

Privater Gestaltungsplan Bruggeten



Beilage zur Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2011

Inhalt:

Antrag	3
A Bestimmungen zum Gestaltungsplan	4
B Situation zum Gestaltungsplan	10
C Erläuterungen zum Gestaltungsplan	13

Bearbeitung:

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

Antrag

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung folgenden Antrag:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Bruggeten, bestehend aus
 - Situation 1:500
 - Bestimmungenwird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den Privaten Gestaltungsplan Bruggeten zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Vorlage 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.

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

A Bestimmungen zum Gestaltungsplan

Festgesetzt von der Allmendkorporation Richterswil als
Grundeigentümerin

Inhalt:

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

1. Zweck

Regelung mehrerer
Aspekte

Der Private Gestaltungsplan Bruggeten bezweckt:

- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität im Übergang zwischen den bestehenden Wohn- und Arbeitsgebieten
- die gute Einordnung der Neubauten in die ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten
- die Gewährleistung eines öffentlich zugänglichen grosszügigen Freiraumes
- die Trennung von Wohn- und Industrierverkehr

2. Allgemeines

Plan und Bestimmungen

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation) sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil sowie das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen massgebend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse A

¹ Im Baufeld A gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|------------------------------|------------------|
| - Vollgeschosse | max. 3 |
| - Attikageschosse | max. 1 |
| - Untergeschosse anrechenbar | max. 1 |
| - Gebäudehöhe | max. 10.50 m |
| - Gesamthöhe | max. 13.50 m |
| - Gebäudelänge | nicht beschränkt |
| - Kleiner Grundabstand | min. 5.00 m |
| - Grosser Grundabstand | min. 10.00 m |

Grundmasse B, C, D

² In den Baufeldern B, C und D gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|---------------------|---|
| - Überbauungsziffer | 60% |
| - Gebäudehöhe | max. 15.00 m |
| - Gesamthöhe | max. 18.50 m |
| - Grundabstand | 1/3 der Gebäudehöhe, jedoch min. 3.50 m |

Grundmasse E	³ Solange im Baufeld E der am 27. Mai 1971 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag gültig ist, gelten die gleichen Grundmasse wie für die Baufelder B, C und D gemäss Ziffer 3.2 vorstehend. Nach Ablauf oder bei frühzeitiger Aufhebung des Baurechtsvertrages gelten die gleichen Grundmasse wie für das Baufeld A gemäss Ziffer 3.1 vorstehend.
Zahl	⁴ Die Zahl der Bauten ist nicht beschränkt.
Baubegrenzungslinie	⁵ Die im Plan dargestellte Baubegrenzungslinie darf von oberirdischen Bauten nicht überstellt werden. Vordächer dürfen bis 2.00 m über die Baubegrenzungslinie auskragen.
Durchblicksbereiche	⁶ Im Baufeld A sind im Sinne der Plandarstellung mindestens drei grosszügige Durchblicksbereiche zum Freiraum und im Baufeld B mindestens ein Durchblicksbereich Richtung Etzel offenzuhalten. Die genauen Lagen und Breiten sind projektabhängig.
Unterirdische Gebäude	⁷ Unterirdische Gebäude sind in allen Baufeldern zulässig. Im Freiraumbereich sind unterirdische Gebäude nicht gestattet.
Besondere Gebäude	⁸ Besondere Gebäude sind in allen Baufeldern zulässig, wenn sie einen Grenzabstand von 3.50 m einhalten. Im Freiraumbereich sind Besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie mit dessen Zweck im direkten Zusammenhang stehen.

4. Nutzung

Nutzungsmass	¹ Die zulässigen Geschossflächen der Baufelder A und E sowie die zulässigen Baumassen der Baufelder B, C und D sind im Plan festgehalten.
Geschossflächen	² 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.
Ausnützungsverschiebungen	³ Ausnützungsverschiebungen sind zwischen den Baufeldern A und E (Geschossfläche) sowie zwischen den Baufeldern B, C und D (Baumasse) gestattet, sofern die zulässige Ausnützung in keinem Baufeld um mehr als 10% überschritten wird. Diese Ausnützungsverschiebungen dürfen auch durch Ausnützungsübertragungen von ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht überschritten werden.

- Nutzweise⁴ In den einzelnen Baufeldern sind höchstens folgende Nutzweisen und Störintensitäten zulässig:
- Baufeld A Wohnungen und nicht störende Betriebe
 - Baufeld B mässig störende Betriebe und standortgebundene Wohnungen gemäss § 56 Abs. 4 PBG
 - Baufeld C stark störende Betriebe und standortgebundene Wohnungen gemäss § 56 Abs. 4 PBG
 - Baufeld D stark störende Betriebe und standortgebundene Wohnungen gemäss § 56 Abs. 4 PBG
 - Baufeld E Wohnungen und mässig störende Betriebe
- Gewerbeanteil⁵ Im Baufeld A darf der Anteil der nicht störenden gewerblichen Nutzung in Abweichung von Art. 7 Abs. 2 BZO höchstens 1/3 betragen.
- Verkaufsflächen⁶ Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1'000 m² sind ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.

5. Gestaltung

- Besonders gute Gesamtwirkung¹ In den Baufeldern A und E sowie im Freihaltebereich sind Bauten, Anlagen und Umschwung 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.
- Konkurrenzverfahren² Für die Baufelder A und E sowie für den Freiraumbereich sind die schematischen Vorgaben des Gestaltungsplanes in einem Konkurrenzverfahren (z.B. Studienauftrag, Projektwettbewerb udgl.) zu präzisieren. Zur angestrebten hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität gehört eine überzeugende Architektur mit einer aufgelockerten Gebäudeanordnung, die auf die Freiräume ausgerichtet ist und Durchblicke ins Grüne für die Hinterlieger ermöglicht.
- Dachform³ In allen Baufeldern sind Flachdächer vorzusehen. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht oder für die Retention von Meteorwasser verwendet werden.
- Freiraumbereich⁴ Der Freiraumbereich ist allgemein zugänglich zu halten. Er ist als naturnahe Parkanlage mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Pflanzen für die Naherholung der Bewohner und Beschäftigten auszugestalten. Zulässig sind Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt. Die Ausstattung der Spielflächen hat für alle Altersstufen attraktiv zu sein. Geländeänderungen sind zurückhaltend vorzunehmen.

Baumdach ⁵ Im speziell bezeichneten Teil des Freiraumbereiches ist ein Baumdach mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Bewohner und Beschäftigte zu schaffen.

6. Erschliessung

Zu-/Wegfahrt ¹ Für die Baufelder A, D und E ist je eine Zufahrt gemäss den Angaben im Plan zulässig. Für die Baufelder B und C ist die Anzahl Zufahrten ab Weberrütistrasse frei.

Erschliessungsbereich ² Der im Plan bezeichnete Erschliessungsbereich dient dem Zugang zum Baufeld D sowie zu angrenzenden Grundstücken berechtigter Dritter.

Wendemöglichkeit ³ Im näheren Bereich der bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für 8m-Lastwagen sicherzustellen.

Parkierung ⁴ Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in den Baufeldern A und E sind in Tiefgaragen zu organisieren. Abstellplätze für Besucher und Kunden sind auch oberirdisch zulässig. In den Baufeldern B, C und D ist die Anordnung der Parkfelder frei.

Öffentliches Fusswegnetz ⁵ Die im Plan mit Richtungspfeilen dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich und haben eine minimale Breite von 2.00 m aufzuweisen. Das Wegnetz ist spätestens zusammen mit der Überbauung des Baufeldes A durch die Grundeigentümer zu erstellen. Die genauen Lagen und Breiten sind mit dem Detailprojekt festzulegen. Die Fusswegrechte zugunsten der Gemeinde Richterswil sind im Grundbuch einzutragen.

Bewirtschaftungszugänge ⁶ Die öffentlich zugänglichen Fusswege haben auch die Funktion von Bewirtschaftungszugängen für den Unterhalt des Freiraumes zu erfüllen.

Werkleitungen ⁷ Die für die Ver- und Entsorgung sämtlicher Baubereiche notwendigen Werkleitungen sind durch die Bauherrschaft bzw. die Eigentümer zu tragen. Die Netzerweiterungen und Anschlüsse sind nach den einschlägigen Vorschriften und Normenwerken sowie den Angaben der jeweiligen Werkträger auszuführen.

7. Weitere Bestimmungen

Lärmschutz

¹ In den einzelnen Baufeldern gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

Baufeld A	Empfindlichkeitsstufe II
Baufeld B	Empfindlichkeitsstufe III
Baufeld C	Empfindlichkeitsstufe IV
Baufeld D	Empfindlichkeitsstufe IV
Baufeld E	Empfindlichkeitsstufe III

Energie

² Neubauten in den Baufeldern A und E haben zumindest die Standards von MINERGIE® zu erfüllen

Altlasten

³ Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise im Altlastenverdachtsflächen-Kataster verzeichnet. Allfällige Massnahmen sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Etappierung

⁴ Die Etappierung der Bebauung ist frei. Die Freiraumgestaltung mit Parkanlage, Baumdach und öffentlich zugänglichen Fusswegen ist spätestens zusammen mit der Überbauung des Baufeldes A zu realisieren. Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

Anschluss an geplante Ostumfahrung

⁵ Im Falle einer Realisierung der Ostumfahrung Samstagern hat die Allmendkorporation die innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegende Industriezonenfläche auf eigene Kosten an die Ostumfahrung anzuschliessen.

8. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Bruggeten tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

B Situation zum Gestaltungsplan

Festgesetzt von der Allmendkorporation Richterswil als
Grundeigentümerin

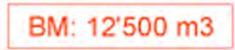
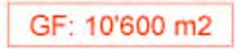
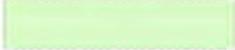
Inhalt:

1. Situation
2. Verbindlicher Inhalt
3. Informativer Inhalt

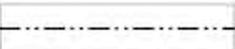
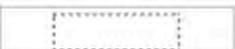
Situation



Verbindlicher Inhalt

	Geltungsbereich	Ziff. 2.2
	Baufelder für Wohn- und Mischnutzung	Ziff. 3.1 / 4.5 / 5.2 / 7.2
	Baufelder für Industrienutzung	Ziff. 3.2
	Durchblicksbereich	Ziff. 3.5
	Baubegrenzungslinie	Ziff. 3.4
	Zulässige Baumasse	Ziff. 4.1
	Zulässige Geschossfläche	Ziff. 4.1 / 4.2
	Empfindlichkeitsstufe	Ziff. 4.4
	Freiraumbereich	Ziff. 5.4
	Bereich für Baumdach	Ziff. 5.5
	Zu- / Wegfahrt	Ziff. 6.1
	Erschliessungsbereich	Ziff. 6.2
	Wendemöglichkeit	Ziff. 6.3
	Öffentlich zugängliche Fusswegverbindung	Ziff. 6.5

Informativer Inhalt

	Höhenkurven
	Bestehende Hochspannungsleitung
	Zonengrenze Gewerbezone B
	Bestehende Gebäude
	Mögliche Bebauung Konzept "Punktstruktur"
	Strassenprojekt

C Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Verfasst von der Allmendkorporation Richterswil als Grundeigentümerin

Inhalt:

Zusammenfassung für den eiligen Leser

1. Ausgangslage
2. Grundlagen
3. Konzeptideen
4. Kommentar zu den Gestaltungsplaninhalten
5. Mögliche Auswirkungen
6. Mitwirkungsverfahren

Zusammenfassung für den eiligen Leser

Gestaltungsplan für Neu- ausrichtung des Areals

Sowohl in der Region Zimmerberg als auch in der Gemeinde Richterswil besteht ein Überangebot an Arbeitsplatzzonen. Die Zonenvorschriften der Gewerbezone B und der Industriezone I lassen im Gebiet Bruggeten stark störende Betriebe in einer relativ hohen baulichen Dichte zu. Die Bautätigkeit in Samstagen hat in jüngster Zeit eine Belebung erfahren. Die Allmendkorporation möchte diese Entwicklung weiterführen und ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept mit Mischnutzungen und attraktiven Aussenräumen anstreben.

Der Private Gestaltungsplan Bruggeten schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität, die sich optimal in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügt.

Mehr Nutzungsspielraum

Die bebaubare Fläche der Industriezone I soll zugunsten des Freiraumes und einer verbesserten Wohn- und Arbeitsqualität verkleinert werden. In der Gewerbezone GB sollen grundsätzlich die Zonenvorschriften der Wohnzone WG3 angewandt werden. Die damit verbundene Baumassenreduktion wird durch die Wertschöpfung der zusätzlichen Wohnnutzung sowie die verbesserten Freiraumqualitäten aufgewogen.

Mehr Freiraum und weniger weniger Bauvolumen

Als Grundvoraussetzung zur Erfüllung dieser Zielsetzung wird das heute zulässige Bauvolumen deutlich reduziert und rund 20% des 57'000 m² umfassenden Perimeters der dauernden Freihaltung zugeführt. Zusätzlich erfolgt auch noch eine deutliche Reduktion der erzielbaren Baumassen. Insgesamt wird die zulässige Baumasse gegenüber der heutigen Zonierung um 30% reduziert und von 270'000 auf 187'000 m³ gesenkt. Dies schafft die Voraussetzungen für die angestrebte Wohnnutzung in den Baufeldern A und E.

Wichtigste Festlegungen

Der Freiraumbereich ist unter Erweiterung des öffentlichen Fusswegnetzes als allgemein zugängliche, naturnahe Grünfläche auszugestalten. In den Baufeldern A und E ist eine besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung, die Umsetzung der MINERGIE®-Anforderungen sowie eine unterirdische Parkierung verlangt. Darüber hinaus ist für diese Baufelder und den Freiraumbereich die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens erforderlich.

Weitere wesentliche Elemente, die mit dem Gestaltungsplan verbindlich geregelt werden, sind die Sicherstellung von Durchblicksbereichen, die Festlegung der zulässigen Nutzweisen und Störintensitäten, die Trennung von Wohn- und Industrieverkehr sowie die Beschränkung von Verkaufsflächen.

1. Ausgangslage

Industrie- und Gewerbezone

Das Gebiet Bruggeten liegt in der Industrie- bzw. der Gewerbezone von Samstagen und ist im Besitz der Allmendkorporation Richterswil. Es ist dreiseitig von Bauten umgeben, gegen Südosten schliesst die Landwirtschaftszone an. Im Norden grenzt eine neue Wohnüberbauung an das Gebiet, im Übrigen überwiegen Arbeitsnutzungen.

Die Zonenfläche ist im Vergleich mit der Nachfrage überdimensioniert. Sie lässt stark störende Betriebe und Anlagen bei einer relativ hohen Dichte zu. Dementsprechend hart können die baulichen Übergänge zum Wohngebiet erfolgen. Dies bewog die Gemeinde dazu, mit der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung eine Gewerbezone im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Wohnüberbauung auszuscheiden.



Planungsperimeter mit rund 57'000 m² Fläche

Zukunftsorientiertes Gesamtkonzept als Ziel

Die Allmendkorporation möchte einen Schritt weiter gehen und ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in guter Gestaltung sowie attraktiven Aussenräumen erarbeiten und umsetzen. Diesbezüglich fanden erste Kontakte mit der Gemeinde bereits im Februar 2006 statt.

Der von der Korporation beantragten Umzonung für einen Teil des Gebietes Bruggeten konnte aber nicht entsprochen werden, weil das ganze Areal im Regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt ist. Gemäss Bericht zum Richtplan sind weitere Wohnnutzungen in diesem Gebiet nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes zulässig.

2. Grundlagen

2.1 Regionaler Richtplan

Siedlung und Landschaft

Auszug aus dem Regionalen Richtplan:

„Als Arbeitsplatzgebiete sind jene Flächen bezeichnet, die sich in Bezug und Lage, Grösse und Erschliessung in erster Linie für Arbeitsplätze eignen und die auch in Zukunft vorwiegend dieser Nutzung vorbehalten sein sollen. Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplannerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbe-zonen auszuscheiden, wobei in Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, in der Regel auch Dienstleistungsbetriebe zulässig sein sollen, weil es im Interesse der Region liegt, für eine möglichst grosse Zahl von qualifizierten Arbeitsplätzen die planerischen Voraussetzungen sicherzustellen. Im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen kann in diesen Gebieten auch eine angemessene Wohnnutzung erlaubt werden.“

Für das Gebiet Bruggeten sind zwei Festlegungen von Bedeutung:

- Das ganze Gebiet ist als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet
- Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist eine hohe bauliche Dichte erwünscht

Verkehr

Der Regionale Verkehrsplan bezeichnet das übergeordnete Netz des öffentlichen und privaten Verkehrs. Die Festlegungen des Regionalen Verkehrsplans dienen der Sicherung der notwendigen Verkehrsflächen.

Für das Gebiet Bruggeten sind drei Festlegungen bedeutsam:

- Der Bahnhof Samstagern (Haltestelle der SOB) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes
- Auf der Stationsstrasse im Norden (Sammelstrasse) und auf der Fälmisstrasse im Westen sind Buslinien festgesetzt
- Das Planungsgebiet wird durch das übergeordnete Netz des öffentlichen und des privaten Verkehrs erschlossen

Das Gebiet Bruggeten kann als gut erschlossen bezeichnet werden und ist als Arbeitsplatz- wie als Wohngebiet attraktiv.

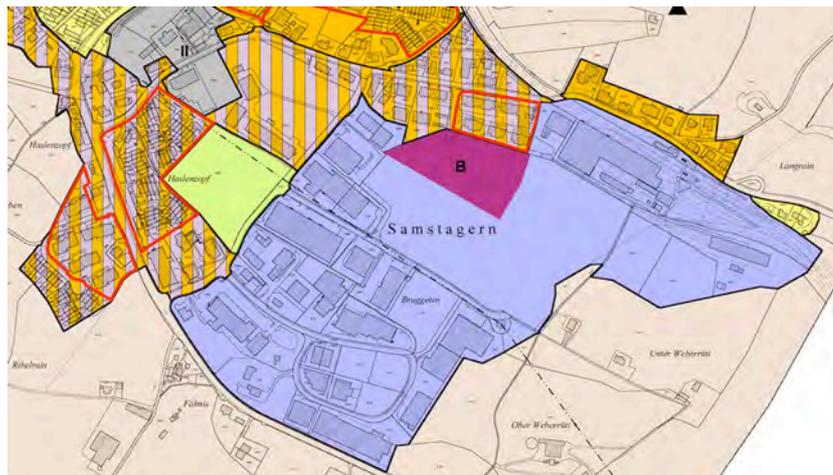
Mögliche Ostumfahrung Samstagern

Gemäss einer Machbarkeitsstudie könnte eine Ostumfahrung von Samstagern das Wohngebiet von Durchgangsverkehr entlasten und das Industriegebiet direkt erschliessen. Diese langfristige Perspektive ist im Regionalen Richtplan noch nicht enthalten.

2.2 Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

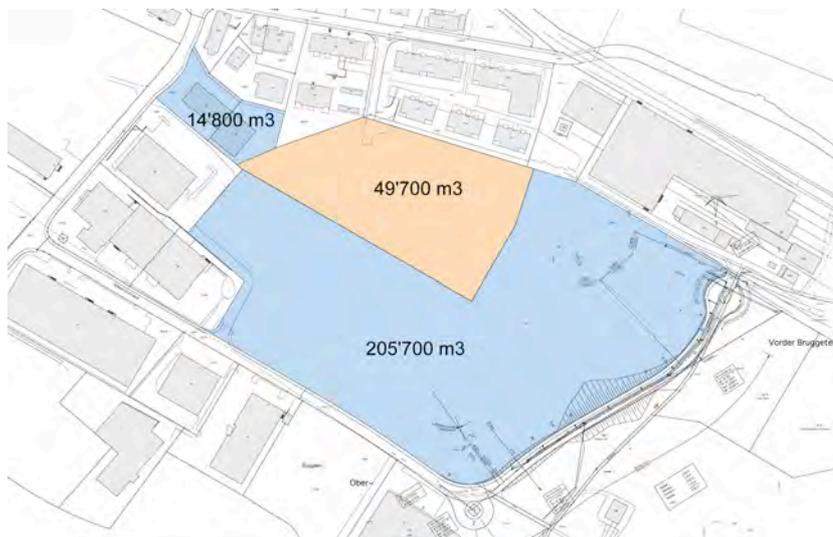
Der Ausschnitt aus dem Zonenplan zeigt deutlich, dass der Gewerbezone GB im Gebiet Bruggeten eine Pufferfunktion zwischen der Wohnzone WG3 und der Industriezone I zukommen soll. In diesem Bereich soll mit einem Gestaltungsplan das Wohnen ermöglicht werden, während die Industriezone weiterhin der Arbeitsnutzung vorbehalten bleiben soll.



Ausschnitt Zonenplan

Gemäss Art. 9 BZO ist in der Industriezone I eine Baumassenziffer von 5 m³/m² und in der Gewerbezone GB eine solche von 4 m³/m² zulässig.

Zonengemässe Ausnützung



Überblick der Zonenflächen

Zulässige Baumasse

Industriezone I:	ca. 44'100 m ² x 5 m ³ /m ² =	220'500 m ³
Gewerbezone GB:	ca. 12'425 m ² x 4 m ³ /m ² =	49'700 m ³

Überangebot an Arbeits- platzzonen

In der Region Zimmerberg gibt es gemäss Statistik des ARV (Stand 2008) ein Angebot von Arbeitsplatzzonen von insgesamt 219.2 ha. Davon sind 173.2 ha überbaut. 45.9 ha oder ca. 21% sind noch unüberbaut und bilden eine grosse Reserve. In den letzten 15 Jahren wurden durchschnittlich 0.95 ha Arbeitsplatzzonen verbraucht. Die Region verfügt somit über Reserven für die nächsten rund 47 Jahre.

Auch der Blick auf die Statistik der Gemeinde Richterswil zeigt ein deutliches Überangebot an Arbeitsplatzflächen. Hier sind gemäss Statistik des ARV (Stand 2008) rund 30.2 ha Arbeitsplatzzonen ausgeschieden. Davon sind 20.3 ha überbaut und 9.9 ha noch unüberbaut. Der durchschnittliche Verbrauch in den letzten 15 Jahren betrug 0.4 ha pro Jahr. Somit decken die ausgeschiedenen und baureifen Arbeitsplatzzonen den Bedarf für die nächsten rund 25 Jahre ab.

Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es vertretbar, für die im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes liegende Gewerbezone GB Lockerungen in Anlehnung an die Vorschriften der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 vorzunehmen.



Die Wiese vor den neuen Wohnbauten liegt in der Gewerbezone

Massstabssprung bei zonenkonformer Nutzung

2.3 Mögliche zonenkonforme Überbauung

Eine zonenkonforme Bebauung der Gewerbezone und der Industriezone hätte sehr ungünstige Auswirkungen auf das Ortsbild von Samstagern, namentlich aus vier Gründen:

- Die grossen Gebäudevolumina der Gewerbezone treffen unvermittelt auf das eher kleinteilige Bebauungsmuster des Wohngebietes. Der entstehende Massstabssprung mit ortsbaulich harten Übergängen ist wenig ansprechend.
- Die südseitig vor die bestehenden Wohnhäuser gestellten voluminösen Gewerbebauten führen zu einem erheblichen Verlust an Wohnqualität. Die Besonnung und die Ausblicke werden wesentlich beeinträchtigt.
- Mit einer flächendeckenden Überbauung ohne grösseren Grünraum wird die Chance vergeben, Bewohnern und Beschäftigten im Quartier eine Erholungsfläche anbieten zu können und der hohen baulichen Dichte einen Ausgleich entgegenzusetzen.
- Die landschaftliche Einordnung der Bauten ist im Hangbereich schwierig und begünstigt unschöne Abgrabungen.



3. Konzeptideen

3.1 Strukturierung des Planungsgebietes

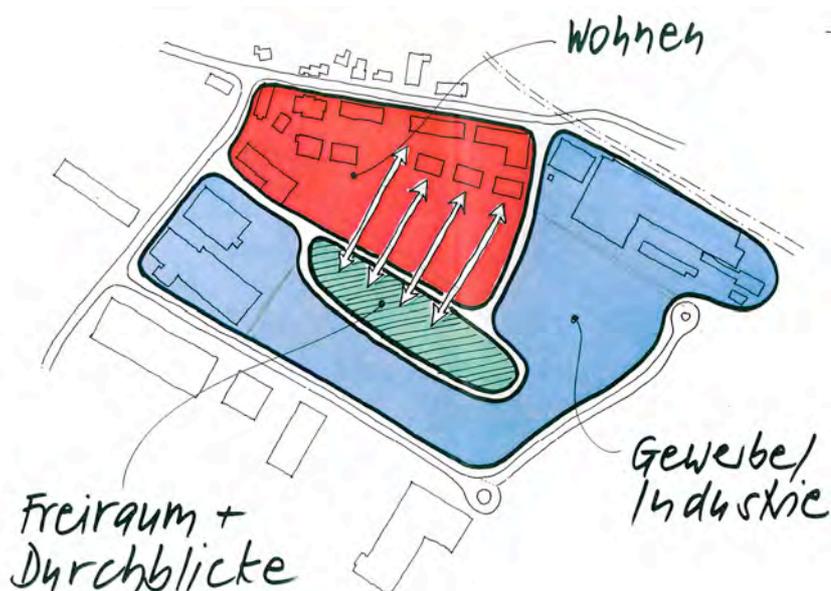
Topografie

Das Gebiet Bruggeten ist durch eine terrassenartige Topografie gekennzeichnet. Es lässt sich in eine untere und eine obere Ebene sowie einen dazwischen liegenden Hangbereich mit rund 12 m Höhenunterschied strukturieren. Die untere Ebene liegt etwa auf der Höhe der Stationsstrasse, die obere auf derjenigen der Weberrütistrasse.



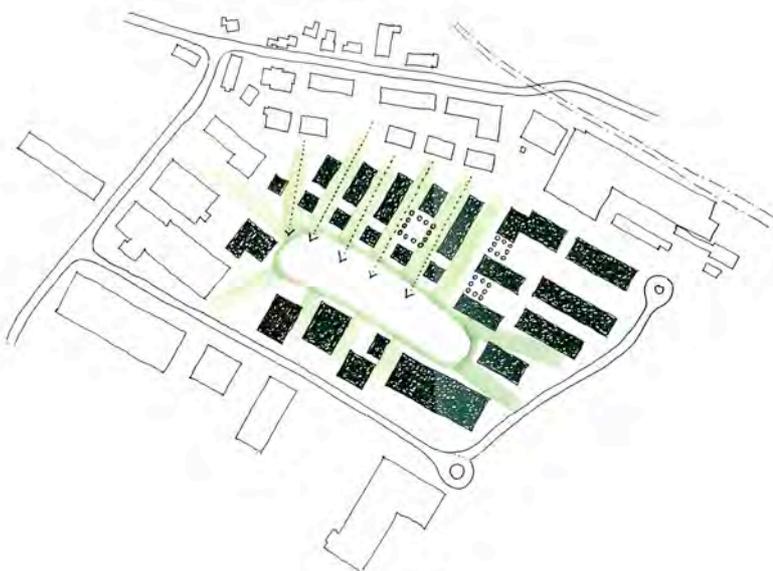
Nutzung und Freiraum

Ein zentraler Freiraum im Hangbereich bildet einen Puffer zwischen der nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnüberbauung und den grossvolumigen Gewerbe- und Industriebauten. Der Freiraum übernimmt die Funktion eines Emissionsschutzes, dient als Erholungsfläche für Bewohner wie für Beschäftigte und motiviert dazu, Durchblicke aus der Überbauung offenzuhalten.



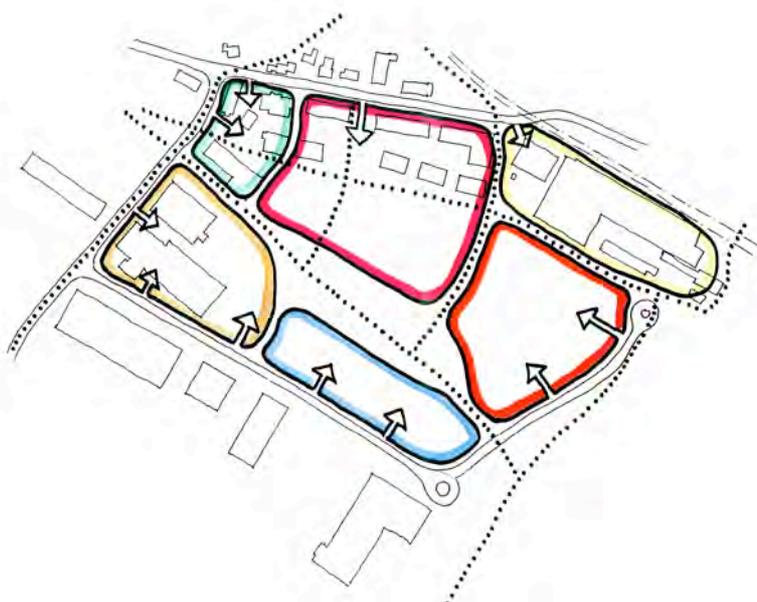
Bebauung

Die künftige Überbauung soll die Durchlässigkeit des Gebietes sicherstellen und Sichtbezüge zum Freiraum ermöglichen. Dabei ist auf die bestehenden Gebäudestrukturen Rücksicht zu nehmen. Das Ziel ist es, einen ansprechenden ortsbaulichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Massstäben der Wohn- und der Industriebauten zu schaffen.



Erschliessung und Fusswege

Das Gebiet wird in mehrere Erschliessungseinheiten aufgeteilt, um eine optimale Anbindung an das Strassenetz zu erreichen. Die Weiterführung der Weberrüti-strasse ist bereits projektiert. Der zentrale Hangbereich bleibt frei von Strassen. Es wird auf eine klare Trennung von Wohn- und Industrieverkehr geachtet. Ein zweckmässiges Fusswegnetz gewährleistet die Erreichbarkeit der Wohn-, Arbeits- und Erholungsnutzungen und verknüpft das Quartier mit den übrigen Ortsteilen und den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.



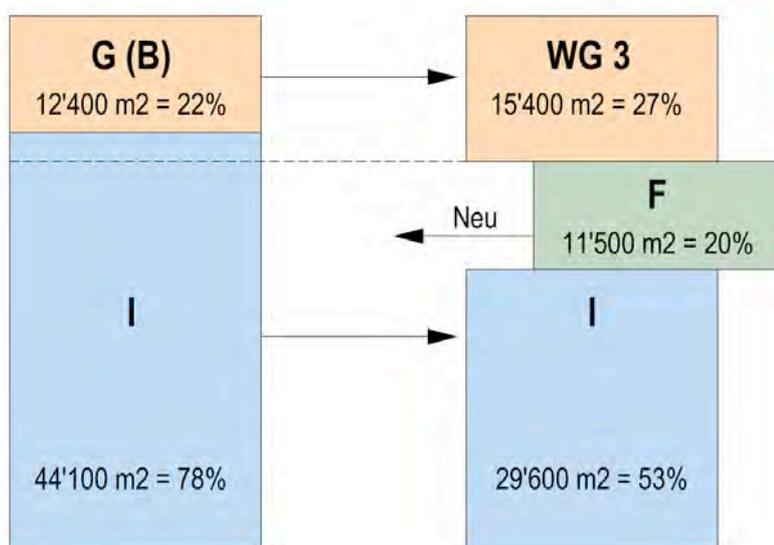
3.2 Flächen- und Volumenpotenzial

Reduktion der Baumasse

Die bebaubare Fläche der Industriezone I soll zugunsten des Freiraumes und einer verbesserten Wohn- und Arbeitsqualität verkleinert werden. In der Gewerbezone GB sollen grundsätzlich die Zonenvorschriften der Wohnzone WG3 angewandt werden. Dies bewirkt auch eine Verkleinerung der konsumierbaren Baumasse in beiden Zonen. Die Baumassenreduktion wird durch die Wertschöpfung der zusätzlichen Wohnnutzung sowie die verbesserten Freiraumqualitäten aufgewogen.

Die folgenden schematischen Darstellungen zeigen die quantitativen Auswirkungen.

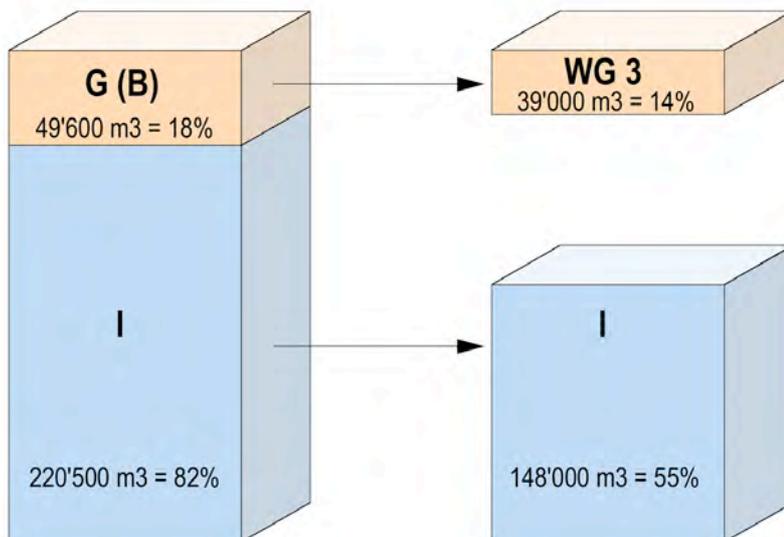
Flächenbetrachtung (Landfläche)



Gemäss BZO Gemäss Gestaltungsplan

Der Vergleich der Landflächen illustriert, dass die 11'500 m² grosse Fläche für den Freiraum zulasten der Industriezone nicht mehr ausnützbar ist. Dies stellt den qualitativen Gegenwert für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der Gewerbezone GB dar. Damit entspricht der Freiraum sinngemäss einer Freihaltezone.

Volumenbetrachtung
 (Baumasse)



Gemäss BZO Gemäss Gestaltungsplan

Reduktion um 30%

Der Vergleich der Baumassen illustriert, dass zusätzlich zur verkleinerten Landfläche auch noch eine deutliche Reduktion der erzielbaren Baumassen sowohl in der WG3 als auch in der verbleibenden Industriezone erfolgt. Insgesamt wird die zulässige Baumasse gegenüber der heutigen Zonierung um 30% reduziert, wie die nachstehende Auflistung zeigt:

	Baumasse mit BZO	Baumasse mit Gestaltungsplan
Wohnen/Gewerbe	49'600 m3	39'000 m3
Industrie	220'500 m3	148'000 m3
Total	270'100 m3	187'000 m3
In Prozenten	100%	70%

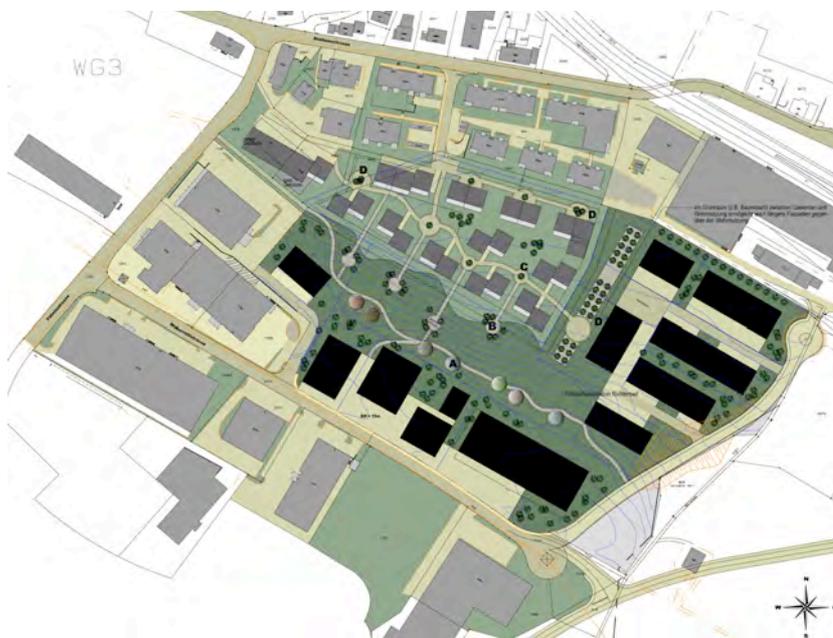
3.3 Überbauungsvarianten

Variante Punktstruktur

Die bestehende Gebäudestruktur wird durch eine Punktbebauung erweitert (dunkelgrau). Durch die aufgelockerte Anordnung der Häuser gestaltet sich der Übergang von bewohntem Bereich und Freifläche fließend. Eine angemessene Blickbeziehung zum Freiraum bleibt für die Bewohner der bestehenden Bauten erhalten.

Die Topographie der Freifläche wird genutzt als Begegnungszone für jede Altersgruppe. Ein zusätzliches Baumdach schafft einen Pufferbereich zwischen den neuen Wohnbauten und den neuen Industriebauten im Südosten.

Die möglichen neuen Industriebauten (schwarz) sind orthogonal ausgerichtet und orientieren sich an hangparallelen Stellungen.



Daten

Gewerbezone (Wohnbauten):

- Gezeichnete Gebäudefläche 3'420 m²
- 10% Abzug für Aussenwandquerschnitte
- 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss (70% eines VG)
- effektive Geschossfläche total 11'389 m²
- anrechenbare Geschossfläche total 9'234 m² → AZ: 74% (entspricht einer BZ von ca. 3.0 m³/m²)

Industriezone:

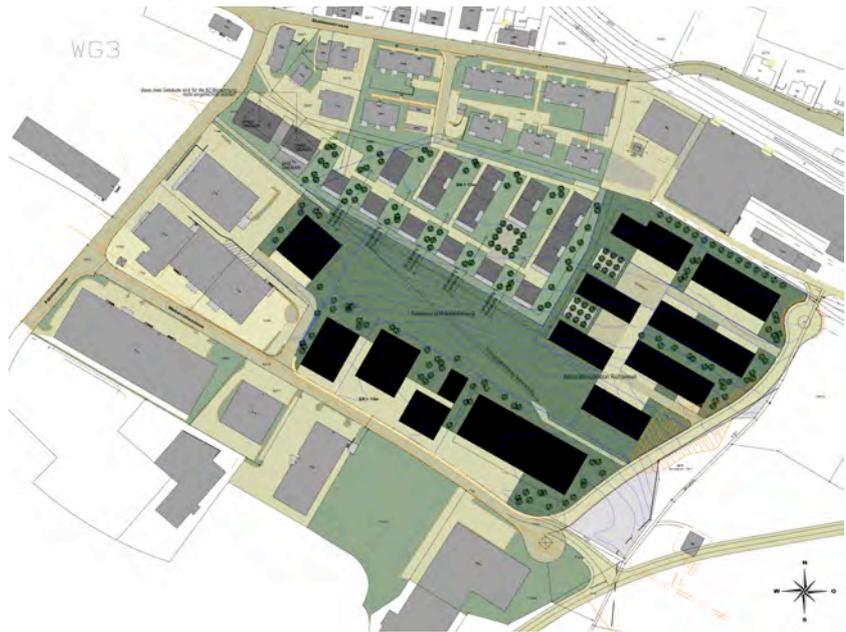
- Gezeichnete Gebäudefläche 11'480 m²
- Zulässige Gebäudehöhe 15 m
- Baumasse 172'200 m³ → BZ: 4.2 m³/m²

Variante Durchlässigkeit

Durch die West-Ost orientierte Anordnung der Zeilenbebauung (dunkelgrau) wird eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes erreicht. Die Punkthäuser am Ende der Zeile reagieren mit ihrer kleinteiligen Struktur auf den angrenzenden Freiraum.

Der Freiraum wird als naturnaher Erholungsraum ausgewiesen.

Die neuen Industriebauten (schwarz) sind in schlankere Kuben im unteren Bereich und grossvolumigere Baukörper im oberen Teil gegliedert.



Daten

Gewerbezone:

- Gezeichnete Gebäudefläche 3'790 m²
- 10% Abzug für Aussenwandquerschnitte
- 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss (70% eines VG)
- effektive Geschossfläche total 12'620 m²
- anrechenbare Geschossfläche total 10'233 m² → AZ: 82% (entspricht einer BZ von ca. 3.3 m³/m²)

Industriezone:

- Gezeichnete Gebäudefläche 12'000 m²
- Zulässige Gebäudehöhe 15 m
- Baumasse 180'000 m³ → BZ: 4.4 m³/m²

3.4 Massgebendes Konzept als Basis für den Gestaltungsplan

Wohnen im Park

Alle vier Varianten erfüllen die Zielsetzung eines qualitätvollen Überbauungskonzeptes. Der grosszügige Freiraum sichert eine verbesserte Wohn-, Arbeits- und Erholungsqualität für das ganze Quartier.

Die Grundidee, ein individuelles Wohnen mit guter Beziehung zum Aussenraum anzubieten, kann nach Ansicht der Allmendkorporation mit der Variante Punktstruktur am Besten umgesetzt werden.

Grundsatzfragen

Der Gemeinderat hat am 4. Juni 2007 positiv zur Grundkonzeption Stellung genommen und die gestellten Grundsatzfragen wie folgt beantwortet:

- Gibt es aus der Sicht des Gemeinderates grundsätzliche Vorbehalte gegen das angestrebte Konzept?
Antwort: Nein
- Ist der Gemeinderat mit der Zielsetzung einverstanden, in der heutigen Gewerbezone überwiegend Wohnnutzungen vorzusehen, die sich bezüglich baulicher Dichte an der angrenzenden Zone WG3 orientieren?
Antwort: Ja
- Kann der Gemeinderat der Idee zustimmen, im Hangbereich der Industriezone einen allgemein zugänglichen Freiraum zu schaffen, der auch als Puffer zwischen Wohn- und Industrienutzungen dient?
Antwort: Ja. Wichtig ist, dass die Freiräume, respektive der Grüngürtel einer Funktion zugewiesen werden.
- Kann der Gestaltungsplanentwurf auf der Basis des favorisierten Konzeptes erarbeitet werden?
Antwort: Ja, favorisiert wird die Variante „Punktstruktur“
- Sind weitere Anliegen zu berücksichtigen?
Antwort: Nein

Konkurrenzverfahren zur Qualitätssicherung

Der Gestaltungsplan wird im Grundsatz aus der Variante „Punktstruktur“ abgeleitet. Trotzdem bleibt ein Bebauungsansatz im Sinne der übrigen betrachteten Konzeptvarianten nicht ausgeschlossen, weil die Projektentwicklung noch zu wenig ausgereift ist. Zur Sicherstellung der angestrebten Qualität verpflichtet sich die Allmendkorporation Richterswil, einen Studienauftrag oder einen Projektwettbewerb für die Baufelder mit Wohnnutzungen durchzuführen. Deshalb sind die Vorgaben des Gestaltungsplanes mit einem angemessenen Projektierungsspielraum zu versehen.

- Keine Beschränkung der Gebäudelänge auf 40.00 m:
Diese Erleichterung entspricht der üblichen Regelung für Arealüberbauungen und trägt auch dem erwünschten Projektierungsspielraum beim durchzuführenden Konkurrenzverfahren Rechnung. Die Gliederung der Überbauung soll primär durch die vorgegebenen Durchblicksbereiche erfolgen und nicht durch ein fixes Mass.
- Grundmasse Baufelder B, C und E
- In den Baufeldern B, C und E sieht der Gestaltungsplan eine Abweichung von den Zonenvorschriften der Industriezone I vor:
- Festlegung einer Gesamthöhe von max. 18.50 m anstatt einer Firsthöhe von max. 7.00 m:
In der Industriezone ist heute eine Gesamthöhe von 22.00 m zulässig (15.00 m Gebäudehöhe + 7.00 m Firsthöhe). Die Reduktion der Gesamthöhe ist auf die Flachdachpflicht abgestimmt. Die effektive Firsthöhe als Differenz zwischen der Gebäude- und der Gesamthöhe beträgt somit nur noch 3.50 m, was einem Attikageschoss entspricht. Mit dieser Massnahme können die Durchblicksmöglichkeiten aus den dahinterstehenden Bauten verbessert werden.
- Grundmasse Baufeld E
- Für das Baufeld E existiert ein am 27. Mai 1971 öffentlich beurkundeter Baurechtsvertrag. Das Baurecht dauert ohne weitere Vereinbarungen zwischen Baurechtgeber und Baurechtnehmer bis zum 28. Februar 2071. Solange der Baurecht in seiner heutigen Form gültig bleibt, gelten die gleichen Grundmasse wie für die Baufelder B, C und D. Langfristig ist aber beabsichtigt, die bestehende Wohnnutzung entlang der Stationsstrasse wie im Bebauungskonzept dargestellt, zu arrondieren. Diese Möglichkeit wird im Gestaltungsplan schon heute festgelegt, namentlich für den Fall, dass das Baurecht frühzeitig unter gehen sollte.
- Zahl
- Auf eine Festlegung der Anzahl Bauten wird zugunsten eines grösstmöglichen Projektierungsspielraumes im Hinblick auf das durchzuführende Konkurrenzverfahren verzichtet.
- Baubegrenzungslinie
- Die im Plan dargestellte Baubegrenzungslinie darf von oberirdischen Bauten nicht überstellt werden. Die Wirkung dieser Linie ist ähnlich wie bei einem Grenzabstand. Die Baubegrenzungslinie dient dazu, den zentralen Freiraumbereich räumlich zu erweitern, ohne die Ausnützung zu reduzieren. Unterirdische Bauten dürfen sich im Sinne abstandsfreier Gebäude bis zur Baufeldbegrenzung erstrecken.

- Durchblicksbereiche** Die Durchblicksbereiche bezwecken, die Aussichtsmöglichkeiten für die hinterliegenden Bauten ins Grüne offenzuhalten. Die im Plan bezeichneten Lagen sind nicht verbindlich und können im Sinne des Projektierungsspielraumes verschoben werden. Wesentlich ist die Vorgabe von mindestens drei Durchblicken zum Freiraum und einer in Richtung Etzel. Die Breite dieser Sichtschneisen soll mindestens 15 m oder mehr betragen.
- Im Baufeld A ist die Durchsetzung dieser Durchblicksbereiche gut steuerbar, weil eine Pflicht zu einem Konkurrenzverfahren besteht und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt werden muss. Im Baufeld E ist dies nicht der Fall. Hier können die relativ hohe Überbauungsziffer von max. 60%, die grosse Baufeldtiefe sowie allfällige Parzellierungen die Durchsetzung dieser durchgehenden Sichtschneise Richtung Etzel erschweren. Daher ist anzustreben, nötigenfalls mit der ersten Baubewilligung für Vorhaben im Baufeld E entsprechende Sicherungsaufgaben zu erlassen.
- Unterirdische Gebäude** Unterirdische Gebäude sind in allen Baufeldern zulässig. Gemäss § 269 PBG unterliegen diese gegenüber Nachbargrundstücken keinen Abstandsvorschriften. Im Freiraumbereich sind hingegen keine unterirdischen Gebäude wie Tiefgaragen, Schutzräume udgl. gestattet. Dem Freiraumbereich kommt sinngemäss dieselbe Bedeutung zu wie einer Freihaltezone.
- Besondere Gebäude** Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt. Die grösste Höhe darf maximal 4.00 m, bei Schrägdächern max. 5.00 m betragen. Besondere Gebäude sind in allen Baufeldern im Rahmen der BZO zulässig. Im Freiraumbereich müssen Besondere Gebäude ausdrücklich dem Zweck des Freiraumes entsprechen. Denkbar sind z.B. Spielhallen, Geräteräume oder Gartenpavillons.

4.4 Nutzung

- Nutzungsmass** In der Wohnzone WG3 gilt gemäss BZO eine Ausnutzungsziffer von 60% (Geschossfläche) und in der Industriezone I eine Baumassenziffer von 5 m³/m² (Baumasse).
- Die zulässige bauliche Dichte entspricht in den Baufeldern A und E derjenigen der Wohnzone WG3, in den Baufeldern B, C und D derjenigen der Industriezone I.

Die dem Baufeld A zugeordnete massgebliche Grundfläche ist mit der Zonenfläche der heutigen Gewerbezone GB identisch. Für die übrigen Baufelder B-E entsprechen die Baufeldflächen den jeweiligen massgeblichen Grundflächen nach § 259 PBG.

Das zulässige anrechenbare Nutzungsmass der einzelnen Baufelder leitet sich wie folgt ab:

Baufeld	Fläche Baufeld (massgebliche Grundfläche)	Nutzungsziffer	Zulässige Geschossfläche bzw. Baumasse	Festlegung im Gestaltungsplan
A	12'420 m ²	AZ 0.6	7'452 m ²	vgl. Tab. unten
B	13'261 m ²	BZ 5.0 m ³ /m ²	66'305 m ³	67'000 m ³
C	13'930 m ²	BZ 5.0 m ³ /m ²	69'650 m ³	70'000 m ³
D	2'510 m ²	BZ 5.0 m ³ /m ²	12'550 m ³	12'500 m ³
E	2'961 m ²	AZ 0.6	1'776 m ²	vgl. Tab. unten

Geschossflächen (Baufelder A und E)

Im Unterschied zu § 255 PBG sind die dem dauernden Aufenthalt dienenden oder verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen anrechenbar und nicht nur diejenigen in Vollgeschossen. Damit sind die erzielbaren Geschossflächen in den Baufeldern A und E abschliessend definiert.

Um das nicht anrechenbare Dachgeschoss angemessen zu berücksichtigen, werden 75% einer Vollgeschossfläche eingerechnet. Im Untergeschoss sind zudem gemäss Art. 6 Abs. 2 BZO 50% einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer konsumierbar.

Die gesamte zulässige Geschossfläche in den Baufeldern A und E, in welchen Wohnen zulässig ist, beträgt 13'100 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

Geschoss	Baufeld A	Baufeld E
Vollgeschosse (3 VG)	7'452 m ²	1'776 m ²
Attikageschoss (75% eines VG)	1'863 m ²	444 m ²
Untergeschoss (50% eines VG)	1'242 m ²	296 m ²
Total zulässig	10'557 m ²	2'516 m ²
Festlegung im Gestaltungsplan	10'600 m ²	2'500 m ²

Ausnützungsverschiebungen

Ausnützungsverschiebungen sind im Interesse eines angemessenen Projektierungsspielraumes gestattet, sofern die zulässige Ausnützung in keinem Baufeld um mehr als 10% überschritten wird. Sie dürfen jedoch nur zwischen Baufeldern mit derselben Nutzweise und Nutzungsziffer erfolgen.

Dies bedeutet, dass z.B. zwischen den Baufeldern A (Wohnnutzung, Geschossfläche) und B (Industrienutzung, Baumasse) keine Ausnutzungsverschiebungen möglich sind. Die zulässige Ausnutzung darf auch nicht um mehr als 10% überschritten werden, wenn Ausnutzung von ausserhalb des GP-Gebietes transferiert wird.

Kein Ausnutzungszuschlag

Ein Ausnutzungszuschlag für Arealüberbauungen kann nicht beansprucht werden. Sinngemäss gilt im vorliegenden Fall Art. 14 BZO, welcher die Zulässigkeit zusätzlicher Nutzweisen in Gewerbe- und Industriezonen regelt. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung gelten die zonengemässen Grundmasse, wozu auch die Ausnutzungsziffer von 60% (WG3) gehört. Der Bonus wird somit nicht in der Form eines Ausnutzungszuschlages, sondern in Form einer erweiterten Nutzweise (Wohnen) gewährt.

Gewerbeanteil

Nach Art. 7 Abs. 2 BZO ist der Anteil der gewerblichen Nutzung in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung nicht beschränkt. Die Baufeld A dient überwiegend der Wohnnutzung, weshalb hier der Gewerbeanteil der nicht störenden Nutzungen auf max. 1/3 begrenzt wird.

In den Baufeldern A und E soll eine reine Wohnüberbauung möglich bleiben. Mit der Festlegung der Empfindlichkeitsstufe ES II für das Baufeld A kann im Einklang mit den Erwägungen des ARV im Vorprüfungsbericht auf einen minimalen Gewerbeanteil verzichtet werden.

Verkaufsflächen

Im Baufeld B sind bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 4.00 m theoretisch über 17'000 m² Geschossflächen realisierbar. Dies würde sogar ein Einkaufszentrum oder einen Fachmarkt (Grosszentrum) zulassen. Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1'000 m² (vgl. § 3 Abs. 3 BBV II) sind jedoch wegen der übermässigen Verkehrserzeugung nicht erwünscht. Ein solcher Ausschluss von Einkaufszentren besteht bereits in der Gewerbezone GA Obermatt beim Autobahnanschluss Richterswil. Mit der genannten Flächenbeschränkung wird eine Auflage im Vorprüfungsbericht erfüllt.

4.5 Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

Für die Baufelder A und E mit den Wohnnutzungen wird eine besonders gute Gesamtwirkung verlangt. Die Gestaltungsklausel entspricht den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

Dies verlangt ein Konzept mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, die namentlich auch bei einer etappenweisen Realisierung greifen müssen. In den übrigen Baufeldern mit den Arbeitsnutzungen genügt die Erfüllung von § 238 Abs. 1 PBG (befriedigende Gestaltung und Einordnung). Der Verzicht auf erhöhte Gestaltungsanforderungen orientiert sich auch an den gestalterischen Gegebenheiten der bestehenden Industrie- und Gewerbebauten innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung.

Konkurrenzverfahren

Die angestrebte optimale Lösung hinsichtlich Erschliessung, Grundrissdisposition, Freiraumbezug und Besonnung erfordert klare Gestaltungsprinzipien, die auch den Lärmimmissionen der Arbeitsnutzungen und den topografischen Gegebenheiten Rechnung tragen.

Zur Gewährleistung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität mit überzeugender Architektur hat sich in der Praxis die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gut bewährt, weshalb nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes zumindest für die Baufelder A und E sowie den Freiraumbereich ein Studienauftrag oder ein Wettbewerb mit min. 3-5 ausgewiesenen Teams durchzuführen ist (vgl. Kap. 5.5). Das Resultat dient als Grundlage für das Bauprojekt und die Baueingabe.

Dachform

Schrägdächer beeinträchtigen den Ausblick ins Grüne für dahinterstehende Bauten stärker als Flachdächer. Als Dachform wird daher das Flachdach vorgegeben. Solche bestehen bereits bei den neueren Mehrfamilienhäusern nördlich des Gestaltungsplangebietes. Auch die projektierte Zentrumsüberbauung westlich der Fälmisstrasse weist diese Dachform auf. Mit dieser Vorgabe wird der kubische Gesamtzusammenhang über ein grösseres Gebiet gefördert und die Einheitlichkeit der Bebauungen gestärkt.

Freiraumbereich

Der Freiraumbereich soll als allgemein zugängliche, naturnahe Grünanlage gestaltet werden. Er dient der Naherholung der Bewohner und Beschäftigten und wird von öffentlich zugänglichen Fusswegen erschlossen. Im stärker geneigten Gelände soll der Freiraum überwiegend extensiv bewirtschaftet und weitgehend in Form einer (Trocken-)Wiese belassen werden.

Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt sind ebenfalls erwünscht, vorzugsweise in den eher flacheren Partien des Freiraumes. Die Spielflächen sind so auszustatten, dass sie für alle Altersstufen attraktiv sind. Denkbar sind platzartige Sitzgelegenheiten und Spielplätze. Geländeänderungen sind zurückhaltend vorzunehmen und Stützmauern sind wenn möglich zu vermeiden. Die Gestaltung der Freiraumfläche ist ebenfalls mit dem verlangten Konkurrenzverfahren zu klären.

Baumdach

Der Freiraumbereich zwischen den Baufeldern A und B soll als ansprechender Aufenthaltsbereich ausgestaltet werden. Ein Baumdach soll zu einer aufenthaltsfreundlichen Atmosphäre beitragen und im Sommer Schatten spenden. Dieses Landschaftselement soll den Wohn- und der Arbeitsnutzungen gleichermassen dienen. Unter dem Baumdach können z.B. ein Boulefeld, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und/oder ein Wasserelement platziert werden. Der gesamte Bereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen zu gestalten.

4.6 Erschliessung

Zufahrten

Die Baufelder sind gemäss den Angaben im Plan zu erschliessen. Für die Baufelder A, D und E ist je eine Zufahrt an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig. Diese Zugänge bestehen bereits heute. Für die Baufelder B und C ist die Anzahl Zufahrten ab Weberrütistrasse nicht beschränkt.

Für das Baufeld A ist eine Notzufahrt im Sinne der Zugangsnormen auf jeden Fall zu gewährleisten.

Erschliessungsbereich

Der im Plan bezeichnete Erschliessungsbereich dient dem Zugang zum Baufeld C sowie zu angrenzenden Grundstücken berechtigter Dritter.

Wendemöglichkeit

Die bezeichnete Wendemöglichkeit im Baufeld A dient als Wendefläche für Fahrzeuge der Feuerwehr, der Sanität und der Kehrrichtentsorgung sowie für Fahrzeuge, die das Gewerbe und die Wohnungen bedienen.

Die Wendemöglichkeit für die Erschliessung der Baufelder B und C ist mit dem projektierten Wendeparkplatz der verlängerten Weberrütistrasse sowie mit der bestehenden Wendeschleife sichergestellt. Bei den Baufeldern D und E ist keine Wendemöglichkeit vorgegeben.

Parkierung

Die Anzahl erforderlicher Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Sowohl für Wohn- als auch für Gewerbenutzungen ist pro 100 m² Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich, wovon bei Wohnungen 10% und bei Büro/Gewerbe 25% als Besucherparkplätze zu reservieren sind.

Insgesamt dürften für die Baufelder A und E bei voller Ausnutzung min. 130 Abstellplätze erforderlich sein, wovon ca. 20 Besucherparkplätze, die auch oberirdisch erstellt werden dürfen.

Parkierung

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Samstagern kann diese Anzahl gemäss Art. 4 Abs. 3 der Parkplatzverordnung um bis zu 25% reduziert werden. Eine angemessene Anzahl Parkfelder (min. je 2 für Bewohner und Besucher) sind behindertengerecht zu dimensionieren und zu markieren.

In den Baufeldern B, C und D kann die Organisation der Parkierung frei angeordnet werden, wobei in allen Baufeldern oberirdisch min. 1 behindertengerechter Parkplatz für Besucher zur Verfügung stehen muss.

Öffentliches Fusswegnetz

Ausser dem Fussweg entlang der SOB-Werkstatt ist das im Plan mit Richtungspfeilen dargestellte Fusswegnetz zusammen mit der Überbauung des Baufeldes A zu erstellen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Der Weg am nordöstlichen Perimeterrand zwischen Wendeschlaufe und der Anschlussstelle Richtung Stationsstrasse ist spätestens mit der Überbauung des Baufeldes B zu erstellen und ebenfalls dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Die öffentlich zugänglichen Fusswege haben eine Breite von min. 2.00 m Breite aufzuweisen. Der genaue Verlauf der Fusswege kann im Rahmen der Projektierung in Abstimmung mit dem nicht öffentlichen, bebauungsinternen Wegnetz festgelegt werden. Die Fusswege sind innerhalb des Freiraumbereiches als Naturwege ohne Asphaltierung anzulegen. Über das Grundstück Kat. Nr. 7453 besteht bereits ein Fusswegrecht (vgl. GB-Auszug im Anhang), womit der Anschluss an die Stationsstrasse gesichert ist. Sämtliche Fusswegrechte sind im Grundbuch einzutragen.

Bewirtschaftungszugänge

Die öffentlich zugänglichen Fusswege haben auch die Funktion von Bewirtschaftungszugängen für den Unterhalt des Freiraumes zu erfüllen. Die Fusswege müssen zu diesem Zweck auf einer 2.00-2.50 m breiten, befahrbaren Koffierung angelegt sein.

Bellenweg

Der Bellenweg ist ein wichtiger Spazierweg. Die Fusswegverbindung ist deshalb solange wie möglich zu erhalten. Der Gestaltungsplan tangiert den Bellenweg allerdings nur in einem kurzen Abschnitt, nämlich im Bereich der Wendeschlaufe der geplanten Stichstrasse. Fussgängerschutzmassnahmen sind in diesem Bereich in Abstimmung mit dem Bauamt zu planen.

5. Mögliche Auswirkungen

Ziele werden erreicht

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Bruggeten werden die Voraussetzungen zur Erreichung der einleitend sowie in Ziff. 1 der Bestimmungen umschriebenen Ziele geschaffen.

- Die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität sind definiert. Die Anforderungen an eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung werden verbindlich umschrieben und mit dem durchzuführenden Konkurrenzverfahren gesichert.
- Unterstützt durch die um 27% reduzierte bauliche Dichte wird eine deutlich bessere Einordnung der Neubauten in die Ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten als bei einer zonengemässen Regelüberbauung erreicht.
- Der grosse Freiraum und das Baumdach respektieren den bestehenden Hangbereich und gewährleisten zusammen mit den offenzuhaltenden Durchblicksmöglichkeiten eine überdurchschnittlich hohe Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes.
- Die rationelle Erschliessung und Parkierung ist unter Berücksichtigung eines öffentlichen Fusswegnetzes gewährleistet.

Weitere positive Aspekte

Weitere positive Aspekte sind:

- Die Gewerbenutzung bleibt in den Baufeldern A und E weiterhin möglich, ist aber keine Bedingung mehr. Damit kann besser auf die konjunkturellen Schwankungen und Bedürfnisse reagiert werden.
- Bei der Luft- und Lärmsituation ergeben sich positive Veränderungen gegenüber den bisherigen baurechtlichen Vorgaben, weil die erzielbare Baumasse für Arbeitsnutzungen reduziert wird und weil Verkaufsgeschäfte auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1'000 m² beschränkt sind.
- Der vorgegebene Minergie[®]-Standard in den Arealteilen mit Wohnungen unterstützt die nachhaltige Entwicklung.

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Gemäss dem erläuternden Bericht zur Teilrevision Nutzungsplanung 2006 beträgt das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen in Richterswil einschliesslich des Gebietes Mülener Nord rund 13'980 Personen. Die Einwohnerkapazität des Gestaltungsplangebietes (Baufeld A) umfasst ca. 300 Personen, womit sich die Einwohnerkapazität um rund 2% auf 14'280 Personen erhöht. Angesichts des Überangebotes an Arbeitsplätzen (vgl. Kap. 2.2) ist die Reduktion der Arbeitsplatzkapazität, die einer Zonenfläche von ca. 2 ha entspricht, angemessen.

Siedlungsentwicklung Samstagern

Die Bautätigkeit in Samstagern hat in jüngster Zeit eine Weiterentwicklung erfahren. An der Stationsstrasse entsteht mitten im Zentrum die Überbauung „Drei Eichen“ in zeitgemässer und dem ländlichen Charakter entsprechender Architektur. Zentrales Element ist dabei ein gut proportionierter, attraktiver Dorfplatz. Mit dem vielfältigen Nutzungsmix aus Wohnungen, Dienstleistungs- und Ladenflächen an zentraler Lage erhält Samstagern erstmals ein eigentliches Dorfzentrum mit Angeboten für Jung und Alt. In Planung sind unter anderem auch ein Restaurant mit Bäckerei, Alterswohnungen sowie eine Kindertagesstätte.

Die Neuüberbauung „Drei Eichen“ ist lediglich durch die Fälmisstrasse vom Gestaltungsplangebiet Bruggeten abgegrenzt. Eine öffentliche Fusswegverbindung vernetzt das neue Zentrumsgebiet direkt und nahtlos mit dem Freiraum der Bruggeten. Damit erhalten die Wohn- und Arbeitsnutzungen im Gestaltungsplangebiet Bruggeten eine willkommene Infrastruktur in nächster Nähe, während das Zentrumsgebiet umgekehrt von der Anbindung an ein Erholungsgebiet profitiert.

Die langfristig gesicherten Freiflächen Haslenzopf (Freihaltezone) und Bruggeten sind künftig die beiden wichtigsten Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes von Samstagern.

Insgesamt sind die Festlegungen des Privaten Gestaltungsplanes Bruggeten gut auf die weitere Siedlungsentwicklung von Samstagern abgestimmt.



Visualisierung Dorfplatz

6. Mitwirkungsverfahren

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gestaltungsplan wurde in verschiedenen Schritten entwickelt. Der Gemeinderat wurde nach jedem Arbeitsschritt informiert und in die Entscheidungsfindung miteinbezogen. Sämtliche Änderungswünsche des Gemeinderates, die im Protokoll vom 12.1.2009 festgehalten wurden, konnten berücksichtigt werden.

Vorprüfung ARV

Vor der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft. Das ARV hat im Vorprüfungsbericht vom 28.4.2010 festgehalten, dass die Zustimmung zum Gestaltungsplan an die Erfüllung einzelner Auflagen geknüpft wird:

- Festlegung minimaler Gewerbeanteil oder ES II in den Bau-bereichen A und E (Ziff. 4.4, 4.5 und 7.1)
- Klärung Freiflächennutzung (Ziff. 5.4)
- Beschränkung der industriellen Nutzung oder der Verkaufsflächen (Ziff. 4.6)

Diese Auflagen wurden in differenzierter Form berücksichtigt. Darüber hinaus wurde der vorliegende Bericht mit verschiedenen Ergänzungen versehen (Siedlungsentwicklung Samstagen, Hochwasserschutz, Wasserversorgung, Energie, Luft-hygiene, Grundwasser).

Anhörung Regionalplanung

Parallel zur Vorprüfung wurde die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) angehört. Sie hat mit Schreiben vom 6.4.2010 aus regionaler Sicht Stellung genommen und festgehalten, dass der Private Gestaltungsplan Bruggeten den regionalen Vorgaben und Zielen entspricht.

Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Bruggeten wurde gemäss § 7 PBG vom 27. August 2010 bis und mit 26. Oktober 2010 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden (Wädenswil, Schönenberg, Hütten und Wollerau) zur Anhörung zugestellt. Jedermann konnte in diesem Zeitraum schriftliche und begründete Einwendungen gegen den Gestaltungsplan vorbringen.

Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Zustimmung und
Genehmigung

Der Rahmen der geltenden Zonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung Richterswil wird mit der zulässigen Wohnnutzung überschritten. Daher ist der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vom 9.6.2011 vorzulegen. Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung ist der Gestaltungsplan von der Baudirektion zu genehmigen.

Fazit

Der vorliegende Private Gestaltungsplan Bruggeten ist angemessen und zweckmässig, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und trägt den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermaßen Rechnung.