.1 Baugenossenschaft Schönheim, Zürich
    - 2.2 Verena Hänggi, Richterswil
    - 2.3 Martin Palm, Wädenswil
    - 2.4 Gerold Giger, Wollerau

### *1. Einleitung*

#### **Öffentliche Auflage**

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 11.6.2010 bis 9.8.2010 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

#### **11 Einwendungen**

Innert der Auflagefrist gingen von vier Grundeigentümern elf Einwendungen sowie einige Anregungen und Fragen ein.

#### **Anhörung**

Die Nachbargemeinden Hütten, Schönenberg, Wädenswil und Wollerau sowie die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg haben die Vorlage ohne Einwendungen zur Kenntnis genommen.

#### **Eingehende Prüfung**

Die Planungs- und Baukommission sowie der Gemeinderat haben sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Gemeinderat der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

#### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung festzusetzen.

### **Vorprüfung**

Das ARV hat den Gestaltungsplan auf seine Angemessenheit, Recht- und Zweckmässigkeit geprüft und eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Es wurde lediglich ein Ergänzungsantrag im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen gestellt. Dieser wurde in den Gestaltungsplan aufgenommen.

## *2. Einwendungen*

### **2.1 Baugenossenschaft Schönheim, Zürich**

#### **Antrag**

Das geplante Gebäude sei ein markanter, grosser und hoher Baukörper und ein Eingriff in die feingliedrige Quartierstruktur.

Ein Geschoss weniger (Wohnanteil), würde die Situation für die Liegenschaften der Baugenossenschaft deutlich verbessern. Der Wohnanteil sei damit begründet worden, dass dieser die Rendite verbessere. Es sei nicht Aufgabe der Gemeinde, Renditeobjekte im gehobenen Bereich zu erstellen.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

#### **Begründung**

Der Gemeinderat Richterswil ist sich bewusst, dass er eine anspruchsvolle Bauaufgabe für die Wettbewerbsteilnehmer formuliert hat und diese eine grosse Herausforderung für die Planungsteams darstellte. Das anspruchsvolle Programm wurde mit Blick auf einen haushälterischen Umgang mit wertvollem Grund und Boden, die ortsbaulichen Bezüge im Allgemeinen und den Umgang mit der Nachbarschaft im Speziellen sowie auf eine effiziente Energielösung und eine wirtschaftliche Gesamtlösung ausgearbeitet. Die Wettbewerbsbeiträge haben gezeigt, dass die Umsetzung des Raumprogramms, in ortsbaulich vertretbare Baukörper, an die obere Grenze gestossen ist, diese aber nicht überschreitet.

Das Siegerprojekt Richard, welches die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes bildet, hat die schwierige Aufgabe bravourös gelöst. Die kompetente Wettbewerbsjury beurteilte die ortsbauliche Einordnung wie folgt:

*«Das kompakte Volumen situiert sich selbstverständlich in neu angelegten Freiräumen als südlicher Abschluss der Fussgängerzone des Dorfkerns. Die leichten Einschnürungen der West-, Nord- und Ostfassade mittels Knicken, brechen das grosse Volumen und vermitteln gekonnt zu den dörflichen Strukturen der Nachbarschaft. Die Süd- und Ostfassade wird dabei zusätzlich bei den Haupteingängen durch eine entstehende Auskragung vom Wetter geschützt.*

*Die geschickte Setzung des Baukörpers im Spiel mit der Topografie erlaubt neue, gestaltbare Frei- und Aussenräume, die das neue Gemeindehaus wohl-tuend in die gebaute Umgebung einbetten. Obwohl alle geforderten Nutzungen geschickt angeordnet erfüllt sind, erscheint das 4- bis 5-geschossige Volumen beinahe bescheiden.»*

Das neue Gemeindehaus wird zweifellos ein markantes und stattliches Gebäude werden. Aufgrund seiner konzeptionellen und architektonischen Ausprägung wird es sich aber gekonnt in den ortsbaulichen Kontext einfügen. Dies wurde bereits von der Fachjury im Rahmen des Projektwettbewerbes, aber auch vom Kanton im Vorprüfungsbericht, attestiert.

Durch das Weglassen des obersten Wohngeschosses würde der Gesamtausdruck des neuen Gemeindehauses in seinen Proportionen wesentlich verschlechtert und die ortsbauliche Einbindung geschwächt. Zudem würde eine wichtige finanzielle Stütze wegbrechen, was das gesamte Projekt in Frage stellen könnte. Dieses Risiko ist angesichts des akuten Raummangels nicht vertretbar.

Zudem gilt es festzuhalten, dass gegenüber der Sunnengartenstrasse die maximale Gesamthöhe (Summe von Gebäudehöhe und Firsthöhe) des neuen Gemeindehauses gemäss öffentlich aufgelegtem Gestaltungsplanentwurf 14.00 m betragen darf. Das Wettbewerbsprojekt weist sogar nur 12.50 m Gesamthöhe gegenüber dem Niveau der Sunnengartenstrasse auf. Das in der Zwischenzeit optimierte Wettbewerbsprojekt beansprucht sogar 0.50 m weniger Projektierungsspielraum, weshalb die maximal zulässige Höhenkote von 441.00 m ü.M. auf maximal 440.50 m ü.M. reduziert wird.

Demgegenüber dürfte, bei einer Regelbauweise in der heute gültigen Zone WG3, ein Baukörper eine Gesamthöhe von 15.50 m, bzw. bei einer Hangneigung von mehr als 15° sogar 16.50 m, aufweisen. Somit ergeben sich für die Grundstücke der Baugenossenschaft keine schlechteren Verhältnisse als bei einer Regelbauweise. Im Gegenteil, durch die Bestimmungen des Gestaltungsplanes wird die zulässige Gesamthöhe um mindestens 2.00 m reduziert.

Bei nicht Ausschöpfung des Projektierungsspielraumes kann sich dieses Mass bis auf 2.50 m erhöhen.

## **2.2 Verena Hänggi, Richterswil**

### **Antrag Schattenwurf**

Die Bauhöhe sei mit 19.50 m (Gesetz 10.50 m) derart hoch, dass die benachbarte Liegenschaft (Parzelle 103) durch einen starken und unzumutbaren Schattenwurf beeinträchtigt werde.

Für die Nutzung der Gemeindeverwaltung sei kein so grosses Gebäude nötig. Das Volumen sei zu verkleinern.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

### **Begründung**

In der Zone WG3 dürfen Bauten eine Gebäudehöhe von 10.50 m und eine Firsthöhe von 5.00 m aufweisen. Die zulässige Gesamthöhe beträgt somit bei einer Regelbauweise 15.50 m.

Das Grundstück der Einwenderin liegt am Schützenhausweg. Gemäss öffentlichem aufgelegtem Gestaltungsplan darf das neue Gemeindehaus gegenüber dem Niveau des Schützenhausweges im Bereich des Grundstückes der Antragstellerin eine maximal zulässige Gesamthöhe von 18.00 m aufweisen. Im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan wird irrtümlicherweise von einer Gesamthöhe von bis zu 19.50 m gesprochen. Dies ist falsch und wird berichtigt. Das in der Zwischenzeit optimierte Wettbewerbsprojekt beansprucht sogar 0.50 m weniger Projektierungsspielraum, weshalb die maximal zulässige Höhenkote von 441.00 m ü.M. auf maximal 440.50 m ü.M. reduziert wird.

Es ist deshalb von diesem maximal zulässigen baurechtlichen Rahmen auszugehen, der beim Schützenhausweg auf Höhe der Einwenderin einen Neubau mit einer Gesamthöhe von ca. 17.50 m zulässt. In diesem Mass ist der vom Gesetzgeber geforderte Projektierungsspielraum bereits enthalten. Das optimierte Wettbewerbsprojekt verfügt an dieser Lage über eine effektive Gesamthöhe von rund 17.00 m und liegt somit nur unwesentlich über dem zulässigen Mass gemäss Regelbauweise. Dementsprechend moderat fällt auch der Schattenwurf durch das neue Gemeindehaus auf dem Grundstück aus. Für die Beurteilung des Schattenwurfes wurde der zweistündige Dauer-

schatten an einem mittleren Wintertag (3. November / 8. Februar) aufgezeichnet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Liegenschaft der Einwenderin einerseits nur am Nachmittag ab 15.00 Uhr vom Schattenwurf betroffen ist und andererseits ein Neubau nach Regelbauweise mindestens gleichviel Schatten erzeugen kann. Im Sommer, wenn der Sonnenverlauf wesentlich höher verläuft, ist der Schattenwurf ein vernachlässigbares Phänomen.

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 9.6.2009 den Kredit für die Durchführung des Projektwettbewerbes. Der angestrebte Nutzungsmix mit Verwaltung, Gewerbe und Wohnungen wurde schon damals vom Gemeinderat gegenüber der Gemeindeversammlung kommuniziert. In diesem Zusammenhang wurde vom Gemeinderat auch auf die wirtschaftlichen Vorteile einer Gemeindeverwaltung mit Drittnutzungen hingewiesen. Für den Gemeinderat kommt deshalb eine Reduktion des Raumprogrammes und der damit verbundenen Änderung des Bauvolumens nicht in Frage.

## **2.3 Martin Palm, Wädenswil**

### *Antrag 1*

#### **Überfahrt**

Die Überfahrt des Grundstückes des Antragstellers (Parzelle Kat.Nr. 5187) zu Gunsten des neuen Gemeindehauses könne so nicht akzeptiert werden.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann teilweise berücksichtigt werden.

#### **Begründung**

Der Schützenhausweg dient dem Gemeindegrundstück und den dahinter liegenden Grundstücken als Erschliessung und muss entsprechend den Vorschriften der Zugangsnormalien und der Verkehrssicherheitsverordnung des Kantons Zürich ausgebaut werden. Dies bedingt ebenfalls eine Anpassung des bestehenden Einlenkers. Bisher wurde davon ausgegangen, dass das Grundstück des Einwenders im Umfang von 10 m<sup>2</sup> beansprucht wird. Dies wurde dem Einwender durch die Gemeinde auch so kommuniziert. Der Gemeinderat ist aber gerne bereit, die Einlenkersituation im Einvernehmen mit dem Einwender zu optimieren und den vorhandenen geringen Spielraum zu Gunsten des Antragstellers auszuloten.

Es ist an dieser Stelle aber ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Landerwerb für den Ausbau des Schützenhausweges nicht mit dem Gestaltungsplan erfolgt. Wenn der Landerwerb freihändig erfolgen kann, wird der Ausbau im Rahmen eines Bauprojektes geregelt. Falls keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, ist allenfalls ein Quartierplanverfahren für die Regelung der Erschliessung notwendig.

## *Antrag 2*

### **Reduktion Gebäudehöhe oder Umzonung**

Die Bauhöhe von 19.50 m anstatt max. 10.50 m sei nicht zonenkonform. Es werde nur ein Teil der Räume für das Gemeindehaus genutzt. Für ein Gemeindehaus allein sei ein Höherbauen nicht nötig. Das Grundstück des Antragstellers sei dadurch nicht mehr ideal besonnt.

Es sei entweder nicht in der vollen Höhe zu bauen oder das Grundstück des Antragstellers sei ebenfalls umzuzonen.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

### **Begründung**

In der Zone WG3 dürfen Bauten eine Gebäudehöhe von 10.50 m und eine Firsthöhe von 5.00 m aufweisen. Die zulässige Gesamthöhe beträgt somit bei einer Regelbauweise 15.50 m.

Das Grundstück des Einwenders liegt an der Verzweigung Schützenhausweg/Zugerstrasse. Das neu geplante Gemeindehaus weist an dieser Lage gegenüber dem Niveau des Schützenhausweges eine maximal zulässige Gesamthöhe gemäss öffentlich aufgelegtem Gestaltungsplan von 17.00 m auf. Im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan wird irrtümlicherweise von einer Gesamthöhe von bis zu 19.50 m gesprochen. Dies ist falsch und wird berichtigt.

Das in der Zwischenzeit optimierte Wettbewerbsprojekt beansprucht sogar 0.50 m weniger Projektierungsspielraum, weshalb die maximal zulässige Höhenkote von 441.00 m ü.M. auf maximal 440.50 m ü.M. reduziert wird.

Es ist deshalb von diesem maximal zulässigen baurechtlichen Rahmen auszugehen, der beim Schützenhausweg auf Höhe des Grundstücks des Einwenders einen Neubau mit einer Gesamthöhe von ca. 16.50 m zulässt. In diesem Mass ist der vom Gesetzgeber geforderte Projektierungsspielraum

bereits enthalten. Das optimierte Wettbewerbsprojekt verfügt an dieser Lage effektiv über eine Gesamthöhe von sogar nur 16.00 m und liegt somit nur unwesentlich über dem zulässigen Mass gemäss Regelbauweise.

Dementsprechend moderat fällt auch der Schattenwurf durch das neue Gemeindehaus auf dem Grundstück des Einwenders aus. Für die Beurteilung des Schattenwurfes wurde der zweistündige Dauerschatten an einem mittleren Wintertag (3. November / 8. Februar) aufgezeichnet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Liegenschaft des Einwenders einerseits nur am Nachmittag ab 16.00 Uhr marginal vom Schattenwurf betroffen ist und andererseits ein Neubau nach Regelbauweise mindestens gleichviel Schatten erzeugen könnte. Im Sommer, wenn der Sonnenverlauf wesentlich höher verläuft, ist der Schattenwurf ein vernachlässigbares Phänomen. An dieser Stelle sei es erlaubt darauf hinzuweisen, dass die an der Zugerstrasse gegenüberliegende Überbauung in der Kernzone mit einer zulässigen Gesamthöhe von 18.40 m einen wesentlich grösseren Einfluss auf den Schattenwurf haben dürfte als das geplante Gemeindehaus.

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 9.6.2009 den Kredit für die Durchführung des Projektwettbewerbes. Der angestrebte Nutzungsmix mit Verwaltung, Gewerbe und Wohnungen wurde schon damals vom Gemeinderat gegenüber der Gemeindeversammlung kommuniziert. In diesem Zusammenhang wurde vom Gemeinderat auch auf die wirtschaftlichen Vorteile einer Gemeindeverwaltung mit Drittnutzungen hingewiesen. Für den Gemeinderat kommt deshalb eine Reduktion des Raumprogrammes nicht in Frage.

Weshalb das Grundstückstück einer anderen Zone zugewiesen werden sollte, ist im Antrag des Einwenders nicht begründet. Es steht dem Einwender frei, ebenfalls ein ortsbaulich gutes Projekt zu entwickeln und dafür der Gemeindeversammlung einen Gestaltungsplan zu unterbreiten, falls dies aus baurechtlicher Sicht erforderlich sein sollte.

### *Antrag 3*

#### **Fuss- und Fahrwegrecht / Anmerkung Grundbuch**

Das Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten von Kat. Nr. 103 sowie die Anmerkung im Grundbuch zu Gunsten der Politischen Gemeinde seien anzupassen.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird berücksichtigt.

### **Begründung**

Es ist selbstverständlich, dass das Fuss- und Fahrwegrecht und die Anmerkung bei Bedarf zu Lasten der Gemeinde angepasst werden. Allerdings erfolgt die Anpassung nicht im Rahmen der Festsetzung des Gestaltungsplanes sondern zusammen mit der Ausarbeitung des Bauprojektes.

## **2.4 Gerold Giger, Wollerau**

*Antrag 1*

### **Komplette Überarbeitung Gestaltungsplan**

Der Gestaltungsplan sei grundsätzlich zu überarbeiten.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

### **Begründung**

Wie der Einwender in seiner Eingabe richtig bemerkt, wurden verschiedene Möglichkeiten bezüglich Standort, Nutzung der bestehenden Gemeindehäuser und die Möglichkeit, die Anforderungen an eine moderne und zeitgemässe Gemeindeverwaltung in einem Neubau zu erfüllen, sehr sorgfältig geprüft und gegeneinander abgewogen. Zudem wurde die Bevölkerung bei Erreichen eines Meilensteines regelmässig informiert. Auch war aufgrund der zugehörigen Machbarkeitsstudien bekannt, dass das anvisierte Raumprogramm ein grösseres Neubauvolumen nach sich ziehen wird. Schliesslich hat der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom 9.6.2009 einen Kredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbes beantragt, welchem die Versammlung mit überwiegendem Mehr klar zugestimmt hat. Der angestrebte Nutzungsmix mit Verwaltung, Gewerbe und Wohnungen wurde schon damals vom Gemeinderat gegenüber der Gemeindeversammlung transparent kommuniziert. In diesem Zusammenhang wurde vom Gemeinderat auch auf die wirtschaftlichen Vorteile einer Gemeindeverwaltung mit Drittnutzungen hingewiesen. Für den Gemeinderat kommt deshalb eine Reduktion des Raumprogrammes nicht in Frage. Der Gemeinderat Richterswil ist sich bewusst, dass er eine anspruchsvolle Bauaufgabe für die Wettbewerbsteilnehmer formuliert hat und diese eine grosse Herausforderung für die Planungsteams darstellte. Das anspruchsvolle Programm wurde, mit Blick auf einen haushälterischen Umgang mit wertvollem

Grund und Boden, die ortsbaulichen Bezüge im Allgemeinen und den Umgang mit der Nachbarschaft im Speziellen sowie auf eine effiziente Energielösung und eine wirtschaftliche Gesamtlösung, ausgearbeitet. Die Wettbewerbsbeiträge haben gezeigt, dass die Umsetzung des Raumprogramms in ortsbaulich vertretbaren Baukörpern an die obere Grenze gestossen ist, diese aber nicht überschreitet.

Das Siegerprojekt Richard, welches die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes bildet, hat die schwierige Aufgabe bravourös gelöst. Die kompetente Wettbewerbsjury beurteilte die ortsbauliche Einordnung als sehr gut.

Das neue Gemeindehaus wird zweifellos ein markantes und stattliches Gebäude werden. Aufgrund seiner konzeptionellen und architektonischen Ausprägung wird es sich aber gekonnt in den ortsbaulichen Kontext einfügen. Dies wurde bereits von der Fachjury im Rahmen des Projektwettbewerbes aber auch vom Kanton im Vorprüfungsbericht attestiert.

Für den Gemeinderat ist der vorliegende Gestaltungsplan die logische Konsequenz aufgrund der bisherigen Planungsschritte. Wiederum können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger darüber befinden, ob der nächste Planungsschritt eingeleitet werden soll oder nicht. Bei Annahme des Gestaltungsplanes wird dem Souverän eine entsprechende Kreditvorlage für die Projektierung des neuen Gemeindehauses beantragt. Dieser Schritt reiht sich nahtlos in den übrigen transparenten Entscheidungsprozess ein.

## *Antrag 2*

### **Zurückstellung Bauprojekt**

Solange keine Lösung für die Nutzung der bestehenden Verwaltungsgebäude gefunden ist, sei das neue Bauprojekt zurückzustellen.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

#### **Begründung**

Bis der Kredit für die Projektierung des Bauprojektes den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern unterbreitet wird, ist die künftige Verwendung der Gemeindehäuser I und II geklärt.

Die Öffentlichkeit soll über die künftige Verwendung der Gemeindehäuser mitbestimmen können. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, ein mehrstufiges Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Der erste Schritt besteht in

einer Ideenbörse, an der sich die ganze Bevölkerung und weitere interessierte Kreise beteiligen können. Dieser Schritt wurde bereits lanciert. Bei Annahme des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung werden die Beiträge der Ideenbörse anfangs nächstes Jahr anlässlich eines Workshops vertieft und konkretisiert. Anschliessend werden die notwendigen Schritte eingeleitet.

### Antrag 3

#### **Redimensionierung und Verzicht auf Fremdnutzung**

Im Pflichtenheft sei aus Mitfinanzierungsgründen von Fremdnutzungen ausgegangen worden. Der Bau sei für die echten heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung zu redimensionieren. Auf Drittnutzungen (Wohnen/Gewerbe) sei grundsätzlich zu verzichten.

Der Neubau grenze an die Kernzone und bilde einen unverträglichen Fremdkörper, der die Sicht verhindere. Würde der Bau ins Dorfbild passen, wäre eine Umzonung nicht notwendig.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

#### **Begründung**

Wie bereits unter Antrag 1 erläutert, hat die Gemeindeversammlung vom 9.6.2009 im vollen Bewusstsein über den beabsichtigten Nutzungsmix mit Verwaltung, Gewerbe und Wohnungen und den damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteilen dem Kredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbes zugestimmt. Der Gemeinderat wird auf keinen Fall ohne anders lautenden Auftrag von diesem Raumprogramm abweichen und entsprechende neue Planungsschritte ohne neuen Beschluss des Soveräns in die Wege leiten. Die ortsbauliche Einschätzung des Einwenders wird vom Gemeinderat nicht geteilt. Im Rahmen der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge, hat eine fachlich ausgewiesene und erfahrene Jury die Beiträge beurteilt und kommt beim Siegerprojekt zu einem klar gegenteiligen Verdikt als der Einwender. Im Jurybericht wird das Siegerprojekt bezüglich ortsbaulicher Einordnung wie folgt gewürdigt:

*«Das kompakte Volumen situiert sich selbstverständlich in neu angelegten Freiräumen als südlicher Abschluss der Fussgängerzone des Dorfkerns. Die leichten Einschnürungen der West-, Nord- und Ostfassade mittels Knicken,*

*brechen das grosse Volumen und vermitteln gekonnt zu den dörflichen Strukturen der Nachbarschaft. Die Süd- und Ostfassade wird dabei zusätzlich bei den Haupteingängen durch eine entstehende Auskrugung vom Wetter geschützt. Die geschickte Setzung des Baukörpers im Spiel mit der Topografie erlaubt neue gestaltbare Frei- und Aussenräume, die das neue Gemeindehaus wohltuend in die gebaute Umgebung einbetten. Obwohl alle geforderten Nutzungen geschickt angeordnet erfüllt sind, erscheint das 4- bis 5-geschossige Volumen beinahe bescheiden.»*

Aber auch der Kanton, welcher den Gestaltungsplan vorgeprüft hat, attestiert dem Projekt gute Noten und hält explizit fest, dass die vorliegende Gestaltungsplanung genehmigungsfähig sowie angemessen, rechts- und zweckmässig sei. Da der angrenzende Dorfkern von Richterswil ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung ist, wurden auch die Aspekte des Heimatschutzes geprüft. Keines der Fachgremien teilt aber die Bedenken des Einwenders.

#### Antrag 4

### **Gebäudehöhe und Schattenwurf**

Vor der Abstimmung über die Umzonung sei ein Baugespann aufzustellen, damit die Gebäudehöhe klar ersichtlich sei.

Der Bau verursache durch die Höhe von 19.50 m und die Gebäudelänge von 60 m einen übermässigen Schattenwurf. Das Wohnhaus des Antragstellers liege dadurch im Winterhalbjahr während rund 5½ Monaten praktisch im Dauerschatten. Bei einer Gebäudehöhe von 10.5 m nach geltender Bau- und Zonenordnung würde die Schattendauer nur 3 Monate betragen.

### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

### **Begründung**

Zunächst gilt es die massgebenden Masse richtig zu stellen. Im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan wird irrtümlicherweise von einer Gesamthöhe von bis zu 19.50 m gesprochen. Dies ist falsch und wird berichtigt.

In der Zone WG3 dürfen Bauten eine Gebäudehöhe von 10.50 m und eine Firsthöhe von 5.00 m aufweisen. Die zulässige Gesamthöhe beträgt somit bei einer Regelbauweise 15.50 m. Schliesslich ist für die Beurteilung des Schattenwurfes die grösste Höhe eines Gebäudes massgebend, weshalb von der Gesamthöhe auszugehen ist.

Das in der Zwischenzeit optimierte Wettbewerbsprojekt beansprucht 0.50 m weniger Projektierungsspielraum, weshalb die maximal zulässige Höhenkote von 441.00 m ü.M. auf maximal 440.50 m ü.M. reduziert wird.

Es ist deshalb von diesem maximal zulässigen baurechtlichen Rahmen auszugehen, der beim Schützenhausweg auf Höhe des Grundstücks des Einwenders bei der nordöstlichen Gebäudecke eines Neubaus eine maximale Gesamthöhe von ca. 18.30 m zulässt. In diesem Mass ist der vom Gesetzgeber geforderte Projektierungsspielraum bereits enthalten. Das optimierte Wettbewerbsprojekt verfügt an dieser Lage effektiv über eine Gesamthöhe von sogar nur ca. 17.00 m und liegt somit rund 1.50 m über dem zulässigen Mass gemäss Regelbauweise.

Dementsprechend moderat fällt auch der Schattenwurf durch das neue Gemeindehaus auf dem Grundstück des Einwenders aus. Für die Beurteilung des Schattenwurfes wurde der zweistündige Dauerschatten an einem mittleren Wintertag (3. November / 8. Februar) aufgezeichnet. Dabei hat sich gezeigt, dass das bestehende Wohnhaus zwischen 11.00 Uhr und 16.00 Uhr teilweise oder ganz vom Schattenwurf betroffen ist. Als Vergleich dazu wurde ein fiktiver Neubau nach Regelbauweise aufgezeichnet. Dabei hat sich gezeigt, dass ein Neubau nach Regelbauweise mindestens gleichviel Schatten erzeugen kann, weshalb die Beurteilung des Schattenwurfes als verhältnismässig eingestuft wird. Im Sommer, wenn der Sonnenverlauf wesentlich höher verläuft, ist der Schattenwurf ein vernachlässigbares Phänomen.

## *Antrag 5*

### **Erschliessung für Lastwagen**

Die Zu- und Wegfahrt von grösseren Lastwagen müsse bereits vor der Umzonung klar geregelt sein.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

#### **Begründung**

Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt überwiegend auf dem Grundstück der Gemeinde. Lediglich im Einlenkerbereich wird voraussichtlich eine kleine Fläche vom Grundstück Palm beansprucht. Mit dem geplanten Ausbau des Schützenhausweges wird die Liegenschaft des Einwenders, wie auch die übrigen Anstösser im Nahbereich des Gestaltungsplanes hinreichend im

Sinne des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich erschlossen, was einen klaren Vorteil für das Grundstück des Einwenders darstellt. Massgebend für die Dimensionierung des Zuganges sind die einschlägigen Vorschriften der Zugangsnormen und der Verkehrssicherheitsverordnung.

Wenn der Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung angenommen wird, beabsichtigt der Gemeinderat ein entsprechendes Bauprojekt in Auftrag zu geben. Sollte im Rahmen dieses Projektes kein freihändiger Landerwerb oder keine Zustimmung der Anstösser zum Projekt erzielt werden, wird der Gemeinderat die Durchführung eines Quartierplanes prüfen um die Erschliessung zu regeln.

### *Antrag 6*

#### **Berücksichtigung Anliegen Nachbarn**

Die Anliegen der Nachbarschaft seien beim Neubau besser zu berücksichtigen.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

#### **Begründung**

Das Siegerprojekt Richard, welches die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet, erfüllt aus öffentlicher Sicht alle gestellten Anforderungen optimal.

Aber auch die privaten Anliegen wurden durch die Setzung des Baukörpers, die Höhenentwicklung, den architektonischen Ausdruck, die Umgebungsgestaltung und die für die Nachbarschaft schonungsvolle Erschliessung angemessen berücksichtigt. Der Gemeinderat ist gerne bereit, in einem konstruktiven Dialog gewisse Details mit der Nachbarschaft noch zu optimieren. Eine grundsätzliche Abwendung vom Siegerprojekt wie z.B. der Verzicht auf ein ganzes Geschoss kommt aber für den Gemeinderat nicht in Frage.

## D Erläuterungen zum Gestaltungsplan

- Inhalt**
0. Zusammenfassung für den eiligen Leser
  1. Ausgangslage
  2. Ziele
  3. Wettbewerbsergebnis als Basis für den Gestaltungsplan
  4. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplanes
  5. Gestaltung
  6. Auswirkungen
  7. Mitwirkungsverfahren
  8. Fazit

### 0. Zusammenfassung für den eiligen Leser

#### **Projektwettbewerb**

Die Gemeinde Richterswil hat im Jahr 2009/2010 auf dem KERAG-Areal ein Projektwettbewerb für ein neues Gemeindehaus mit Drittnutzungen (Gewerbe- / Büroräumlichkeiten, Wohnungen) durchgeführt. Aus dem Wettbewerb ging mit dem Projekt «Richard» des Büros «raumfindung architekten gmbh» aus Rapperswil eine städtebaulich überzeugende Lösung als Sieger hervor.

#### **Öffentlicher Gestaltungsplan**

Das KERAG-Areal befindet sich in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50. Diese Zone ist für das zukünftige Gemeindehaus bezüglich Baumasse und Gebäudehöhe zu einschränkend und eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht möglich.

Auf der Basis des Siegerprojekts ist deshalb ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet worden, der die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Projektentwurfs schafft.

#### **Besonders gute Gesamtwirkung**

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert. Dies entspricht den Anforderungen an das Bauen in unmittelbarer Nähe zur Kernzone, aber auch dem Anspruch

der Gemeinde, Bauten und Anlagen mit Nutzungen von öffentlichem Interesse überdurchschnittlich gut zu gestalten.

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen.

### **Vorraussetzungen geschaffen**

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für den Bau eines zukunftsweisenden Gemeindehauses mit Drittnutzungen geschaffen. Mit den beabsichtigten Massnahmen wird der Abschluss des Dorfkerns ortsbaulich akzentuiert und die Identität gestärkt. Das Mikroklima wird mit den Baumpflanzungen und der Pflicht, Flachdächer zu begrünen, verbessert. Dem Gebot der nachhaltigen Bauweise und Energielösung wird mit dem Minergie-P®-Standard Rechnung getragen.

### **Gestaltungsplan zweckmässig**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

## **1. Ausgangslage**

### **Projektwettbewerb neues Gemeindehaus**

Die Gemeinde Richterswil hat im Jahr 2009/2010 auf dem KERAG-Areal ein Projektwettbewerb für ein neues Gemeindehaus mit Drittnutzungen (Gewerbe- / Büroräumlichkeiten, Wohnungen) durchgeführt. Aus dem Wettbewerb ging mit dem Projekt «Richard» des Büros «raumfindung architekten gmbh» aus Rapperswil eine städtebaulich überzeugende Lösung als Sieger hervor.

Das kompakte 4- bis 5-geschossige Volumen situiert sich selbstverständlich in neu angelegten Freiräumen als südlicher Abschluss des Dorfkerns. Die feinen Knicke in den Fassaden brechen das grossmassstäbliche Volumen und vermitteln zum dörflichen Kontext.

Im Sockelgeschoss des Neubaus sind publikumsorientierte Drittnutzungen untergebracht. Die Verwaltung befindet sich mit einem repräsentativen Hauptzugang ab der Zugerstrasse im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Darüber befindet sich ein Geschoss mit Büroflächen für Drittnutzer und als verwal-

tungsinterne Raumreserven. Der Abschluss bildet ein Wohngeschoss mit 10 Wohnungen und innenliegendem Dachgarten.

### **KERAG-Areal**

Das KERAG-Areal befindet sich in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Diese Zone ist für das zukünftige Gemeindehaus bezüglich Baumasse und Gebäudehöhe zu einschränkend und eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht möglich.

Auf der Basis des Siegerprojekts ist deshalb ein öffentlicher Gestaltungsplan zu erarbeiten, der die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Projektentwurfs schafft.

## **2. Ziele**

Die wichtigsten Ziele für den Öffentlichen Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil sind in den folgenden Leitsätzen umschrieben:

### **Grundsätze**

- Der Gestaltungsplan soll auf der Basis des aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Projektes des Büros raumfindung architekten gmbh die baurechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Gemeindehaus schaffen.
- Einer nachhaltigen Energielösung, einer behindertengerechten Ausgestaltung sowie einer überdurchschnittlich guten Gestaltung des Neubaus ist grosse Beachtung zu schenken.
- Das neue zukunftsorientierte Gemeindehaus soll mit einer ansprechenden Ausstrahlung zu einer Aufwertung und Bereicherung des öffentlichen Raumes im Dorfkern beitragen.

### **Erschliessung**

- Die Hauptzufahrt hat zwingend über den Knoten Zuger-/ Mülibachstrasse zu erfolgen. Dieser soll ausgebaut werden, ein Vorprojekt liegt jedoch noch nicht vor. Der Raum für einen Kreisel soll offen gehalten werden.
- Die Zufahrt zu oberirdischen Besucherparkplätzen kann über diesen Knoten oder über die Sunnengartenstrasse erfolgen.
- Die Tiefgarage unter dem Gemeindehaus soll auch den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen abdecken.

- Die Fusswegverbindung über den östlich des Areals verlaufenden Schützenhausweg ist beizubehalten und für die Sicherstellung der Erschliessung der angrenzenden Parzellen entsprechend auszubauen.

### **Bebauung**

- Der im Gestaltungsplan definierte Baubereich soll einen angemessenen Spielraum für allfällige Projektänderungen enthalten.
- Die Struktur der baulichen Umgebung soll in der Körnung aufgenommen und die zulässige Höhenlage der Gebäude auf die angrenzenden Zonen ausgerichtet werden.

### **Nutzung**

- Das Sockelgeschoss soll schwergewichtig publikumsorientierten Drittnutzungen dienen. Das Erdgeschoss und die Obergeschosse sollen der Verwaltung sowie Büro- und Wohnnutzungen dienen.
- Das neue Gemeindehaus soll so konzipiert sein, dass ein allfälliger späterer zusätzlicher Raumbedarf seitens der Verwaltung über das Büroggeschoss gedeckt werden kann.

## **3. Wettbewerbsergebnis als Basis für den Gestaltungsplan**

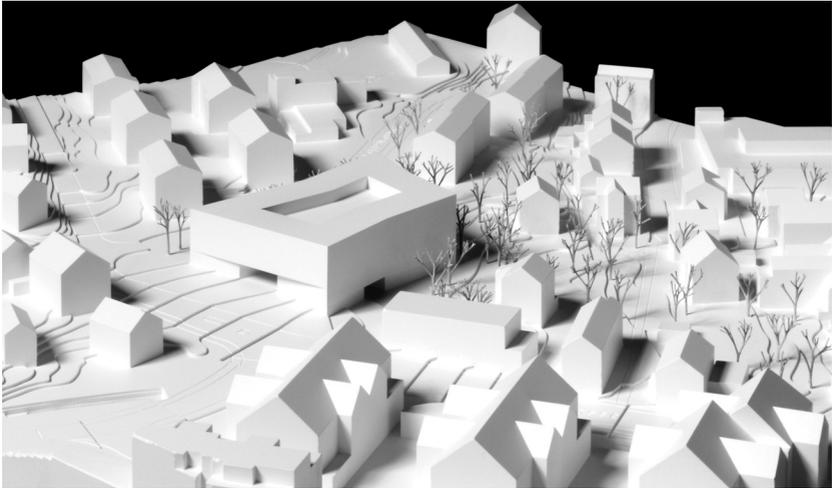
### **Richtprojekt**

Das aus einem Projektwettbewerb hervorgegangene Projekt der raumfindung architekten gmbh (Bericht des Preisgerichts vom 26.1.2010) dient als Basis für den Gestaltungsplan. Daher ist es mit seiner Konzeption für die Realisierung wegleitend. Im Rahmen der Gestaltungsplan-Bestimmungen sind Projektänderungen möglich.

Erdgeschoss & Umgebung des Richtprojekts



Modellfoto des Richtprojekts



## **4. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplanes**

### **Ergänzendes Recht**

Der Gestaltungsplan weicht von der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil ab. Das zukünftige Gemeindehaus beansprucht verschiedene Abweichungen von den geltenden Vorschriften.

- Vollgeschosszahl (4 statt max. 3)
- Gebäudehöhe (14.00 m bis 17.50 m statt max. 10.50 m)
- Gesamthöhe (14.00 m bis 18.30 m statt max. 15.50 m)
- Gebäudelänge (bis 57.00 m statt max. 40.00 m)

Strassenabstand (< 6.00 m zu Sunnengartenstrasse)

Als Folge dieser Abweichungen ist auch die Ausnützungsziffer wesentlich höher als bei einer Regelüberbauung (ca. 215% statt max. 60%).

### **Beschluss durch Gemeindeversammlung erforderlich**

Infolge dieser Abweichungen muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung unterbreitet werden. Da im Hinblick auf die zahlreichen öffentlichen Interessen (Nähe zum Dorfzentrum, öffentliche Nutzung, Parkierung) ein öffentlicher Gestaltungsplan aufgestellt werden soll, bedarf dies ohnehin der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

### **Zahl der Bauten**

Das Gemeindehaus mit Drittnutzungen ist in einem Baukörper zu konzipieren.

### **Längen und Abstände**

Das Bauvolumen, welches sich vollständig innerhalb des definierten Baufelds befindet, muss gegenüber Drittgrundstücken sowie zu Strassen und Wegen keine weiteren Abstände einhalten.

### **Höhenlagen**

Das Areal liegt an einer leichten Hanglage mit einem Verlauf des gewachsenen Terrains von 421.50 m ü.M. an der nordöstlichen Perimetergrenze (Schützenhausweg) bis 427.50 m ü.M. an der südwestlichen Perimetergrenze (Eimündung Sunnengartenstrasse).

Für den vier- bis fünfgeschossigen Bau ist eine Höhenlage von maximal 440.50 m ü.M. zulässig. Aufgrund des heutigen Projektstandes kann davon ausgegangen werden, dass das neue Gemeindehaus ab künftigem Niveau des Vorbereichs entlang des heutigen Schützenhauswegs einer Gesamthöhe

von ca. 16.50 – 17.00 m entspricht. Vom tiefstgelegenen Punkt des gewachsenen Terrains gemessen, resultiert gemäss optimiertem Wettbewerbsprojekt eine grösste Höhe von ca. 17.00 m. Der Gestaltungsplan lässt an der gleichen Stelle eine maximale Gesamthöhe von 18.30 m zu. Es handelt sich somit nicht um ein Hochhaus im Sinne § 282 PBG (ab 25.00 m). Zum Vergleich: In der angrenzenden Kernzone gilt eine maximale Gesamthöhe von 18.40 m. Das neue Gemeindehaus liegt somit ebenfalls in dieser im Umfeld zulässigen Gesamthöhe.

Alle im Gestaltungsplan festgelegten Höhenlagen gelten unabhängig vom Verlauf des gewachsenen Terrains. Die zulässigen Höhen lassen die Realisierung des im Richtprojekt geplanten Baukörpers zu und enthalten darüber hinaus einen Spielraum für die Projektierung.

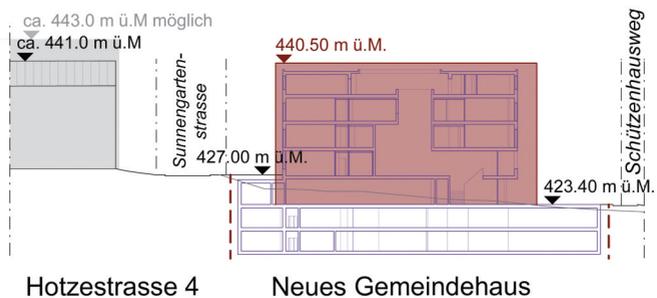
### Untergeschosse

Für die nicht anrechenbaren Untergeschosse gilt ein Abstand von 50 cm zu Strassen, Wegen und Nachbargrundstücken. Davon ausgenommen ist die Zugerstrasse, wo keine ober- und unterirdischen Bauten innerhalb der projektierten Baulinie erstellt werden dürfen.

Für das anrechenbare Untergeschoss (Sockelgeschoss) gilt die unterirdische Erweiterung des Baufelds nur entlang der Sunnengartenstrasse.

Vergleich der Gebäudehöhen mit dem westlich angrenzenden Gebäude (Hotzestrasse 4).

Hellgrau dargestellt ist die Überbaumungsmöglichkeit.



Schnitt Ost-West

Dabei ist jedoch zu gewährleisten, dass die Pflanzung von Bäumen, wie im Richtprojekt vorgesehen, möglich bleibt. Das Baumkonzept ist als orientierender Inhalt im Plan festgehalten. Die letztendliche Anzahl und Lage der Bäume ist mit dem Bauprojekt zu bestimmen.

### Nutzung

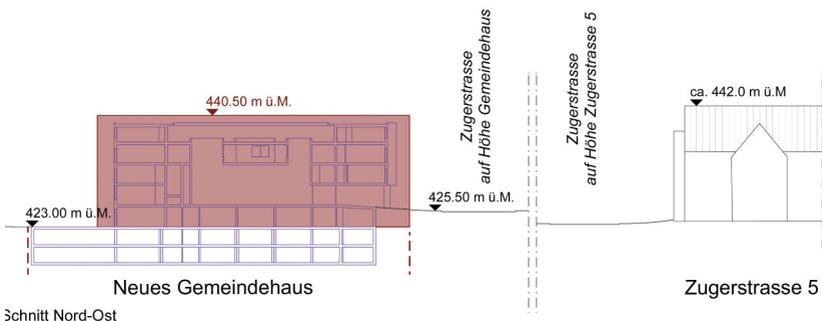
Das Areal ist heute der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zugeteilt. Die öffentliche Nutzung als Gemeindehaus, die Büro- und max. mässig störenden Gewerbeflächen sowie die Wohnungen sind mit dem Zonenzweck vereinbar. Eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten ist aufgrund der Drittnutzungen nicht möglich.

### Nutzungsmass anhand von Geschossflächen

Das zulässige Nutzungsmass wird entgegen der Bau- und Zonenordnung nicht über eine max. Ausnützungsziffer geregelt sondern über die zulässigen Geschossflächen in den Voll- und anrechenbaren Untergeschossen. Die zulässige Geschossfläche beträgt max. 7'000 m<sup>2</sup>. Die Verwaltung beansprucht für die Ausführung ihrer Aufgaben rund 3'100 m<sup>2</sup> inkl. Spielraum, was einem Anteil von rund 45% der zulässigen Geschossflächen entspricht.

Im Unterschied zu § 255 PBG sind die dem dauernden Aufenthalt dienenden

Vergleich der Gebäudehöhen mit anderen Gebäuden, die sich in der Umgebung befinden (Zugerstrasse 5)



oder verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschließungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden in sämtlichen Geschossen anrechenbar und nicht nur diejenigen in Vollgeschossen. Damit sind die erzielbaren Geschossflächen innerhalb des Baufelds abschliessend definiert.

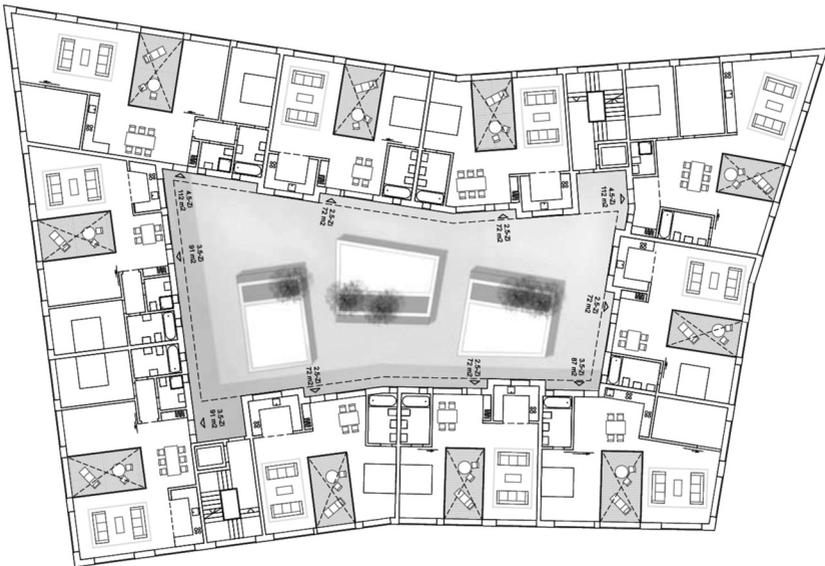
### **Wohn-, Büro- und Gewerbeanteil**

Das Richtprojekt sieht im obersten Geschoss 10 Wohnungen mit einer Geschossfläche von rund 1'300 m<sup>2</sup> inkl. Spielraum vor. Dies ergibt einen effektiven Wohnanteil von rund 18.5%.

Das Bürogeschoss für Drittnutzer und als verwaltungsinterne Raumreserve (2. Obergeschoss) zählt rund 1'100 m<sup>2</sup> inkl. Spielraum, was einem Anteil von ca. 15% entspricht.

Der Gewerbeanteil im Sockelgeschoss (anrechenbares Untergeschoss) liegt mit 1'500 m<sup>2</sup> inkl. Spielraum bei 21.5%. Die Anordnung der Gewerbeflächen im Sockelgeschoss trägt zudem zur erwünschten Belebung des Aussenraums bei.

Wohngeschoss des Richtprojekts mit innenliegendem Dachgarten



Um dem Richtprojekt einen maximal möglichen Projektierungsspielraum in der Anordnung und im Mass der Nutzungen zu ermöglichen, werden die Nutzungsanteile der Drittnutzungen nicht vorgeschrieben.

## 5. Gestaltung

### **Besonders gute Gesamtwirkung**

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert. Dies entspricht den Anforderungen an das Bauen in unmittelbarer Nähe zur Kernzone, aber auch dem Anspruch der Gemeinde, Bauten und Anlagen mit Nutzungen von öffentlichem Interesse überdurchschnittlich gut zu gestalten.

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen.

Visualisierung des Richtprojekts mit Blick von  
Einmündung Sunnengartenstrasse



### **Umgebungsgestaltung**

Die Freiräume um das Gemeindehaus verstehen sich als südlicher Abschluss der Fussgängerzone im Dorfkern. Der Anbindung an das bestehende Fusswegnetz ist deshalb grosse Wichtigkeit beizumessen. Das Richtprojekt sieht einen grosszügigen, flächigen Bodenbelag rund um das Gemeindehaus vor, der mit Grüninseln aufgelockert wird und sich im Norden des Perimeters zu einer parkähnlichen Struktur verdichtet.

Die Umgebung, insbesondere der nördlich gelegene Park (Freiraumbereich), soll zum Verweilen einladen und daher gute Aufenthaltsqualitäten aufweisen.

### **Behindertengerechtes Bauen**

Gemäss der Zürcher Kantonsverfassung und dem Behindertengleichstellungsgesetz sind öffentlich zugängliche Gebäude behindertengerecht zu gestalten. Der Zugang wie auch das Innere des Gebäudes sind im Sinne von § 239 PBG und nach den Anforderungen der SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» zu planen und auszuführen.

## **6. Auswirkungen**

### **Keine negativen Ausprägungen zu erwarten**

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für den Bau eines attraktiven Gemeindehauses mit Drittnutzungen geschaffen. Mit den beabsichtigten Massnahmen wird der Abschluss des Dorfzentrums ortsbaulich akzentuiert und die Identität gestärkt. Das Mikroklima wird mit den Baumpflanzungen und der Pflicht, Flachdächer zu begrünen, nicht geschwächt. Dem Gebot der nachhaltigen Bauweise und Energielösung wird mit dem Minergie-P®-Standard Rechnung getragen.

Langfristig werden trotz der gesteigerten Nutzungsmöglichkeiten keine Verschlechterungen der Luftqualität oder der Lärmsituation durch das Bauvorhaben erwartet. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze werden durch die unterirdischen Parkplätze in der Tiefgarage substituiert und auf kürzestem Weg von und zur Zugerstrasse gelenkt. Das Parkplatzangebot ist der Lage am Rande des Zentrums unter Berücksichtigung des näheren Umfeldes angemessen und unterstützt das Konzept der Gemeinde Richterswil «Mit Rädern ins Dorf, zu Fuss ans Ziel».

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Summarisch kann festgestellt werden, dass mit dem geplanten Bauvorhaben und dessen Umgebung weder das Orts- noch das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Auch werden keine umweltrelevanten Aspekte nachteilig verändert.

## **7. Mitwirkungsverfahren**

### **Öffentliche Auflage**

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 11.6.2010 bis 9.8.2010 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Innert dieser Frist gingen elf Einwendungen von vier Antragstellern ein.

### **Nicht berücksichtigte Einwendungen**

Die Planungs- und Baukommission sowie der Gemeinderat haben sämtliche innert der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen und Anträge geprüft. Die vorgebrachten Einwendungen konnten aus grundsätzlichen Überlegungen mehrheitlich nicht berücksichtigt werden. Jedoch konnte die maximal zulässige Kote des neuen Gemeindehauses aufgrund des optimierten Wettbewerbsprojektes von 441.00 m ü. M. auf 440.50 m ü. M. reduziert werden. Die Begründungen die zur Ablehnung führten, sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG aufgeführt. Dieser Bericht ist zusammen mit dem Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

### **Anhörung**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der öffentliche Gestaltungsplan der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Diese haben keine Einwendungen zum Gestaltungsplan vorgebracht.

### **Vorprüfung**

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 26. August erwähnten kleinen Ergänzungen wurden im bereinigten Gestaltungsplan berücksichtigt.

## **Genehmigung**

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist der öffentliche Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus durch die Baudirektion zu genehmigen.

## **8. Fazit**

### **Gestaltungsplan ist zweckmässig**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen entspricht.

Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) in seinem Vorprüfungsbericht vom 26. August 2010 geteilt. Eine Genehmigung des Gestaltungsplanes wurde vom ARV in Aussicht gestellt.

## **Schlussbemerkung**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

## **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Gestaltungsplan Neues Gemeindehaus Richterswil zuzustimmen.

Richterswil, 26. Oktober 2010

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident:      Der Schreiber:**

Hans Jörg Huber      Roger Nauer



## VORANSCHLAG 2011

- Politische Gemeinde
- Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde
- Römisch-katholische Kirchgemeinde

Bitte gewünschte Broschüre(n) ankreuzen und  
Talon faxen (044 787 12 59) oder einsenden an:

Gemeinde Richterswil, Finanzverwaltung  
Gemeindehaus II, Chüngengass 6  
8805 Richterswil

Absender:

Herausgegeben von der  
Gemeinderatskanzlei  
Abteilung Politische Rechte  
Seestrasse 19  
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeversammlungsbrochüre können  
Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 11 12, oder unter  
[gemeinderatskanzlei@richterswil.ch](mailto:gemeinderatskanzlei@richterswil.ch)