

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31052 – 20.6.2022

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Titelbild

Ausschnitt Visionsplan Dorfkern (Bild SKW)

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN	7
	2.1 Bund	7
	2.2 Kanton	7
	2.3 Region	10
	2.4 Gemeinde	11
3	STATISTISCHE DATEN	12
	3.1 Bevölkerungsentwicklung	12
	3.2 Beschäftigtenentwicklung	13
	3.3 Bauzonenentwicklung	14
	3.4 Ausbaugrad	15
4	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	16
	4.1 IVHB	16
	4.2 Mehrwertausgleich	20
	4.3 Wohnzonen	24
	4.4 Arbeitszonen	27
	4.5 Kernzonen	31
	4.6 Weitere Anpassungen	33
5	ANPASSUNG ZONENPLAN	36
	5.1 Umzonungen	36
	5.2 Einzonungen	42
	5.3 Auszonungen	44
	5.4 Nicht zonierte Flächen	45
	5.5 Überlagerungen	48
6	ANPASSUNG KERNZONENPLAN	50
	6.1 Vision	50
	6.2 Abstimmung auf Ortsbildinventar (KOBI)	51
	6.3 Abstimmung auf Denkmalschutz	57
	6.4 Abstimmung auf das ISOS	58
7	AUSWIRKUNGEN	61
	7.1 Übergeordnetes Recht	61
	7.2 Ortsbild	61
	7.3 Gemeindeentwicklung	61
	7.4 Umwelt	63
	7.5 Kantonaler Mehrwertausgleich	66
	7.6 Kommunaler Mehrwertausgleich	66
	7.7 Fazit	67
8	MITWIRKUNG	68
	8.1 Verfahren	68
	8.2 Erste Kantonale Vorprüfung	69
	8.3 Zweite Kantonale Vorprüfung	73
	ANHANG	76

1 EINLEITUNG

Stand der Nutzungsplanung

Die letzte grössere Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Aussichtsschutz) wurde am 11. März 2015 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die letzte Teilrevision (Umzonung Horn) wurde am 8. Juni 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Anlass

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind verschiedene Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden. Nach den Übergangsbestimmungen des PBG haben die Gemeinden ab Inkrafttreten der Änderung acht Jahre Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen (d.h. bis 1. März 2025).

Neue Rechtsgrundlagen

Darüber hinaus haben sich weitere Rechtsgrundlagen verändert und müssen in den kommunalen Planungen berücksichtigt werden:

- Der revidierte kantonale Richtplan vom 22. Oktober 2018 und der am 19. Dezember 2018 vom Regierungsrat festgesetzte regionale Richtplan Zimmerberg geben Anlass zur Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung.
- Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich 29 der 30 einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.
- Die BZO muss mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der zugehörigen Verordnung (MAV) erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden.
- Gestützt auf das Hochwasserschutzgesetz (HWSchG) erarbeitet die Gemeinde zurzeit die Gewässerraumpläne an den Fließgewässern von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet. Gestützt auf die festgelegten Gewässerräume sind auch die geltenden Gewässerabstandslinien zu überprüfen und anzupassen.
- Mit dem am 1. November 2019 in Kraft getretenen § 49b des Planungs- und Baugesetzes können die Gemeinden bei Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten, z.B. durch Auf- und Umzonungen oder im Rahmen von Gestaltungsplänen, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnungsraum festlegen. Diese neue Regelung ist in ihrer Anwendung eher aufwändig und zielt in erster Linie auf städtische Gebiete ab.
- In der neuen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) werden die Inhalte aus den heutigen Zugangsnormen, der Verkehrssicherheitsverordnung und der Strassenabstandsverordnung zusammengeführt und aktualisiert. Zudem soll die neue Erschliessungsverordnung auch den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen besser gerecht werden.

Künftige Vorgaben

Weitere Rechtsgrundlagen sind in Vorbereitung, ihre Rechtskraft und eine allfällige Umsetzung in der Nutzungsplanung aber noch nicht absehbar:

- Die Festlegung der Gewässerräume an den Seen und ausserhalb des Siedlungsgebietes erfolgt durch den Kanton zu einem späteren Zeitpunkt. Die Festlegung der Gewässerräume am Zürichsee wird mit der Uferbereichsplanung der Gemeinden abgestimmt.
- Die für die Uferbereichsplanung vorgesehene Änderung des PBG ist noch offen. Gleiches gilt auch für die Vorschriften für das Bauen und Planen entlang dem Zürichseeufer. In der Revision zum kantonalen Richtplan 2016 ist der Grundsatz verankert. Weitere Materialien hierzu sind das Leitbild Zürichsee 2050 und der Synthesebericht zum Workshopverfahren "Planen und Bauen am Zürichseeufer". Das angekündigte Musterreglement des ARE liegt noch nicht vor.
- Die Baudirektion arbeitet zurzeit an der Revision des Energiegesetzes. Vorgesehen ist unter anderem das Verbot von Heizanlagen mit fossilen Energieträgern (Heizöl, Gas) bei Neubauten. Eine entsprechende Umsetzung könnte u.U. dazu führen, dass sich Regelungen zum Ausschluss bestimmter Energieträger in der BZO erübrigen.

Schwerpunkte der Revision

In der Zwischenzeit haben sich Schwachstellen, neue Bedürfnisse und neue Möglichkeiten ergeben. Im Rahmen der Verfahrenseinleitung durch den Gemeinderat sollen die Schwerpunkte der Revision festgelegt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- a. BZO an revidiertes PBG anpassen (neue Begriffe IVHB)
- b. Kernzonenplan an überarbeitetes KOBI anpassen
- c. Kernzone in zwei Kernzonentypen mit differenzierten Bestimmungen aufteilen
- d. Mehrwertausgleichsgesetz umsetzen
- e. Pendente Ein- und Auszonungsgesuche prüfen
- f. Zonierung an neue statische Waldgrenzen und übergeordnete Nutzungszonen anpassen

Bestandteile Teilrevisionsvorlage

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Kernzonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (noch offen)

Verfahren

Der Ablauf des Verfahrens sieht wie folgt aus:

- Entwicklung Vision für die bauliche Entwicklung der Kernzone
- Revisionsentwurf: BZO, Zonenplan, Kernzonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV
- Beratung Revisionsentwurf mit Arbeitsgruppe
- Überarbeitung Revisionsentwurf
- 1. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Anpassung Revisionsentwurf aufgrund Vorprüfungsergebnissen
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), parallel dazu 2. Vorprüfung durch das ARE
- Auswertung Einwendungen aus der öffentlichen Auflage mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bereinigung Revisionsentwurf, Beratung mit Arbeitsgruppe und Antragsstellung an Gemeinderat
- Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch Baudirektion
- Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

Grundlagen

Inbesondere werden folgende Grundlagen verwendet

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonalen Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg
- Neufestsetzung Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen und Festsetzung statische Waldgrenzen, 22. Juni 2020
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI), Richterswil, 3. Februar 2020
- Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte, Inventarplan, 31. August 2020
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch
- Bau- und Zonenordnung Richterswil, 16. Juli 2015
- Zonenplan Richterswil, 29. September 2016
- Kernzonenplan Richterswil, 16. Juli 2015

2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Bund

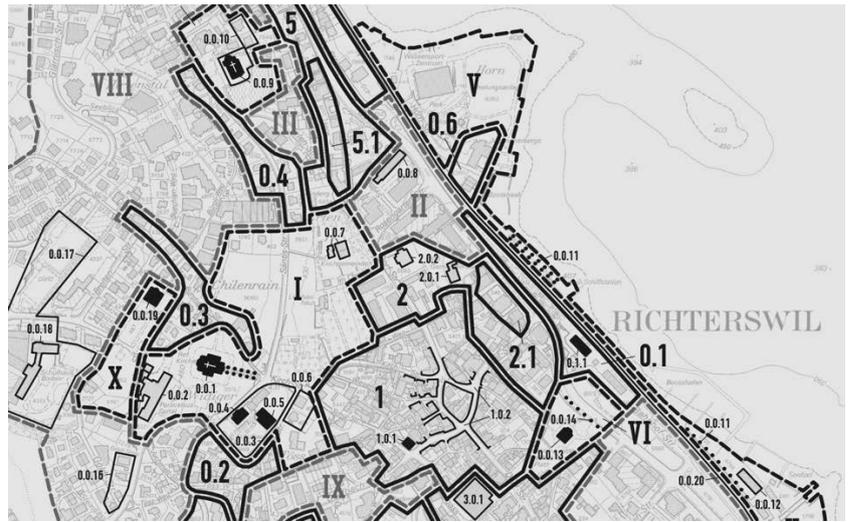
ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Richterswil ist mit zwei Objekten im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Dazu gehören der Dorfkern (ISOS 5629) und die Mülener (ISOS 5544).

Die Teilrevision Nutzungsplanung tangiert beide Objekte.

Ausschnitte ISOS Richterswil (rechts) und ISOS Mülener (unten)



BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Richterswil ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten. Im südlichen Gemeindegebiet ist das BLN-Gebiet 1307 "Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhrönenkette und Schwantenau" eingetragen.

Die Teilrevision Nutzungsplanung tangiert dieses BLN-Gebiet nicht.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. In Richterswil bestehen verschiedene Wegabschnitte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

Die Teilrevision Nutzungsplanung tangiert diese IVS-Inhalte nicht.

2.2 Kanton

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton. Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Richterswil gehört zu den urbanen Wohnlandschaften, in denen u.a. folgender Handlungsbedarf nach dem Motto "Massvoll entwickeln" besteht:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

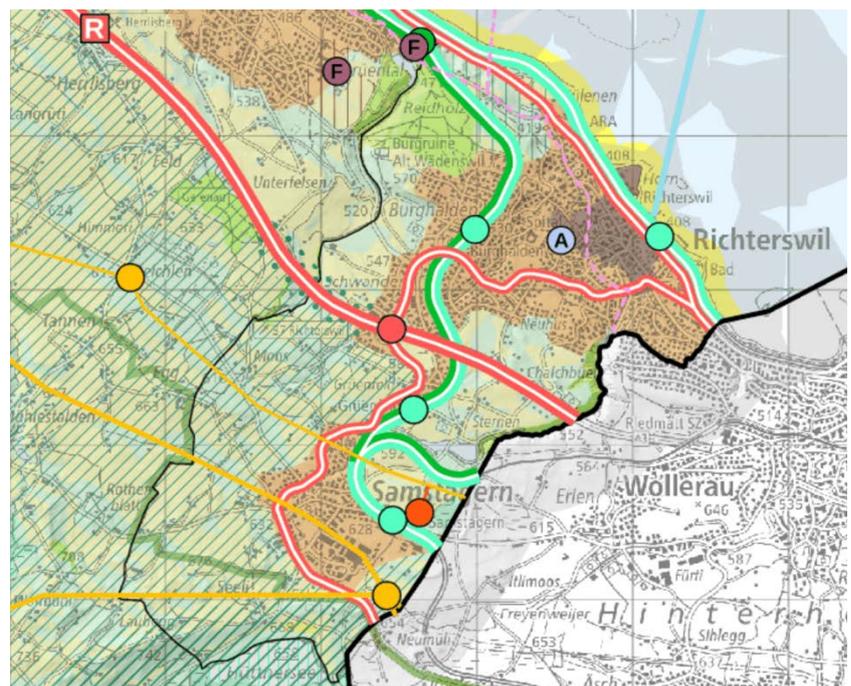
Gemäss dem ROK-ZH sollen vom prognostizierten Wachstum von ca. 340'000 zusätzlichen Einwohnern bis 2040 rund 80 % in den Gemeinden abgedeckt werden, die den Handlungsräumen "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" zugewiesen sind. Die restlichen 20 % sollen den Gemeinden in den übrigen Handlungsräumen zugewiesen werden.

Kantonaler Richtplan

Auszug kantonaler Richtplan

- Siedlungsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
- Erholungsgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturschutzgebiet (in Gewässern)
- Wald
- Gewässer
- Übriges Gebiet

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss vom 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt.



Der kantonale Richtplan definiert das Siedlungsgebiet. Einzonungen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie im Siedlungsgebiet liegen. Dabei gilt aufgrund der Abgrenzungsunschärfe ein gewisser Anordnungsspielraum. Allerdings werden erhöhte Anforderungen an Einzonungen gestellt und es wird gleichzeitig eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven vorausgesetzt. Im Kreis Schreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 sind die wesentlichen Anweisungen für Richt- und Nutzungsplanungen umschrieben:

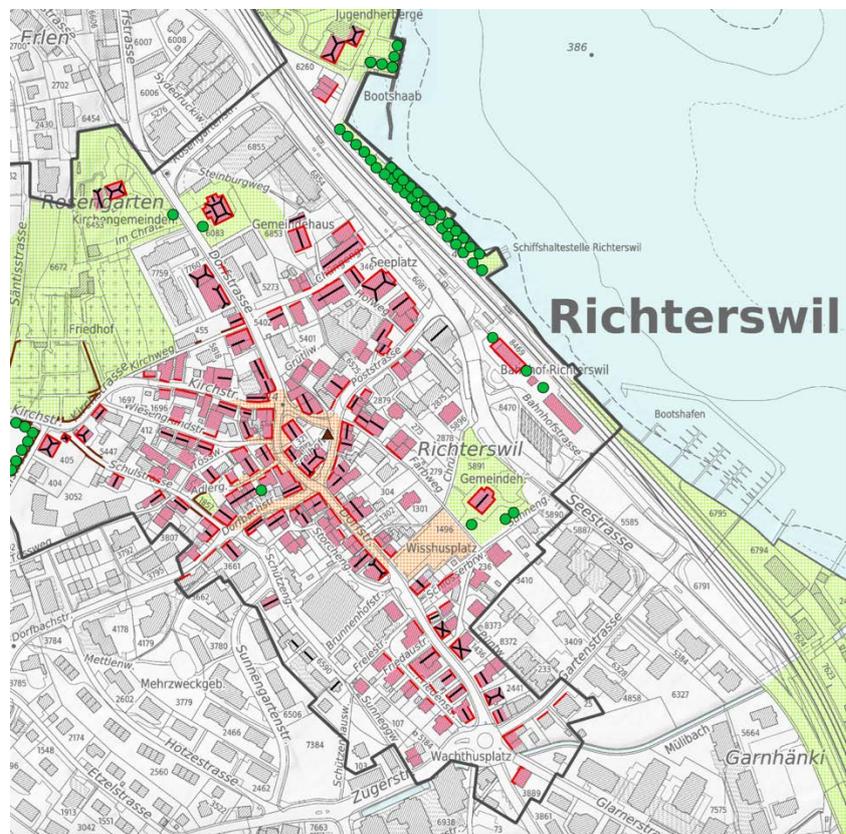
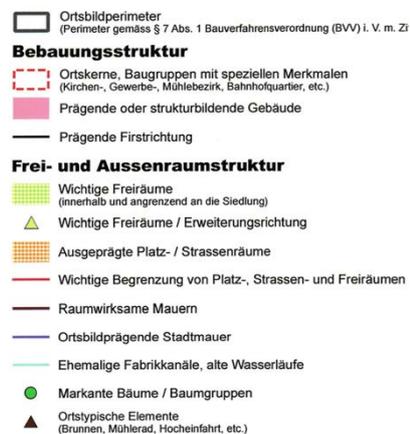
- Ausschöpfen des Potentials in überbauten Bauzonen
- Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen in gut erschlossenen Lagen
- Städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie für Umnutzungs-, Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete
- Erhaltung geeigneter Flächen für produzierendes Gewerbe
- Ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst

KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI), Richterswil, wurde am 3. Februar 2020 neu festgesetzt. Es umfasst den Ortskern bis hinauf zur reformierten Kirche, das Horn sowie die Müleneren.

Das KOBI ist behördenverbindlich und bildet eine wichtige Grundlage für die Kernzonenpläne.



2.3 Region

Regionaler Richtplan Zimmerberg Allgemein

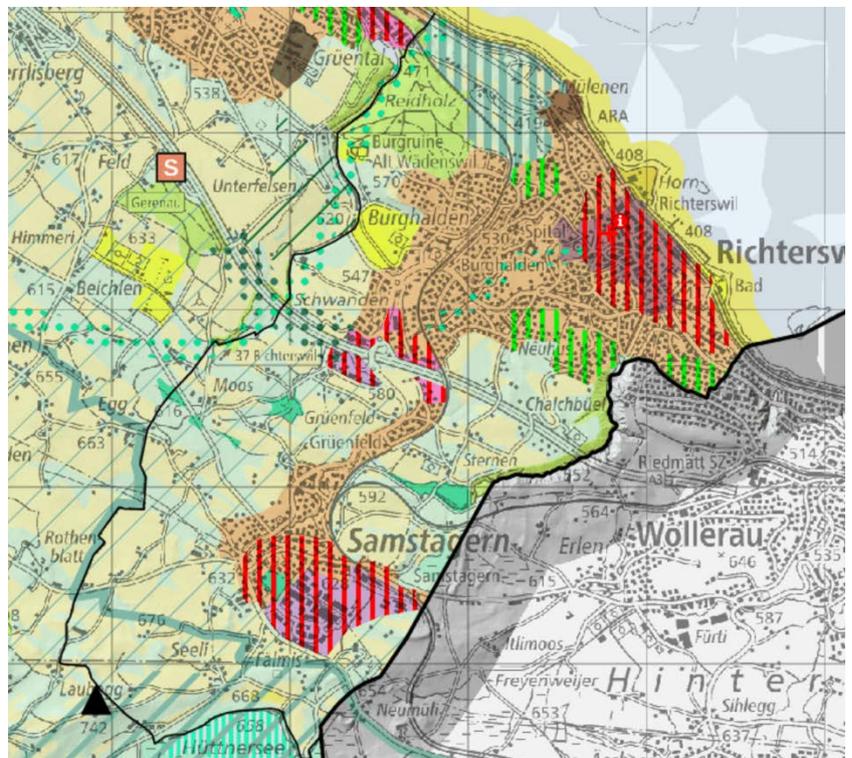
Ortsbilder, Arbeitsplatzgebiete und hohe Dichte als Hauptthemen

Der Regierungsrat hat am 9. Januar 2018 den gesamtrevidierten regionalen Richtplan Zimmerberg festgesetzt. Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht ergänzende Festlegungen vor.

Der Dorfkern Richterswil und die Mülener sind als schutzwürdige Ortsbilder eingetragen. Beim Autobahnanschluss und in Samstagern sind Arbeitsplatzgebiete bezeichnet.

Für den Dorfkern und die Arbeitsplatzgebiete ist eine hohe bauliche Dichte vorgesehen. Gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept wird eine hohe Nutzungsdichte von 100 – 150 Köpfen (Einwohner und Beschäftigte) pro ha Bauzone angestrebt. Das übrige Siedlungsgebiet ist einer geringen bis mittleren Dichte zugewiesen.

Auszug regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Bestehende Nutzungsdichte



2.4 Gemeinde

Kommunaler Richtplan

Die Gemeinde Richterswil verfügt über einen kommunalen Richtplan, der am 12. März 2014 von der Gemeindeversammlung festgesetzt worden ist. Dieser umfasst die drei Bereiche Verkehr, Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Zum Bereich Siedlung sind keine Aussagen enthalten.

Auszug Bereiche Verkehr und Landschaft

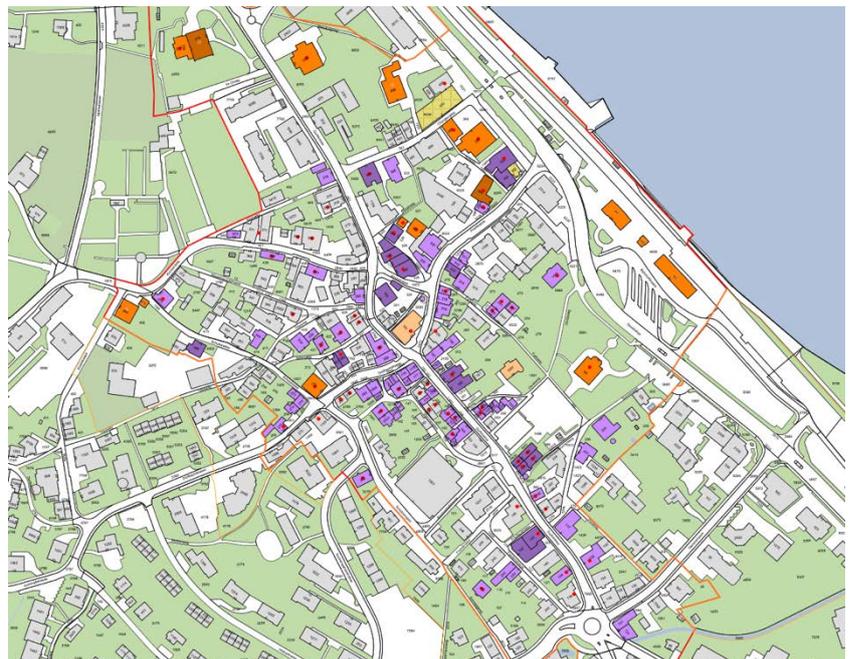


Kommunales Inventar

Die Gemeinde Richterswil hat durch die Firma vestigia das Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte in der Kernzone überarbeitet und mit Datum vom 20. August 2020 neu festgesetzt. Die Festsetzung des Inventars ausserhalb der Kernzone steht noch aus. Im Inventar werden kantonale und kommunale Objekte unterschieden. Dabei sind verschiedene Schutzkategorien festgelegt, insbesondere geschützte und inventarisierte Objekte.

Auszug Inventarplan

-  kantonal geschützt
-  kantonal inventarisiert
-  kantonal beantragt
-  kommunal geschützt
-  kommunal festgesetzt
-  kommunal inventarisiert
-  kommunal zu entlassen
-  kantonal PD/ÖREB



3 STATISTISCHE DATEN

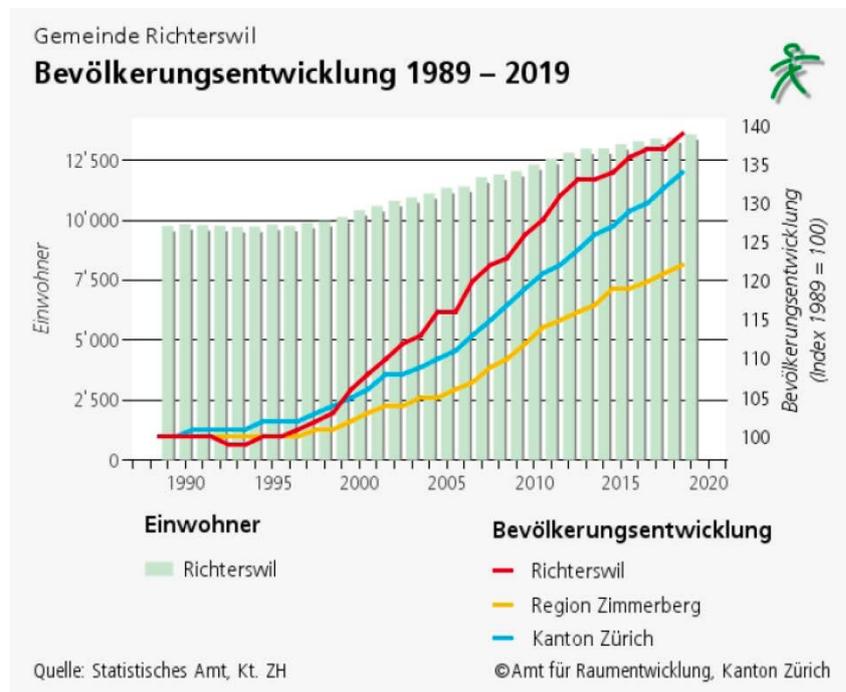
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 1989-2019 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Richterswil von 9'768 auf 13'598 Personen zugenommen.

Der durchschnittliche Zuwachs dieser letzten 30 Jahre beträgt rund 127 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 1.1 %.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Richterswil,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2019



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Zimmerberg (Index 123) und zum Kanton Zürich (Index 134) weist Richterswil ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf (Index 139).

Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan und die Infrastruktur sind auf ein Fassungsvermögen von rund 14'700 Einwohnern ausgerichtet. Je nach Intensität der inneren Verdichtung kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

Folgerungen

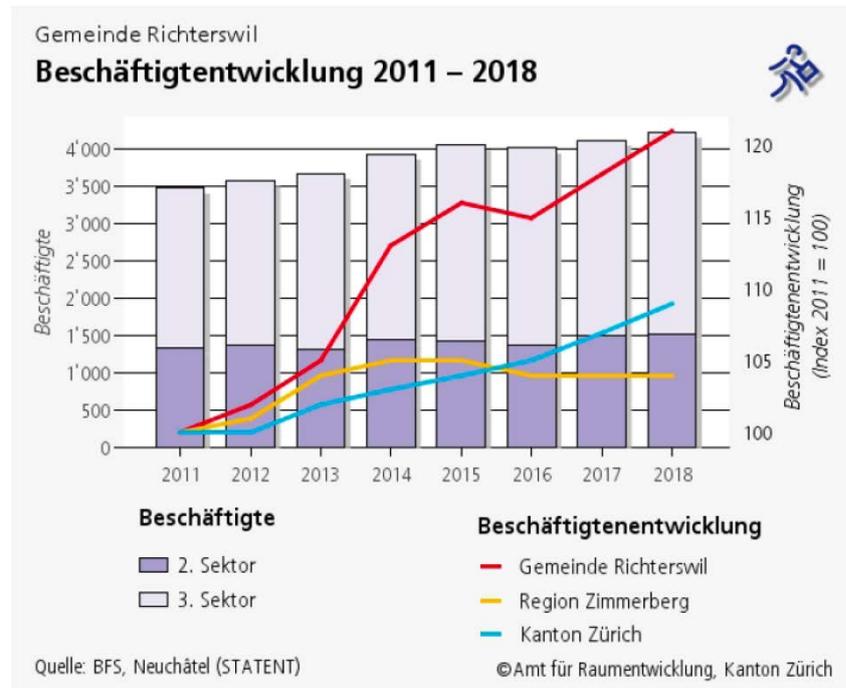
Die attraktive Lage am See, der historische Dorfkern, die reizvolle ländliche Umgebung und die gute Verkehrsanbindung machen die Gemeinde Richterswil zu einer bevorzugten Wohngemeinde am Zimmerberg. Dies dürfte mit der künftigen Bautätigkeit weiterhin so bleiben.

3.2 Beschäftigtenentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 2011-2018 hat sich die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Richterswil um 635 Personen erhöht. Die Zunahme ist grösstenteils auf den 3. Sektor (Dienstleistungen) zurückzuführen, während der 2. Sektor (Gewerbe) nur leicht angestiegen ist. Aktuell zählt Richterswil 4'293 Beschäftigte, die sich auf 803 Arbeitsstätten verteilen.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Richterswil,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich (Index 109) und zur Region Zimmerberg (Index 104) weist Richterswil ein überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf (Index 117).

Beschäftigtenkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan ist auf ein Fassungsvermögen von rund 5'000 Beschäftigten ausgerichtet. Zusätzliche Arbeitsplätze finden insbesondere in den Gebieten Schwanden und Bruggeten Platz. Je nach Intensität der inneren Verdichtung in den Mischgebieten kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

Folgerungen

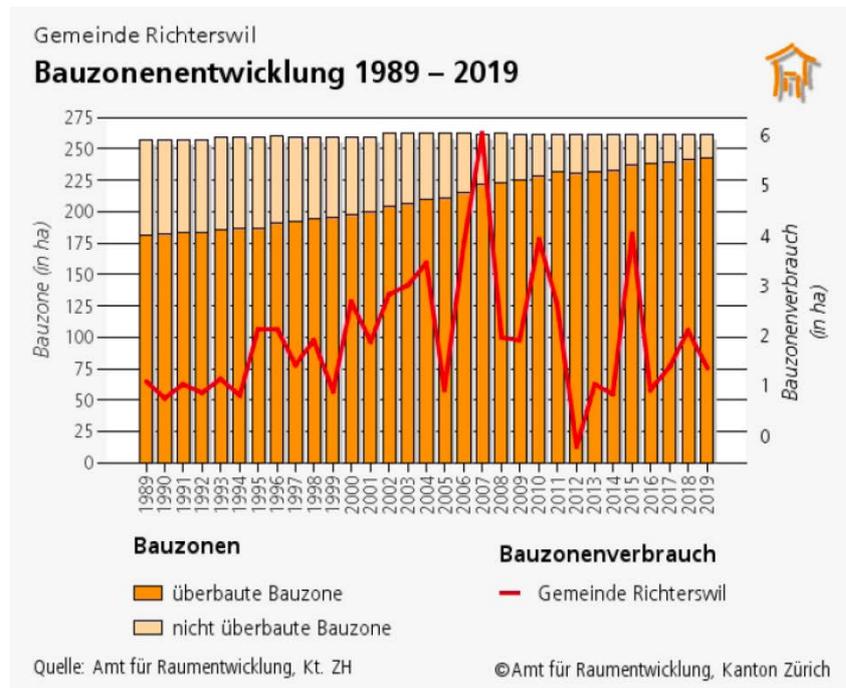
2011 entfielen pro Beschäftigten 3.42 Einwohner (12'574:3'668), 2018 waren es 3.14 Einwohner (13'467:4'293). Im Verhältnis hat sich die Arbeitsplatzzahl stärker entwickelt als die Einwohnerzahl. Dieser Trend sollte mit möglichst guten Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze unterstützt werden.

3.3 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2005–2019) praktisch konstant geblieben und liegt aktuell bei 262.0 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Richterswil 32.6 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 2.2 ha. Davon beträgt der Anteil der Wohn- und Mischzonen 24.4 ha bzw. 1.6 ha.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Richterswil,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2019



Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2019) sind für Richterswil insgesamt 18.6 ha Bauzonenreserven ausgewiesen, wovon 13.2 ha für Wohn- und Mischzonen, 5.1 ha für Arbeitszonen und 0.3 ha für öffentliche Bauten. Reservezonen sind keine vorhanden.

Die Wohn- und Mischzonenreserven würden bei gleichbleibendem durchschnittlichem Landverbrauch noch etwa 8 Jahre ausreichen.

Bemessungsvorgabe

Gemäss dem Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

Folgerungen

Theoretisch besteht für Einzonungen ein gewisser Spielraum. Allerdings wird dazu eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven vorausgesetzt (Ausschöpfung zulässige Dichten, Aufzoning in gut erschlossenen Lagen, Konzepte für Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete). Auszonungen sind nicht ratsam.

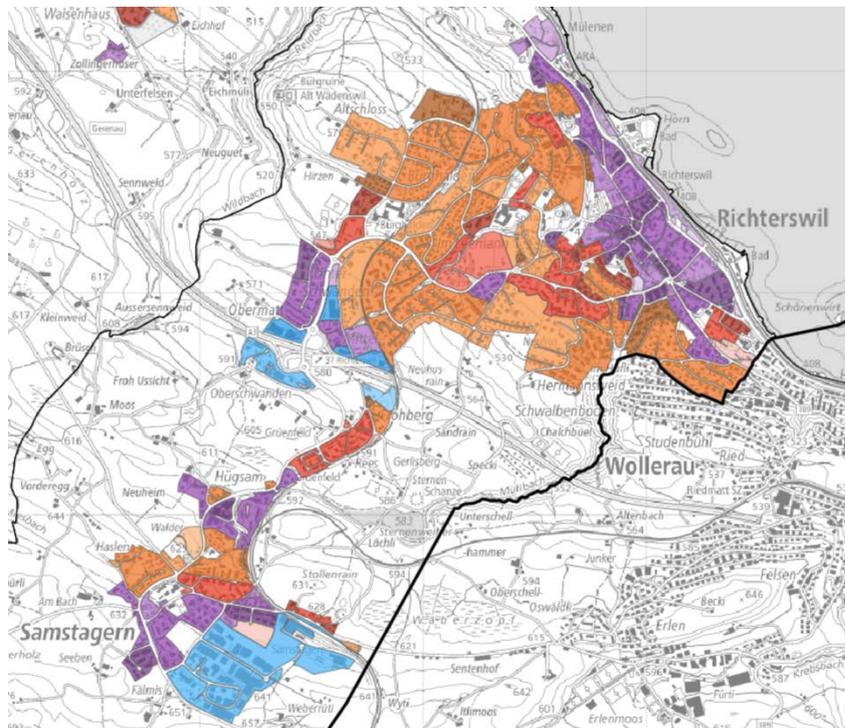
3.4 Ausbaugrad

Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Richterswil aktuell bei 76.9 %. Im Jahre 2000 lag er noch bei 70.0 %. Dies bedeutet, dass die bauliche Dichte seither nur wenig zugenommen hat und theoretisch noch Spielraum für die innere Verdichtung besteht.

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	Industriezonen
< 11%	< 11%	< 11%	< 11%
11-30%	11-30%	11-30%	11-30%
31-60%	31-60%	31-60%	31-60%
61-90%	61-90%	61-90%	61-90%
91-100%	91-100%	91-100%	91-100%

Datengrundlage:
maps.zh.ch, Quartieranalyse,
Abfrage 16.11.2020



Ausbaugrad in %
Datengrundlage: ARE, Stand 2018

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Richterswil	81.9%	77.2 %	63.6 %	76.9 %
Region	83.9 %	77.9 %	75.4 %	81.3 %
Kanton	72.2 %	79.4 %	50.5 %	69.7 %

Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region Zimmerberg ist der aktuelle Ausbaugrad der Wohn- und Arbeitszonen in Richterswil unterdurchschnittlich, im Vergleich zum Kanton Zürich hingegen deutlich überdurchschnittlich. Bei den Mischzonen sind die Werte hingegen wesentlich ausgeglichener.

Folgerungen

In Richterswil ist insbesondere in den Arbeitszonen ein Potenzial zur Nachverdichtung vorhanden. In den Wohngebieten besteht ein relativ grosser Anteil Einfamilienhäuser, wo das Bedürfnis nach baulicher Verdichtung begrenzt ist. Eine innere Verdichtung mit gezielter Anhebung der zulässigen Ausnützung zur Förderung von Mehrfamilienhäusern ist an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen erwünscht.

4 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

4.1 IVHB

Überblick

Im Rahmen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert.

- 6 Begriffe sind neu (z.B. *Fassadenlinie*)
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. *bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe*).
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. *Baumassenziffer*)
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden nachfolgend erläutert.

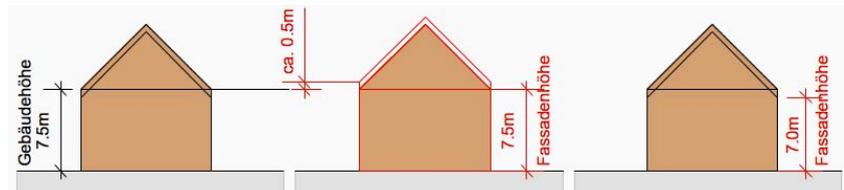
Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

IVHB

Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 0.3-0.5 m) höher werden. Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert, indem die Masszahlen der bisherigen Gebäudehöhen bei der Fassadenhöhen übernommen werden.

Beispiel Schrägdach



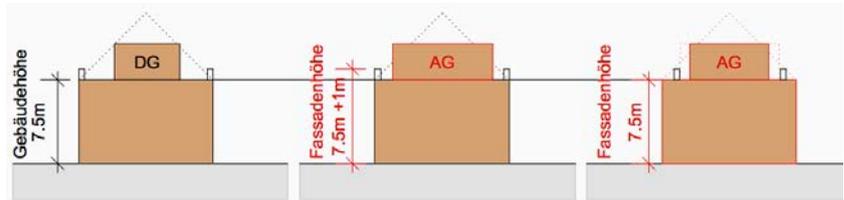
Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff "Fassadenhöhe" muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

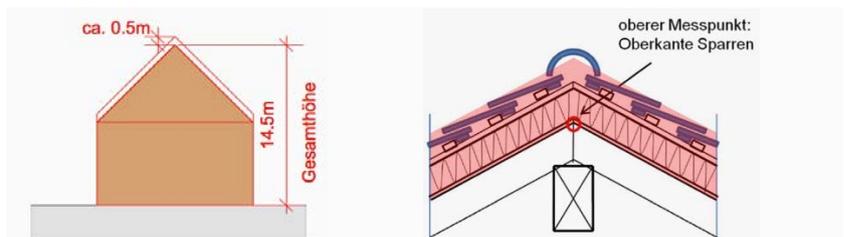
Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsisicherung (1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



Gesamthöhe IVHB

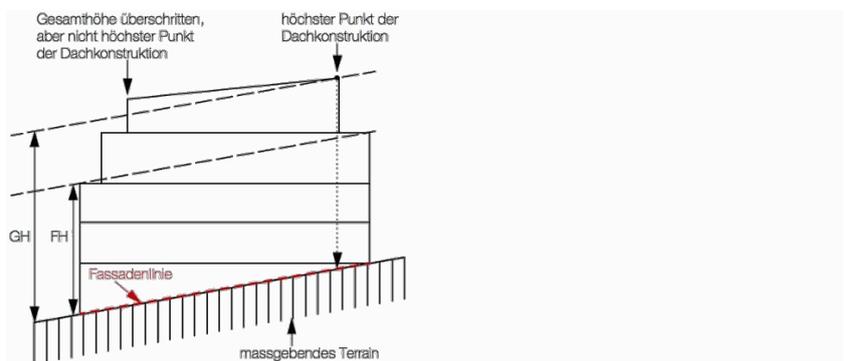
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (in Richterswil 5.0 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis unter die Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude durch eine mächtigere Dachkonstruktion effektiv ca. 0.5 m höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



**Fassadenhöhe
 (giebelseitig oder mit Attika)**

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

- ¹ *Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*
- ² *Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 5 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner klaren Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

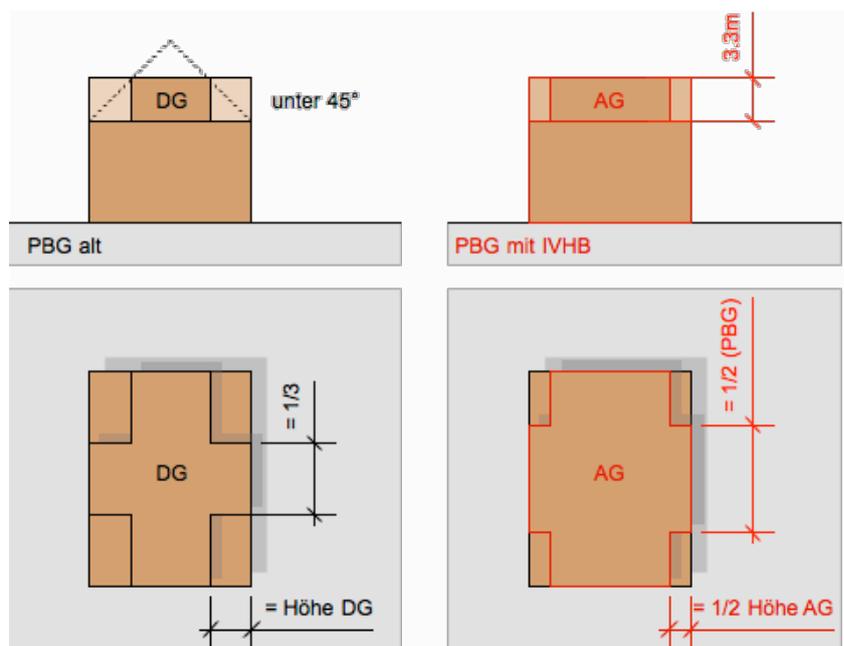
Attikageschoss

IVHB

Gemäss IVHB wird neu der Begriff "Attikageschoss" als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher ebenfalls verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch 1/2 der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 88 %).

Rücksprung Attikageschoss im Vergleich
 (links PBG bisher, rechts PBG neu)



Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Die Gemeinde hält sowohl bei Flachdächern (Attikageschosse) als auch bei Schrägdächern weiterhin am bisherigen Mass von 1/3 der Fassadenlänge fest.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff „gewachsenes Terrain“ wird durch den Begriff „massgebendes Terrain“ ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Das kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg oder ein Wendeplatz) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Baumassenziffer

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar.

Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Weitere Begriffsanpassungen
 IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich keine Unterschiede.

Bisheriger Begriff	Neuer Begriff (IVHB)
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten (definitionsgemäss auf 50 m ² Grundfläche beschränkt)
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unter-niveaubauten
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain

4.2 Mehrwertausgleich

Gesetzliche Grundlagen

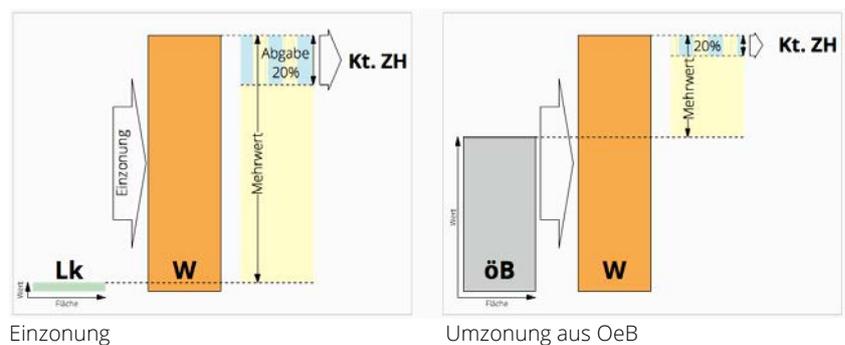
Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen. Die Kantone hatten eine Frist bis zum 30. April 2019, um die rechtlichen Grundlagen für den Mehrwertausgleich zu schaffen. Da der Kanton Zürich diese Frist nicht einhalten konnte, galt ein Einzonungsmoratorium, bis die notwendigen Regelungen im kantonalen Recht rechtsgültig sind.

Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Gesetz und Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig wurde das Einzonungsverbot aufgehoben.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgabe hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Prinzipdarstellung



Abgabebesatz 20 %

Der Kanton verlangt einen einheitlichen Satz von 20 %, wenn der Mehrwert der Einzonung oder der Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone einen Betrag von 30'000 Franken übersteigt. Der Zeitpunkt der Fälligkeit des Betrages ist im MAG und MAV beschrieben.

Mehrwertausgleichsfonds

Die vereinnahmten Gelder sind in den Mehrwertausgleichsfonds einzulegen. Daraus werden z.B. Auszonungen in anderen Gemeinden finanziert oder für raumplanerische Massnahmen wie die Aufwertung der Landschaft oder für die Gestaltung des öffentlichen Raumes verwendet. Die Gelder können also nur zweckgebunden verwendet werden.

Was wird unter dem Begriff "Einzonung" verstanden?

Unter Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

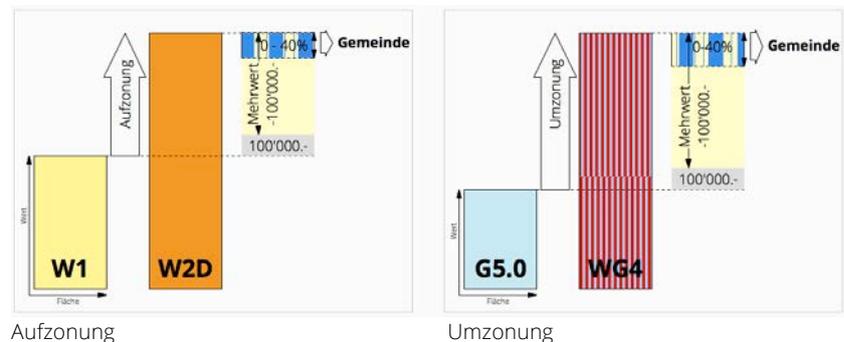
Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich ist ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll. Für eine solche Verdichtung an gut erschlossenen zentrumsnahen Lagen bietet sich oftmals eine Aufzonung, Umzonung oder Sondernutzungsplanung an. Bislang profitierte der Eigentümer von der Planungsarbeit der Gemeinde, ohne seinen Mehrwert entschädigen zu müssen. Wollte eine Gemeinde im umgekehrten Fall an einer dezentralen, schlecht erschlossenen Randlage Flächen auszonen, musste sie den Grundeigentümer für seinen Wertverlust entschädigen. Mit dem MAG und MAV besteht nun die Möglichkeit, bei Aufzonungen, Umzonungen oder vergleichbaren Handlungen, die zu einem Planungsmehrwert führen, den Mehrwert vom Eigentümer teilweise abzuschöpfen.

Abgabebesatz

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Prinzipdarstellung



Freifläche

Neben dem Abgabebesatz muss auch die sogenannte Freifläche in der Bau- und Zonenordnung festgelegt werden. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Ein Grundstück, dessen Fläche kleiner ist als dieser Wert, ist von der kommunalen Mehrwertabgabe in der Regel befreit.

Dies bedeutet folglich: Ist das Grundstück kleiner als die festgelegte Freifläche (z.B. 1'500 m²), ist keine Abgabe geschuldet. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Unterschreitet die betreffende Fläche die Freifläche, ist trotzdem eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn durch die planerische Massnahme ein Mehrwert entsteht, der grösser ist als 250 000 Franken (§ 19 Abs. 4 MAG).

Mehrwertsausgleichs fonds

Wie bei Einzonungen sind die vereinnahmten Gelder zweckbestimmt einzusetzen. Die Gelder sind in einen kommunalen Mehrwertsausgleichs fonds einzulegen. Daraus können dann ebenfalls Projekte finanziert werden, die einen raumplanerischen Hintergrund haben (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie die Aufwertung des öffentlichen Raumes, Platz- oder Freiraumgestaltungen, Wegergänzungen oder die Verbesserung des ÖV. Die Verwendung der Gelder ist durch die Gemeinde in einer Verordnung zu regeln, was auch noch nach der Festsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung geschehen kann.

Fälligkeit der Abgabe

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn auf einem Grundstück die Planungsmehrwerte (z.B. höhere Ausnutzung) baulich realisiert werden.

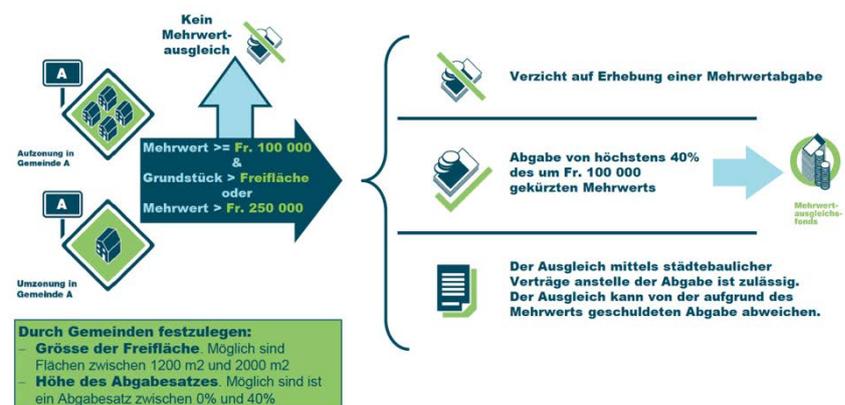
Städtebauliche Verträge

Anstelle einer Abgabe gemäss den Regelungen in der BZO können die Planungsvorteile auch mit einem sogenannten städtebaulichen Vertrag geregelt werden. In städtebaulichen Verträgen wird die Höhe und Art des Ausgleichs mit den konkreten Massnahmen verbindlich festgehalten. In den Verträgen können auch weitere Aspekte, welche in den planungsrechtlichen Instrumenten keinen Platz haben, geregelt werden. Die Verträge werden von den Grundeigentümern bzw. der Bauherrschaft und der Gemeinde unterschrieben.

Beispiele für solche Mehrwerte im öffentlichen Interesse sind: Landabtretung, Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, preisgünstiger Wohnraum, Kaufrecht bei Nichtüberbauung, Parkplätze, Fuss- und Radwegabschnitte, Etappierungsverpflichtung und andere mehr.

Grafische Zusammenfassung Kommunaler Mehrwertausgleich

Grafik ARE, Stand April 2020



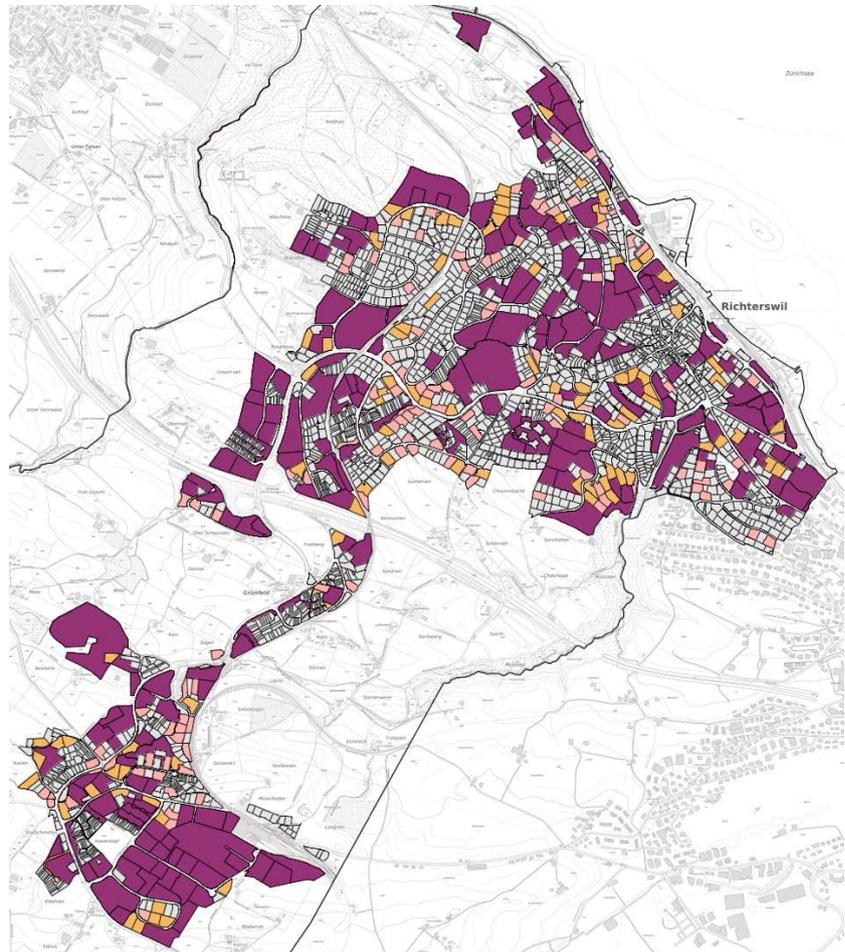
Umsetzung in Richterswil (Art. 47 BZO)

Analyse der Grundstücksflächen



Mit Art. 47 BZO wird ein neuer Absatz zur kommunalen Mehrwertabgabe angefügt. Als Freifläche werden 1'500 m² festgelegt. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Beide festgelegten Kennziffern sind Mittelwerte im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Bandbreiten.

Die folgende Abbildung zeigt, wie sich die Grundstücksgrößen in den Bauzonen der Gemeinde verteilen. Die grau bezeichneten Grundstücke sind in der Regel nicht von Mehrwertabgaben betroffen, da sie die Mindestgröße von 1'200 m² nicht erreichen (ausser der Mehrwert übersteige 250'000 Franken). Die violett bezeichneten Grundstücke sind hingegen bei Planungsmehrwerten abgabepflichtig, weil sie die maximale Freifläche von 2'000 m² übersteigen. Mit dem gewählten Mittelwert von 1'500 m² würden darüber hinaus auch die orange bezeichneten Grundstücke abgabepflichtig.



Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision

Der kommunale Mehrwertausgleich ist anzuwenden, sobald er in der kommunalen Bau- und Zonenordnung geregelt und in Kraft gesetzt ist. Werden bei einer Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in einer Vorlage einerseits der Mehrwertausgleich eingeführt und andererseits Auf- und Umzonungen vorgenommen, so unterstehen die Auf- und Umzonungen noch nicht dem Mehrwertausgleich. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig in Kraft treten.

4.3 Wohnzonen

Hangneigung und Fassadenhöhe (Art. 3 BZO)

Bisher war in den Zonen W2 und WG2 eine talseitige Gebäudehöhe von 8.1 m und in den Zonen W3 und WG3 eine solche von 11.4 m zulässig, wenn die Hangneigung in der Falllinie mehr als 15° a.T. betrug. Dieser Mechanismus wird mit der Umstellung auf die Fassadenhöhe beibehalten. Hingegen wird die minimal erforderliche Hangneigung auf 15 % angepasst. Die bisherigen 15° entsprechen einem Gefälle von 26.8 % oder einem Höhenunterschied von 8 m bei einer Grundstückslänge von 30 m, was sehr viel ist. Bei 15 % bzw. 8.5° beträgt der Höhenunterschied 4.5 m, was angemessen erscheint.

Dachgestaltung (Art. 9 BZO)

Attikageschosse mit Dachaufbauten

Mit der neuen Geschossregelung von § 275 Abs. 4 PBG in Verbindung mit § 292 PBG (Dachaufbauten) können im Attikageschoss rund 88 % einer Vollgeschossfläche erzielt werden. Mit der alten Regelung waren 65–70 %, einer Vollgeschossfläche möglich (vgl. Abbildung zu Attikageschossen im Kap. 4.1). Dachaufbauten können die Hälfte statt wie bisher einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Ein Ausmass von 88 % wird von der Behörde als zu hoch betrachtet, weil das Attikageschoss damit fast als Vollgeschoss in Erscheinung treten kann. Dies kann sich an den zahlreichen empfindlichen Hanglagen im Ortsbild von Richterswil nachteilig oder gar störend auswirken und soll im Interesse einer Kontinuität vermieden werden.

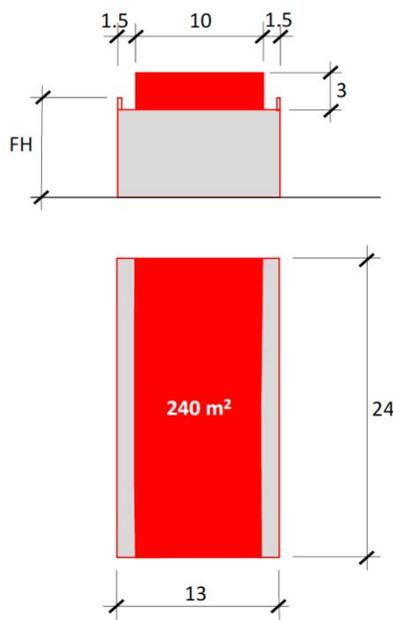
Dachgestaltungsvorschriften für Attikageschosse

Gestützt auf die Regelungskompetenz für die Dachgestaltung in § 49 Abs. 2 lit. d PBG soll die Erscheinung von Attikageschossen mit folgenden drei Massnahmen gelenkt werden:

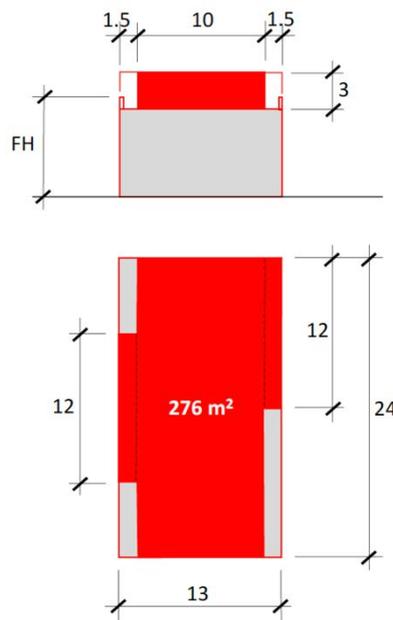
- Dachaufbauten sind wie bei Schrägdächern auch bei Flachdächern weiterhin auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. Geländer, Brüstungen, Dachvorsprünge sowie Konstruktionen für Sonnenschutzelemente sind hingegen von dieser Regelung ausdrücklich ausgenommen (Abs. 2).
- Die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten kann durch die Gemeinde kleiner oder grösser festgelegt werden als das subsidiäre Mass von der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge gemäss PBG. Dieser Spielraum wird für Hanglagen mit mehr als 15 % Neigung genutzt, indem Dachaufbauten bergseitig unbeschränkt zulässig und talseitig ausgeschlossen sind (Abs. 3). Dadurch kann das Attikageschoss auf der Bergseite fassadenbündig angeordnet werden und die Höhenentwicklung auf der Talseite gebrochen werden. Dabei handelt es sich um eine Kann-Regelung, d.h. wenn Abs. 3 nicht beansprucht wird, gilt Abs. 2. Dachaufbauten sind an die Fassadenhöhe nicht anzurechnen. Die damit verbundene leichte Erhöhung der Attikageschossfläche wird als weiterer Beitrag zur inneren Verdichtung gesehen (vgl. nachstehende Schemaskizzen).

- Die Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden (Abs. 4). Damit werden unruhige Dachflächen mit im Ortsbild störenden Ausstattungen und Möblierungen vermieden und die Dachbegrünung gefördert.

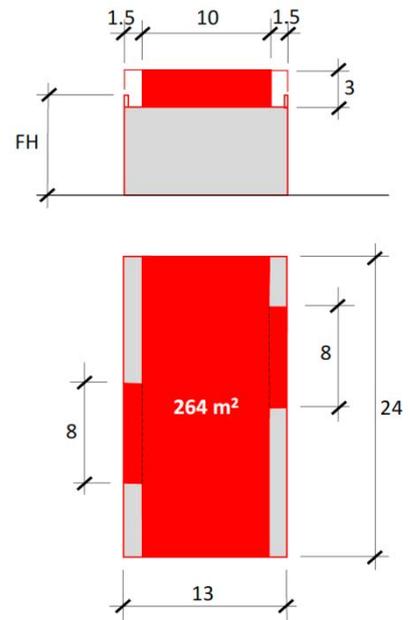
Die folgenden Abbildungen illustrieren den Mechanismus von Art. 9 Abs. 2 BZO in Schnitt und Grundriss:



Attikageschoss ohne Dachaufbauten
 gemäss PBG (§ 275 Abs. 4)

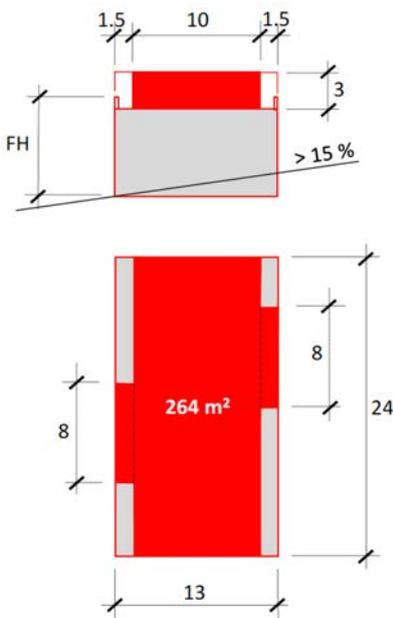


Attikageschoss mit Dachaufbauten
 gemäss PBG (§ 275 Abs. 4 / § 292 PBG)

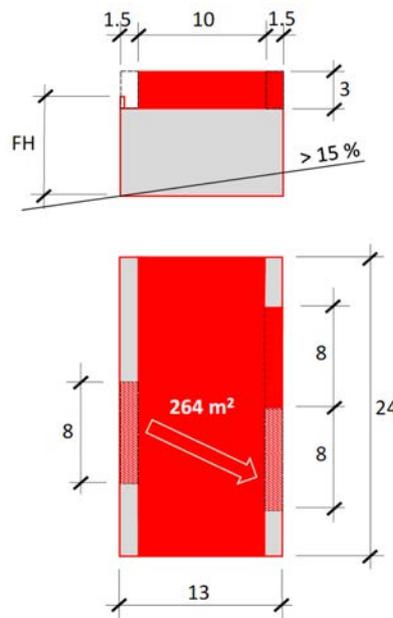


Attikageschoss mit Dachaufbauten
 gemäss BZO (Art. 9 Abs. 2)

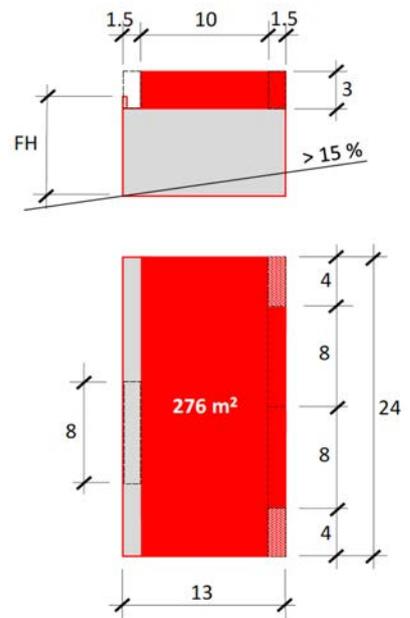
Die folgenden Abbildungen illustrieren den Mechanismus von Art. 9 Abs. 3 BZO in Schnitt und Grundriss:



Ausgangslage:
 Attikageschoss mit Dachaufbauten
 gemäss BZO (Art. 9 Abs. 2)



Herleitung:
 Verlagerung talseitiger Dachaufbau auf die Bergseite



Fassadenbündiges Attikageschoss:
 Attikageschoss talseitig ohne Dachaufbau
 und bergseitig mit durchgehendem
 Dachaufbau gemäss BZO (Art. 9 Abs. 3)

Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a BZO)

Aufstockungen und Ersatzneubauten

In Art 9a Abs. 3 BZO sind die Bedingungen aufgeführt, die bei der Beanspruchung der Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung zu erfüllen sind. Diese Sonderbauvorschriften waren bisher nur für bestehende Bauten in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten anwendbar.

Die Erfahrungen in der Praxis haben gezeigt, dass im Einzelfall ein Bedürfnis nach Ersatzneubauten bestehen kann, insbesondere bei knappen Raumhöhen oder bei schlechtem baulichem Zustand. Ein Festhalten an den Altbauten bewirkt oft übermässige Erneuerungskosten, die mit der Mehrausnutzung nur unzureichend kompensiert werden können. Solche Hürden führen dazu, dass auf die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften verzichtet wird, womit die eigentlich angestrebte nachhaltige Siedlungserneuerung nicht zustande kommt.

Regelungskaskade

Der primäre Zweck der Sonderbauvorschriften ist die nachhaltige Siedlungserneuerung bestehender Bauten. Diesem Ziel wird mit einer differenzierten Regelung Rechnung getragen. So können Bestandesbauten mit einem zusätzlichen Vollgeschoss aufgestockt werden. Ersatzneubauten an der Stelle bisheriger Bestandesbauten können die Abstandsprivilegierung weiterhin beanspruchen. Sie dürfen aber kein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen, um die ortsbauliche Einordnung nicht unnötig zu erschweren und die Besonnung benachbarter Gebäude nicht zusätzlich zu verschlechtern. Neubauten in veränderten Lagen verlieren das Abstandsprivileg. Sie müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten und dürfen ebenfalls kein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen. Mit dieser Regelungskaskade wird einerseits der Bestand inklusive der darin enthaltenen grauen Energie bevorzugt behandelt, andererseits wird aber auch der Abbruch einzelner Bestandesbauten mit Wiederaufbau ermöglicht. Die Stärkung der Quartierstruktur durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale wird in allen Fällen vorausgesetzt.

Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche muss jedoch nach wie vor in Bestandesbauten (inkl. Aufstockungen) realisiert werden. Damit wird der Erneuerungsgedanke gewahrt. Die neue Regelung erleichtert zudem die Erstellung von Tiefgaragen mit Abstellplätzen auch für Wohnungen in den Bestandesbauten.

Unterflurcontainer

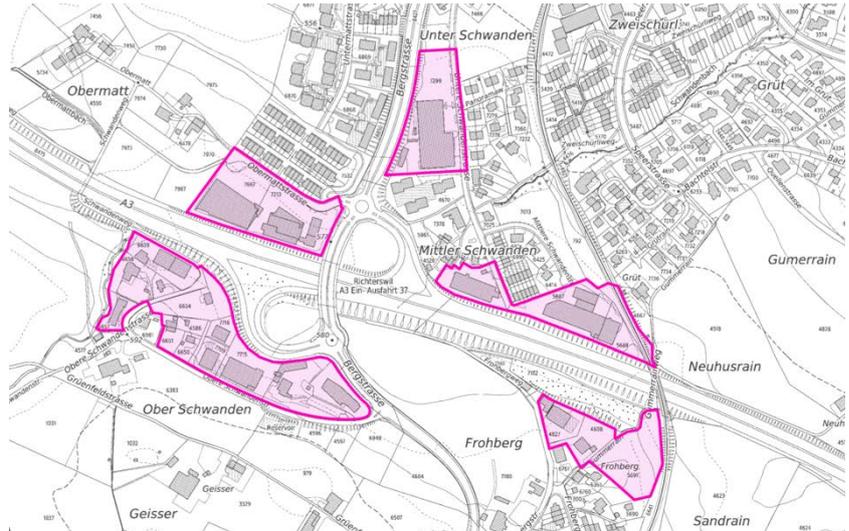
Neu ist die Vorgabe, bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohnungen an geeigneter Lage Unterflurcontainer zu erstellen. Diese Vorschrift kann nur bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften ("Kann-Vorschriften") eingeführt werden, weil für eine allgemeine Regelung in der BZO keine Rechtsgrundlage im PBG besteht.

4.4 Arbeitszonen

Planungszone

Mit Beschluss vom 18. November 2019 hat der Gemeinderat Richterswil die Baudirektion ersucht, für eine Dauer von drei Jahren eine Planungszone für die Gewerbebezonen GA (Obermatt, Ober Schwanden, Froberg und Mittler Schwanden) und GB (Unter Schwanden) beim Autobahnzubringer im Sinne von § 346 PBG festzusetzen. Mit Verfügung vom 14. Januar 2020 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung dieser Planungszone zugestimmt.

Geltungsbereich der Planungszone



Problemkreise

Offene Nutzweise

Folgende Problemkreise bilden den Hintergrund der Planungszone:

Die in Art. 10 BZO geregelten zulässigen Grundmasse für die Gewerbebezonen GA und GB sind nicht in Frage gestellt. Im Vordergrund der Betrachtungen stehen vielmehr die zulässigen Nutzweisen.

Heute gelten in den Gewerbebezonen A und B sowie in der Industriezone keine Einschränkungen hinsichtlich der in § 3 ff BBV II definierten Verkaufsgeschäfte und Verkaufsflächen (Grossläden >1'000 m², Einkaufszentren >2'000 m², Grosszentren >10'000 m²).

Im regionalen Richtplan sind die fünf Gewerbebezonen als Arbeits- oder Mischgebiete mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Nähere Vorgaben bezüglich der anzustrebenden Nutzweise bestehen jedoch nicht.

Das fast vollständige Fehlen von Nutzungsvorgaben und Nutzungsbeschränkungen kann dazu führen, dass die eigentlich dem produzierenden Gewerbe zugedachten Gewerbebezonen zugunsten von Einkaufsnutzungen zweckentfremdet werden. Damit verbunden ist eine für das örtliche Gewerbe verhängnisvolle preistreibende Entwicklung, weil die Wertschöpfung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in der Regel deutlich höher ist als diejenige von klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Schwächung Dorfkern

Heute besteht im Dorfkern ein gut etablierter Migros-Verkaufsladen, der zusammen mit anderen Geschäften zur Versorgung und Belebung des alten Kerns beiträgt. Bei einem möglichen Wegzug der Migros an die Peripherie würde sich die Versorgungssituation drastisch verschlechtern und den Dorfkern empfindlich schwächen.

Es geht daher darum, unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Ortsbildes von überkommener Bedeutung bestmögliche planungs- und baurechtliche Voraussetzungen für den Verbleib von Verkaufsgeschäften für den täglichen und wöchentlichen Bedarf zu schaffen, um diese als attraktive Ankernutzung für Bewohner und Beschäftigte im Dorf behalten zu können. In Abstimmung mit einer geeigneten Beschränkung der Verkaufsflächen in den Gewerbebezonen könnte dies dazu beitragen, die ersatzlose Abwanderung von Grossverteilern aus dem Dorfkern zu vermeiden.

Zunehmende Verkehrsprobleme

Heute besteht im Gebiet Obermatt ein im Jahre 2006 entstandener Coop samt Tankstelle. Dieser direkt am Autobahnanschluss liegende Stützpunkt an bester Verkehrslage wird gut frequentiert. Hier besteht grundsätzlich kein Handlungsbedarf, weil die baurechtlichen Entwicklungsspielräume weitgehend ausgeschöpft sind.

Von diesem Einkaufsstützpunkt kann eine Signalwirkung ausgehen, wenn weitere Gewerbebezonen in ähnlicher Art genutzt werden sollten. Dies gilt besonders für die in der GB liegende Gewerbezone Unter Schwanden, in welcher die zulässige Ausnützung und Gebäudehöhe grösser ist als in der GA. Für sich allein könnten einzelne Verkaufsgeschäfte den Rahmen der ES III durchaus einhalten. In der kumulativen Wirkung mehrerer verkehrsintensiver Verkaufsgeschäfte können jedoch verschärfende Verkehrsprobleme entstehen, zumal bereits heute Stausituationen an den beiden Kreiseln der Autobahnanschlüsse vorkommen.

Beeinträchtigung Wohngebiete

Vier der fünf Gewerbebezonen grenzen direkt an Wohngebiete in den Wohnzonen W2, WG2 und WG3. Die Erschliessung der drei Gewerbebezonen Unter Schwanden, Mittler Schwanden und Frohberg tangiert sogar reine Wohnzonen. Bei einem unbegrenzten oder unkoordinierten Ausbau der Gewerbebezonen insbesondere durch verkehrsintensive Betriebe könnte sich die bereits heute bestehende Belastung der Wohngebiete in unerwünschter Weise verschärfen.

Den beiden Gewerbebezonen GA und GB ist die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet, womit höchstens mässig störende Betriebe zulässig sind. Die Problematik besteht weniger in der Nutzweise an sich, sondern vielmehr in den Auswirkungen der damit ausgelösten Verkehrsbewegungen wie Lärm, Luft und Feinstaub.

Lösungsansatz

Die Problematik soll mit einer Kombination von mehreren Massnahmen entschärft werden:

- Beschränkung der Verkaufsflächen
- Beschränkung für Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe
- Privilegierung von produzierenden Gewerbebetrieben

Nutzweise Samstagnern (Art. 12 Abs. 2 BZO)

Heute sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe in allen Gewerbe- und Industriezonen von Richterswil unbeschränkt erlaubt. Gemäss den Vorgaben des regionalen Richtplans Zimmerberg sind für das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Samstagnern maximal 50 % der Gesamtnutzfläche eines Vollausbau für Dienstleistungsnutzungen erlaubt. Mit einer Ergänzung von Art. 12 Abs. 2 BZO wird diese regionale Vorgabe umgesetzt, indem für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Industriezone I/5 Samstagnern ein Anteil von maximal 50 % zulässig ist. Für die Gewerbezone GB/4 Samstagnern erfolgt keine entsprechende Festlegung, weil der private Gestaltungsplan Bruggeten den Gewerbeanteil bereits zugunsten von Wohnnutzungen beschränkt.

Nutzweise Planungszone (Art. 12 Abs. 3 BZO)

In der Industriezone (Samstagnern) gelten keine Verkaufsflächenbeschränkungen. In der Gewerbezone A Obermatt (bestehender Coop) sind Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2'000 m² ausgeschlossen. Diese bisher in Art. 37 BZO platzierte Vorschrift bleibt unverändert bestehen, wird aber in Art. 12 BZO integriert.

Bei den übrigen Gewerbebezonen wird bezweckt, einerseits eine Konkurrenzierung von Verkaufsgeschäften im Dorf zu vermeiden (Güter täglicher Bedarf) und andererseits das Verkehrsaufkommen zu begrenzen (übrige Güter). Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe sind abends und an Wochenenden frequentiert und sollen von angrenzenden Wohnzonen möglichst ferngehalten werden.

In den übrigen Gewerbebezonen A und B sind daher entsprechende Betriebe flächenmässig begrenzt:

- Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m².
- Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (z.B. Discos, Dancings, Kinos) mit einer publikumszugänglichen Fläche von mehr als 500 m².
- Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 250 m².
- Produzierende Gewerbebetriebe werden privilegiert. Ausstellungsflächen und Fabrikkläden für vor Ort produzierte Güter (z.B. Küchenbau) sowie der Handel mit Fahrzeugen in Verbindung mit einer Werkstatt (z.B. Autogarage) unterliegen keinen Flächenbeschränkungen.

Mit diesen neuen Regelungen werden die Ziele der Planungszone erreicht.

Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen (bisheriger Art. 14 BZO)

Die Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen werden ersatzlos aufgehoben. Diese Sonderbauvorschriften ermöglichten in den Gewerbebezonen GB der Gebiete Carfa und Zinggeler einen begrenzten Wohnanteil und konnten wahlweise zu den Zonenvorschriften beansprucht werden. In diesen Gebieten bestehen mittlerweile rechtskräftige Gestaltungspläne (Privater Gestaltungsplan Mülönen Nord, Privater Gestaltungsplan Zinggeler Areal). Von den Sonderbauvorschriften kann daher kein Gebrauch mehr gemacht werden.

Lärmvorsorge (Art. 13a)

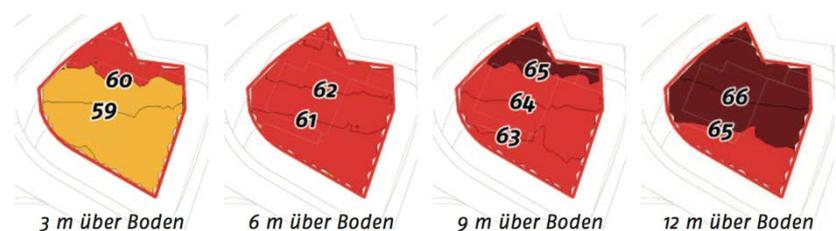
Im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung in Richterswil soll die heute in der Landwirtschaftszone Lk liegende Parzelle Kat. Nr. 6981 in die Gewerbezone GA eingezont werden (vgl. Kap. 5.2). Die Einzonzungsfläche befindet sich nahe der Autobahneinfahrt Richterswil und wird durch die Nationalstrasse A3 (inkl. Ein- und Ausfahrten) sowie die Bergstrasse belärmt.

Gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV).

Der Gewerbezone GA ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Die Planungswerte betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Für lärmempfindliche Betriebsräume gelten um 5 dB(A) höhere PW (Art. 42 LSV). Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (z.B. Büros, Gewerbe, Schulen), gelten in der Nacht keine Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

Somit ist ein Planungswert von 65 dB(A) tags einzuhalten. Bei reinen Gewerbebauten können auch kontrollierte Belüftungen zum Einsatz kommen, womit sich eine Berechnung des Grenzwertes im offenen Fenster erübrigt. Die Lärmsituation wurde durch das Ingenieurbüro Suter, Thalwil, in einem Lärmgutachten abgeklärt (vgl. Beilage). Dieses kommt zum Schluss, dass der PW bis in eine Höhe von rund 8 m über Boden eingehalten ist, darüber wird er um maximal 2 dB überschritten.

Abbildung aus Lärmgutachten



Die Einhaltung der PW ist in der Bau- und Zonenordnung zu sichern. In einem neuen Art. 13a wird festgelegt, dass lärmempfindliche Betriebsräume in einer Höhe von mehr als 8 m mit einer kontrollierten Belüftung auszustatten sind, soweit die PW überschritten sind.

4.5 Kernzonen

Gliederung mit Aufteilung in zwei Kernzonentypen

Mit der Aufteilung in zwei Kernzonentypen werden die Kernzonenvorschriften in der Bau- und Zonenordnung neu gegliedert. Damit verbunden ist eine Verschiebung verschiedener Vorschriften gemäss dem folgenden Aufbau:

- A. Gemeinsame Bestimmungen
- B. Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone KA
- C. Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone KB/90

Die Bestimmungen zu den Festlegungen, die im Kernzonenplan dargestellt sind, werden im Kapitel 8 unter den Inhalten des Kernzonenplans erläutert.

Massvorschriften Neubauten KA (Art. 18 BZO)

In der Kernzone KA bleibt die bisherige Geschosshöhenregelung bestehen. Hingegen wird der Grenzabstand von 5 m auf 3.5 m reduziert. Die Analyse der Kernzonen hat gezeigt, dass geringe Abstände typisch sind. Zudem wird die Überbaubarkeit der oft relativ kleinen Grundstücke erleichtert.

Die Ausnützungsziffer für die Kernzone Mülener macht keinen Sinn mehr und wird gestrichen. Die mögliche Bebauung ist im Privaten Gestaltungsplan Mülener geregelt.

Zusätzlich wird die Fassadenhöhe festgelegt, sie entspricht dem Mass der bisher möglichen Gebäudehöhe. Die Gesamthöhe ergibt sich durch die zulässige Dachneigung.

Dachflächenfenster (Art. 22 Abs. 4 / Art. 27 Abs. 4 BZO)

Das ARE hat in der ersten Vorprüfung angeregt, Dachflächenfenster in der Kernzone KA auf das erste Dachgeschoss zu beschränken, um die Dachlandschaft in ihrem Charakter zu erhalten. Eine generelle Analyse der Dachflächenfenster hat gezeigt, dass verschiedentlich solche Belichtungselemente vorhanden sind, jedoch nicht in einem Ausmass, welches Beschränkungen rechtfertigen würde. Die Möglichkeit von Dachflächenfenstern im zweiten Dachgeschoss ist insbesondere bei geschlossener Bauweise wichtig, wenn keine Belichtung von den Giebelseiten her möglich ist. Solche Elemente müssen ohnehin erhöhten Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung genügen und sind fallweise zu beurteilen. Sie werden daher weiterhin erlaubt und nicht auf das erste Dachgeschoss beschränkt.

Hingegen kann ein Solarfeld, in welches Dachflächenfenster integriert werden, neu auch kleiner sein als die gesamte Dachfläche. Damit kann ein Gestaltungskonflikt insbesondere bei der Ausbildung der Dachabschlüsse eher vermieden werden, weil dann eine umlaufende Ziegeleindeckung mit allseitig eingerücktem Solarfeld ermöglicht wird. Diese Lösung ist eher ortsbildschonend.

**Massvorschriften Neubauten
KB/90
(Art. 26 BZO)**
Grundmasse

Für die Kernzone KB/90 werden neue Grundmasse festgelegt, die von diejenigen der KA abgeleitet sind.

Im Gegensatz zur KA ist jedoch nur ein Dachgeschoss zulässig. Damit wird eine Abstimmung auf die in jüngerer Zeit realisierten Neubauten in der nunmehrigen KB/90 erreicht, die zumeist auch nur ein Dachgeschoss aufweisen. Der Verzicht auf ein zweites Dachgeschoss trägt zudem zu einer ruhigeren Dachlandschaft bei.

Das Bauen in der Kernzone liegt im Spannungsfeld zwischen einer hohen Dichte in gut erschlossenen Gebieten und einer Rücksichtnahme auf das Ortsbild mit überkommener Bedeutung. Der regionale Richtplan Zimmerberg postuliert für das Einzugsgebiet des Bahnhofs Richterswil, in welchem die KB/90 liegt, ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Anzustreben ist eine quantitative und qualitative Verdichtung. Die anzustrebende Nutzungsdichte von 150-300 Köpfen pro ha Bauzone entspricht bei einer dreigeschossigen Bauweise einer Ausnützungsziffer von 80-90 %. Zur Regulierung der Dichte und zur Förderung von Freiflächen wird daher in der KB/90 eine Ausnützungsziffer von maximal 90 % festgelegt. Dieser Wert wird auch aus einer Analyse von zehn durchwegs dreigeschossigen Überbauungen in der Kernzone abgeleitet, die Ausnützungsziffern zwischen 76 % und 124 % aufweisen.

Geschosszahlmodulation

Die Geschosszahlmodulation ist ein prägendes Merkmal im Kern von Richterswil. Bei der baulichen Weiterentwicklung der KB/90 ist daher eine Nivellierung auf die zulässigen 3 Vollgeschosse bei Neubauten nicht erwünscht. Daher kann die zulässige Geschosszahl eines einzelnen Gebäudes zur Wahrung der ortsbildtypischen Höhenmodulation auf 4 Vollgeschosse erhöht werden, sofern dies gleichzeitig durch ein Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen kompensiert wird. Die betreffenden Gebäude müssen aber Bestandteile derselben Baueingabe sein und die Geschosszahlkompensation ist im Grundbuch anzumerken. Voraussetzung für diese Geschosszahlmodulation ist aber in jedem Fall eine besonders gute Einordnung und Gestaltung.

Gestaltungsvorschriften

Nachstehend werden für die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung die wichtigsten Unterschiede zwischen den Kernzonen KA und KB/90 aufgezeigt.

	Kernzone KA	Kernzone KB/90
Grundsatz	Subtiles Bewahren und Ergänzen	Zeitgemässes Erneuern und Entwickeln
Volumetrie	Lage und Kubus bei braun und gelb bezeichneten Bauten vorgegeben	Lage und Kubus nicht vorgegeben
Dachform Hauptgebäude	Sattel- oder Walmdächer mit Neigung zwischen 35° und 45°	Schrägdächer mit Neigung zwischen 35° und 45°

Dachform untergeordnete Gebäude	Schräg-, Pult- und Flachdächer	Alle Dachformen zulässig
Hauptfirstrichtung	Im Kernzonenplan vorgegeben	In der Regel nicht vorgegeben (einzelne Ausnahmen)
Dachaufbauten	Gesamtbreite max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge	Gesamtbreite max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge
Dachflächenfenster	max. 0.5 m2 Glaslichtfläche	max. 0.7 m2 Glaslichtfläche
Dacheinschnitte	Nicht zulässig	Nur ausserhalb des KOBI zulässig
Dachvorsprünge	Allseitig vorspringend und schlank ausgebildet	Nicht vorgegeben
Dachflächen-Lichtbänder	Erlaubt, wenn giebelseitige Belichtung zweites Dachgeschoss nicht möglich	Erlaubt, wenn giebelseitige Belichtung Dachgeschoss nicht möglich
Fassadenmaterialien	Mauerwerk Hauptgebäude verputzt	Von herkömmlichen Kernzonenbauten ableiten
Fenster, Fensterläden, Türen	Gemäss ortsüblicher Bauweise	Von herkömmlichen Kernzonenbauten ableiten
Rollläden, Markisen	In prägenden Fassaden nur bei Erfüllung von Art. 14a Abs. 2	Nicht vorgegeben
Rafflamellenstoren	Nicht zulässig	Nur ausserhalb des KOBI zulässig
Umgebungsgestaltung	Bei Umbauten bisherigen Charakter erhalten, bei Ersatz- und Neubauten herkömmliche Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterentwickeln	Von herkömmlicher Vorplatz- und Vorgartenstruktur ableiten
Geländeänderungen	Möglichst wenige Änderungen am massgebenden Terrain	Möglichst wenige Änderungen am massgebenden Terrain
Garagen und Abstellplätze	Unauffällig einpassen, Rampen von Tiefgaragen in Gebäude integrieren	Unauffällig einpassen, Rampen von Tiefgaragen in Gebäude integrieren

4.6 Weitere Anpassungen

Massgebende Pläne (Art. 2)

Inventare Natur- und Heimatschutz

Die überkommunalen und kommunalen Inventare des Natur- und Heimatschutzes sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig zu konsultieren.

Arealfläche (Art. 32)

Zulässigkeit

Arealüberbauungen werden in den Kernzonen KA und KB/90 künftig ausgeschlossen, weil hier bereits hohe Anforderungen an die Einordnung in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung zu erfüllen sind. In den Kernzonen ist die erzielbare Ausnützung bereits hoch.

Mindestarealfläche

Die Mindestarealfläche betrug bisher in den Zonen W2 und WG2 4'000 m², in den übrigen Zonen 6'000 m². Diese Mindestfläche wird generell auf 3'000 m² gesenkt. Damit werden die Voraussetzungen zur Aktivierung der inneren Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischzonen gestärkt.

Bauvorschriften

(Art. 33)

Zusätzliches Vollgeschoss

Neu ist bei Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss und eine entsprechende Vergrösserung der zulässigen Fassadenhöhen um 3 m erlaubt. Mit dieser Massnahme wird gewährleistet, dass der Ausnutzungszuschlag die Freiflächen nicht zusätzlich einschränkt.

Unterflurcontainer

Wie bei den Sonderbauvorschriften gilt neu auch bei Arealüberbauungen die Bedingung, dass bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohnungen an geeigneter Lage Unterflurcontainer zu erstellen sind.

Terrassenhäuser

(Art. 35)

Untergeschosse

Die Abgrabungsregelung für Untergeschosse von Terrassenhäusern in Art. 35 Abs. 2 BZO (bisheriger Art. 28 Abs. 2 BZO) wird ersatzlos gestrichen, weil Untergeschosse im neuen § 275 Abs. 3 PBG abschliessend definiert sind.

Gestaltungsplanpflicht

(Art. 36)

Gebiet Chilerain

Das Gebiet Chilerain liegt innerhalb des kantonalen Ortsbildinventars. Die mit dem Gestaltungsplan zu regelnden Aspekte werden daher mit einer weiteren Zielvorgabe ergänzt. Sie betrifft die Beibehaltung von Lage und kubischer Erscheinung der beiden bestehenden Gebäude an der Burghaldenstrasse, die im Ortsbildinventar als prägende Bauten bezeichnet sind.

Gebiet Brunnenhof

Das Gebiet Brunnenhof liegt ebenfalls in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung in der Kernzone KA. Es wird geprägt durch den grossvolumigen Flachdachbau der Migros. Gemäss der Vision für die Entwicklung des Dorfkerns wird eine bauliche Erneuerung in Angleichung an die gewachsene Baustruktur der Kernzone angestrebt. Um das öffentliche Interesse dieses Ziels zu unterstreichen, wird für dieses Areal im Dorfkern eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Dabei gelten folgende Zielvorgaben:

- Ortsbildreparatur mit guter Einordnung von bestehenden und neuen Bauten in das Ortsbild von kantonaler Bedeutung, unter besonderer Beachtung einer kernzonenträglichen kubischen Gliederung
- Besonders gute Freiraumgestaltung mit Aufwertung der Strassen- und Zugangsräume
- Schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkieranlagen

Gebiet Bahnhof

Das Gebiet Bahnhof auf dem SBB-Areal liegt ausserhalb des Ortsbildes von kantonaler Bedeutung in der Kernzone KB/90. Es wird geprägt durch grossflächige Parkieranlagen. In diesem 0.7 ha grossen Gebiet an besterschlossener Lage besteht ein grosses Verdichtungspotential. Mehrere öffentliche Interessen erfordern eine sorgfältige Koordination namentlich zu den Aspekten Ortsbild, Erschlies-

sung, Lärmschutz und Aussenraumgestaltung. Daher wird auch für dieses Areal eine Gestaltungsplanpflicht mit folgenden Zielvorgaben erlassen:

- Qualitativ überzeugende Überbauung mit Rücksicht auf die See-front und das Ortsbild von kantonaler Bedeutung
- Räumliche und funktionale Anbindung an den Dorfkern
- Siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkie-rungsregimes am Bahnhof
- Besonders gute Gestaltung des öffentlichen Freiraums
- Standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbe-lastung
- Risikominimierte Störfallvorsorge



Spiel- und Ruheflächen (Art. 40)

Die Fläche der Spielplätze musste bisher bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen mindestens 15 % der Wohnungsflächen betragen. In der Kernzone fanden diese Vorgaben nur bei Neubauten Anwendung.

Diese Anforderung wird präzisiert, indem diese Flächenvorgabe von 15 % in der Kernzone KA keine Anwendung findet. In der Kernzone KA ist der Umschwung aufgrund der kleinteiligen Parzellierung oft sehr klein. Die gesetzliche Pflicht, bei Mehrfamilienhäusern Spiel- und Ruheflächen zu errichten, bleibt aber bestehen (§ 248 PBG). Spiel- und Ruheflächen sind daher in der KA in einem der jeweiligen Situation angemessenen Umfang zu schaffen.

Abfallbeseitigung (Art. 41)

Die Pflicht zur Erstellung von Unterflurcontainern kann nur bei Areal-überbauungen und Sonderbauvorschriften ("Kann-Vorschriften") eingeführt werden, weil für eine solche Regelung in der BZO keine Rechtsgrundlage im PBG besteht.

Daher wird für die übrigen Bauvorhaben eine allgemeine Vorschrift eingeführt, wonach bei Neu-, Um- und Ausbauten die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung, Lagerung und Bereitstellung des Abfalls zu schaffen sind.

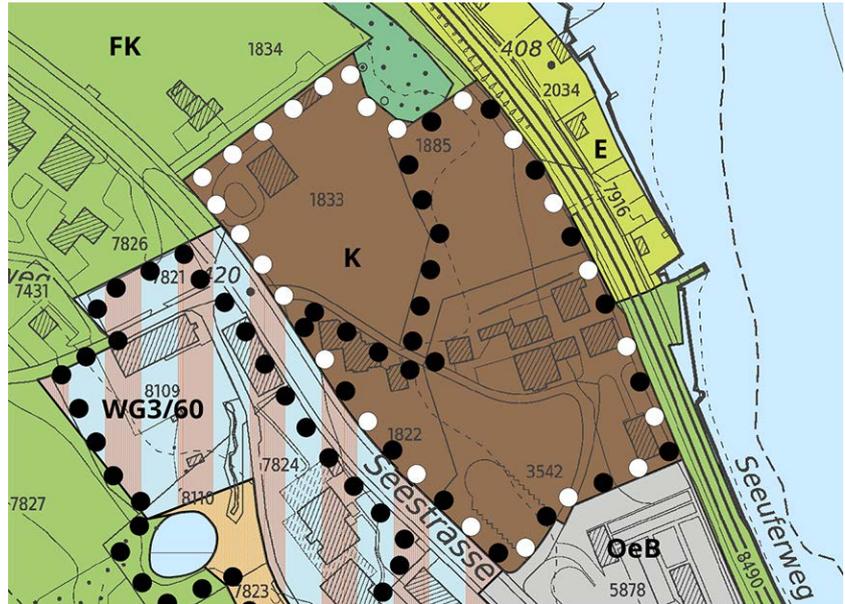
5 ANPASSUNG ZONENPLAN

5.1 Umzonungen

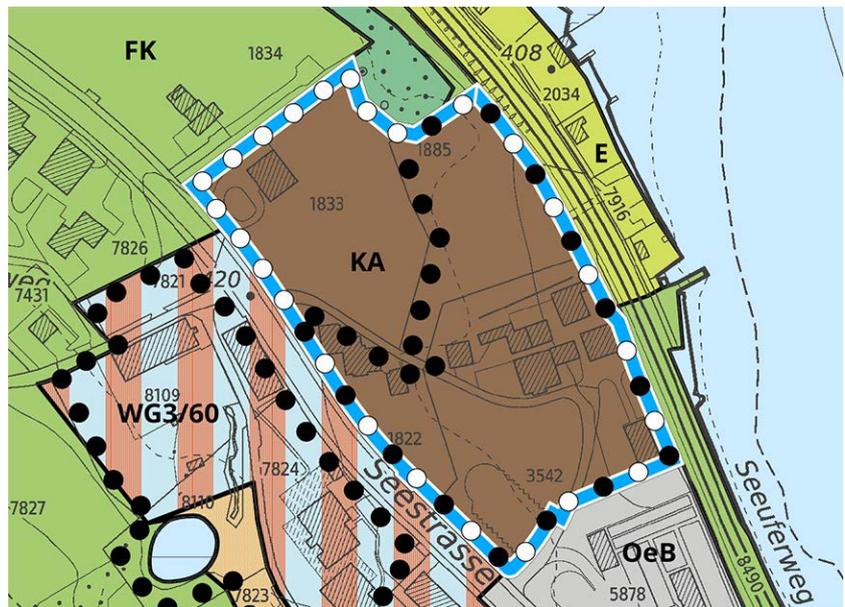
Die bisherige Kernzone K wird unter Beibehaltung ihres bisherigen Umfanges in die Kernzone KA (Mülenen und Dorfkern) und die Kernzone KB/90 (Dorfkernerweiterungen) aufgeteilt.

Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert.

Kernzone Mülenen

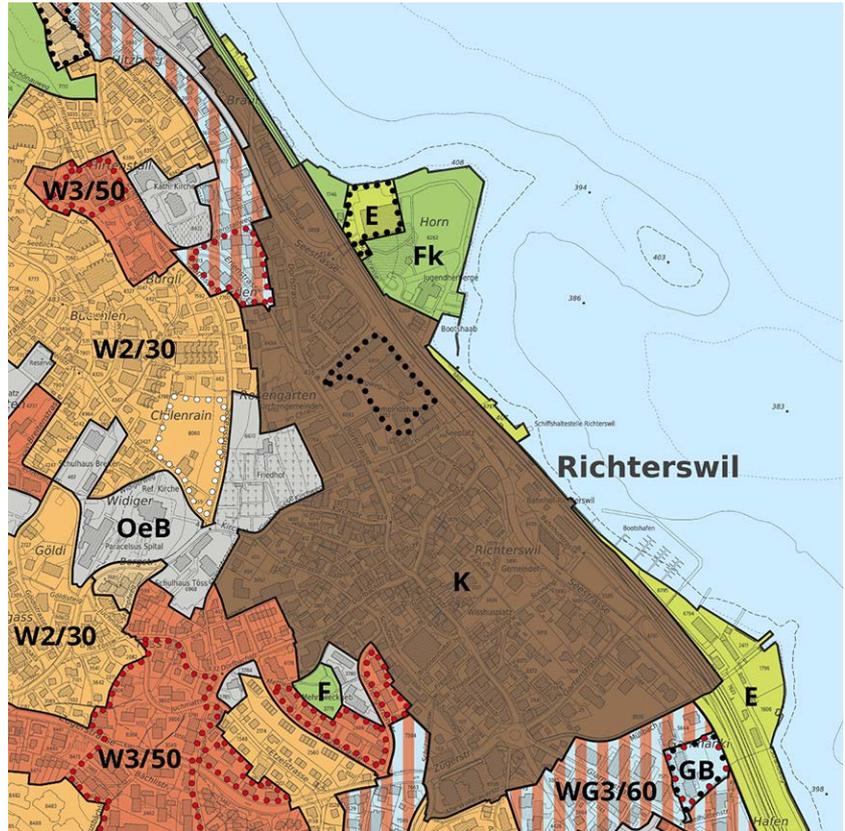


Bisher: Kernzone K

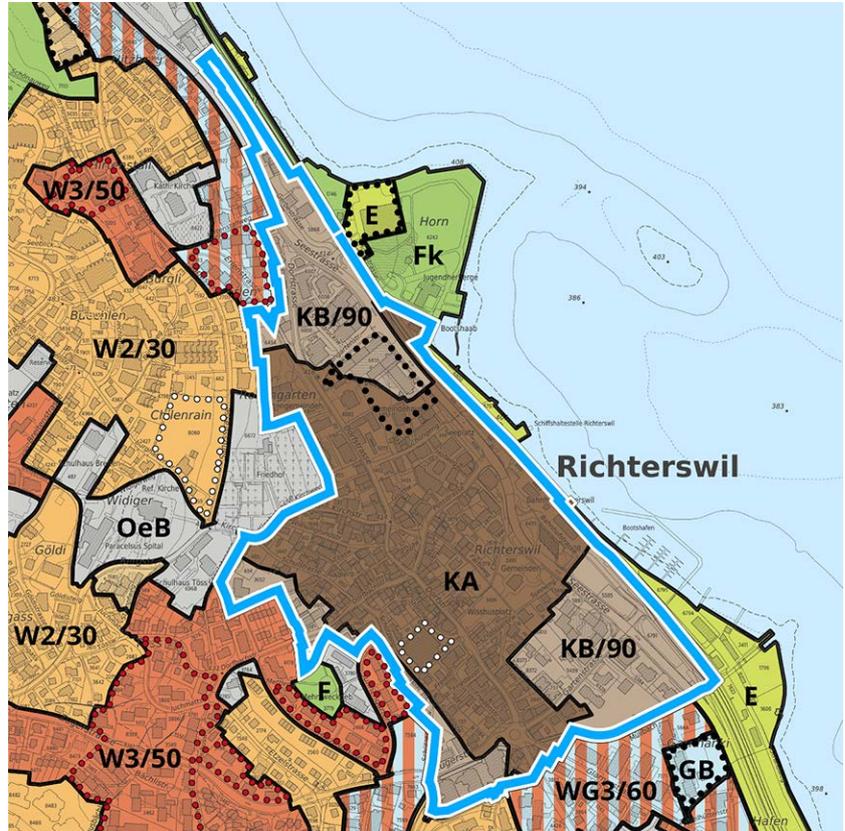


Neu: Kernzone KA

Kernzone Dorfkern



Bisher: Kernzone K



Neu: Kernzone KA (dunkelbraun) und Kernzone KB/90 (hellbraun)

Zone für öffentliche Bauten Gebiet Braui

Das heute in der Zone für öffentliche Bauten OeB liegende Grundstück Kat. Nr. 8512 soll auf Antrag der Eigentümer in die Kernzone KB/90 mit der Empfindlichkeitsstufe ES III umgezont werden.

Das Anliegen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Das lediglich 116 m² grosse Grundstück in steiler Hanglage ist in Privatbesitz und eignet sich nicht für eine öffentliche Nutzung. Es besteht auch kein funktionaler Zusammenhang mehr mit dem angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 8511.

Ein Baugesuch ohne Überbauung des Grundstücks Kat. Nr. 8512 ist bereits eingereicht und bewilligt worden. Das Grundstück befindet sich in einem ISOS-Gebiet, in dem die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren sind. Eine bauliche Ausnutzung ist daher kaum möglich. Für die Umzoning aus einer Zone für öffentliche Bauten ist wie bei einer Einzoning eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % zu leisten, wenn der Mehrwert einen Betrag von CHF 30'000 übersteigt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Bisher: Zone für öffentliche Bauten OeB

Teilrevidierter Zonenplan



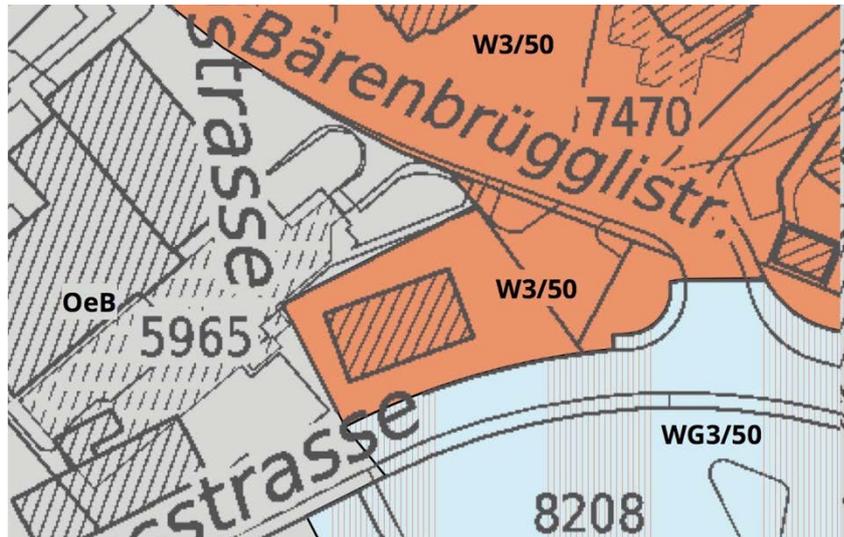
Neu: Kernzone KB/90

**Wohnzone W3/50
Stationsstrasse Samstagern**

Die heute in der Wohnzone W3/50 liegenden Grundstücke Kat. Nrn. 2032, 2923 und 6496 sollen in die Zone für öffentliche Bauten OeB mit der Empfindlichkeitsstufe ES III umgezont werden. Die Grundstücke sind im Besitz der Politischen Gemeinde Richterswil.

Die Umzonung bezweckt die Verbesserung der Voraussetzungen zur Deckung der künftigen Raumbedürfnisse in der bestehenden Schulanlage Samstagern.

Rechtskräftiger Zonenplan



Bisher: Wohnzone W3/50

Teilrevidierter Zonenplan



Neu: Zone für öffentliche Bauten OeB

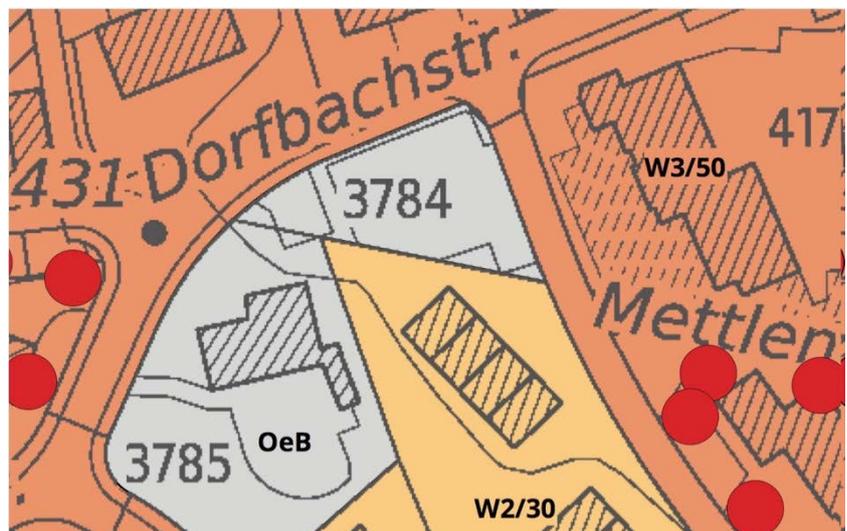
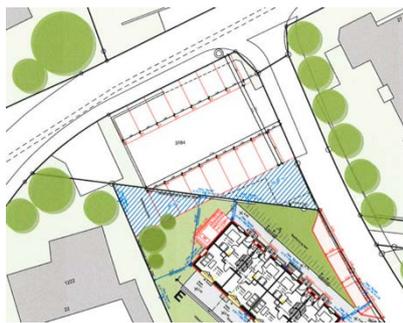
Zonenabtausch OeB/W2 Gebiet Hotzestrasse

Ein dreieckförmiger Teil des Grundstückes Kat. Nr. 2560 soll von der Wohnzone W2/30 in die Zone für öffentliche Bauten OeB umgezont werden. Im Gegenzug soll ein gleich grosser dreieckförmiger Teil von Kat. Nr. 3784 aus der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone W2/30 umgezont werden. In beiden Teilflächen bleibt die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES II bestehen.

Die Baugenossenschaft Gehreböckli beabsichtigt eine bauliche Erneuerung ihrer Siedlung auf Kat. Nr. 2560. Gleichzeitig soll der Parkplatz auf dem benachbarten trapezförmigen Grundstück Kat. Nr. 3784 in eine rechteckige Form gebracht werden, um die Anzahl Parkplätze und deren Benutzerfreundlichkeit zu optimieren. Mit dem flächengleichen Zonenabtausch wird dies ermöglicht.

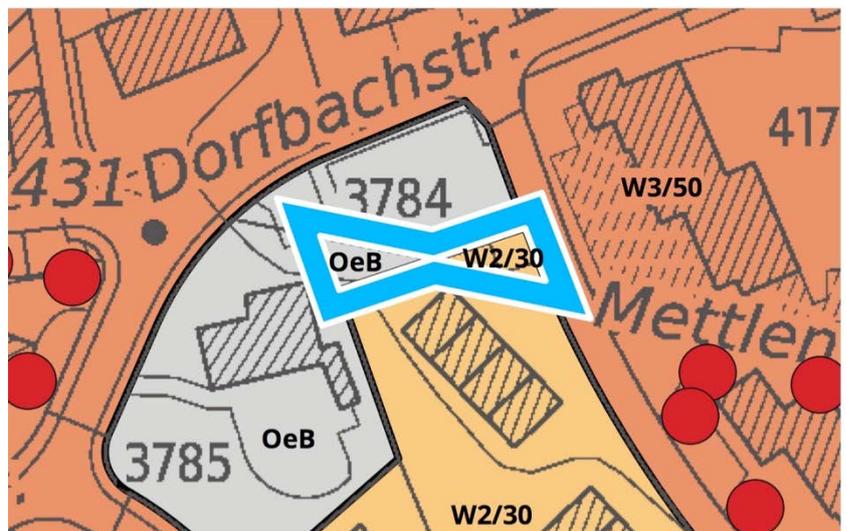
Für die Umzoning aus einer Zone für öffentliche Bauten ist wie bei einer Einzoning eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % zu leisten, wenn der Mehrwert einen Betrag von CHF 30'000 übersteigt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Bisher: Wohnzone W2/30 / Zone für öffentliche Bauten OeB

Teilrevidierter Zonenplan



Neu: Zone für öffentliche Bauten OeB / Wohnzone W2/30

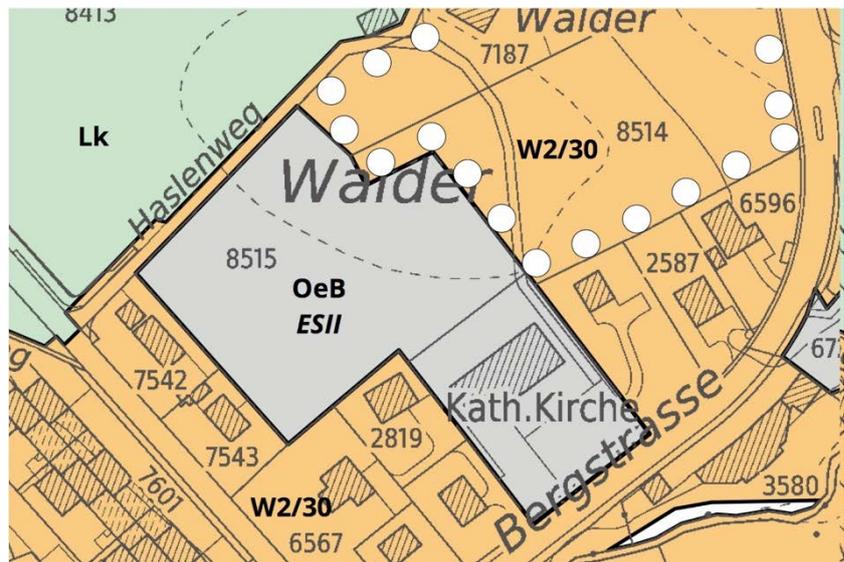
Zone für öffentliche Bauten Gebiet Walder

Das in der Zone für öffentliche Bauten OeB liegende Grundstück Kat. Nr. 8515 gehört der Politischen Gemeinde Richterswil. Es soll aus der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone W2/30 umgezont werden. Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES II bleibt bestehen.

Das Grundstück war früher für eine Schulanlage vorgesehen. Es dient heute als Provisorium für Flüchtlinge aus der Ukraine. Das Provisorium soll anschliessend wieder entfernt werden, da die Gemeinde keinen Bedarf an den Bauten hat. Mit der beabsichtigten Umzoning an der Stationsstrasse kann der Bedarf an Schulräumen am richtigen Ort direkt bei der Schulanlage in Samstagern abgedeckt werden. Die Gemeinde hat auch längerfristig keinen Bedarf an öffentlichen Zonen im Walder.

Für die Umzoning aus einer Zone für öffentliche Bauten ist wie bei einer Einzoning eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % zu leisten, wenn der Mehrwert einen Betrag von CHF 30'000 übersteigt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Bisher: Zone für öffentliche Bauten OeB

Teilrevidierter Zonenplan



Neu: Wohnzone W2/30

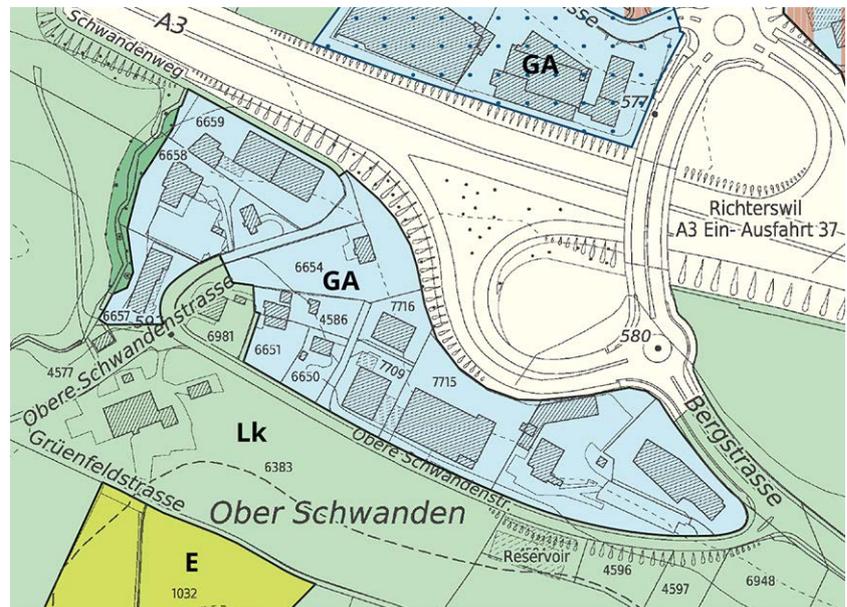
5.2 Einzonungen

Landwirtschaftszone Lk Gebiet Obere Schwanden

Das heute in der Landwirtschaftszone Lk liegende Grundstück Kat. Nr. 6981 soll auf Antrag der Eigentümer in die Gewerbezone GA mit der Empfindlichkeitsstufe ES III eingezont werden. Ebenfalls in diese Einzonung eingeschlossen wird die östlich angrenzende Wegparzelle Kat. Nr. 6652 sowie die Obere Schwandenstrasse, damit die Erschliessung der Bauzone nicht mehr über die Landwirtschaftszone erfolgt.

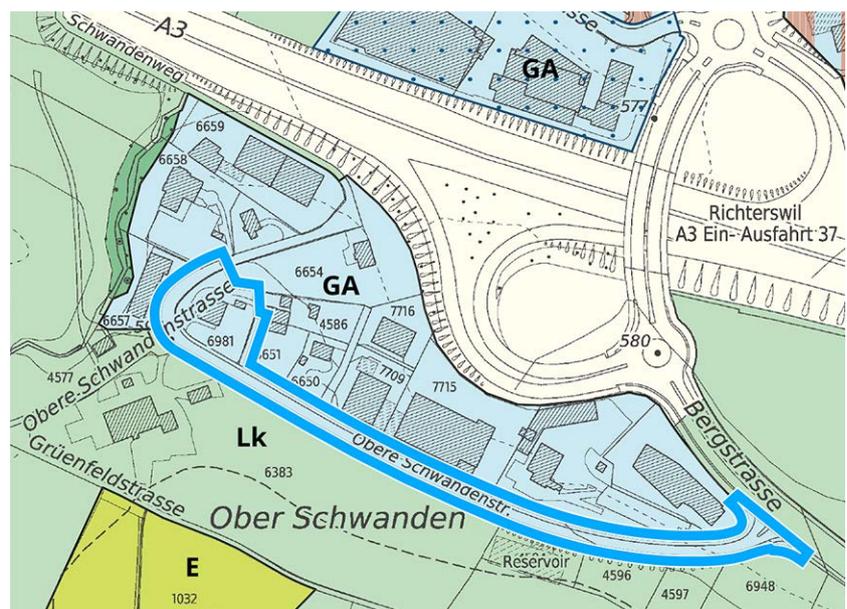
Die Einzonung der Bauparzelle wurde bereits früher einmal der Gemeindeversammlung beantragt, damals aber auf Wunsch des Grundeigentümers noch zurückgestellt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Bisher: Kantonale Landwirtschaftszone Lk

Teilrevidierter Zonenplan



Neu: Gewerbezone GA

Baurekursgerichtsentscheid als Auslöser



Die vorliegende Einzonung stützt sich auf einen Entscheid des Baurekursgerichtes. Die Antragsteller planen in der Landwirtschaftszone südlich der Oberen Schwandenstrasse einen Neubau mit Betriebsleiterwohnung, Altenwohnung, sozialtherapeutischem Angebot und Hofladen bei den zugehörigen Ökonomiebauten auf Kat. Nr. 6383. Die Baudirektion hielt in einem Vorentscheid fest, dass dieser Neubau auf dem Grundstück Kat. Nr. 6981 situiert werden müsse und nicht auf dem Grundstück Kat. Nr. 6383. Dagegen rekurierten die Grundeigentümer. Das Baurekursgericht entschied am 14. Mai 2019 in Gutheissung des Rekurses, dass im Falle der Einzonung des Grundstücks Kat. Nr. 6981 in die Gewerbezone GA der Neubau auf dem Grundstück Kat. Nr. 6383 realisiert werden dürfe.

Einzonung raumplanerisch zweckmässig

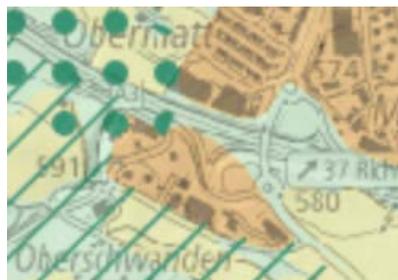
Die Einzonungsgrundstücke liegen gemäss dem kantonalen Richtplan innerhalb des Siedlungsgebietes und sind erschlossen. Im regionalen Richtplan sind sie als Arbeits- und Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Sie sind nicht von Fruchtfolgefächern, belasteten Standorten oder Naturgefahren tangiert. Zur Einhaltung des Planungswertes der ES III wird auf die Auswirkungen im Kapitel 7.4 verwiesen. Aus raumplanerischer Sicht ist die Einzonung in die Gewerbezone GA zweckmässig. Dies bestätigt auch die ZPZ in ihrem Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 16. Juni 2022.

Einhaltung Planungswerte

Mit der Einzonung sind die Planungswerte einzuhalten. Dazu wird auf die Ausführungen in Kap. 4.4 (Bau- und Zonenordnung) und Kap. 5.5 (Überlagerungen) verwiesen.

Mehrwertabgabe wahrscheinlich

Für die Einzonung der Grundstücke ist eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes zu leisten, wenn der Mehrwert CHF 30'000 übersteigt. Dies dürfte vorliegend der Fall sein.

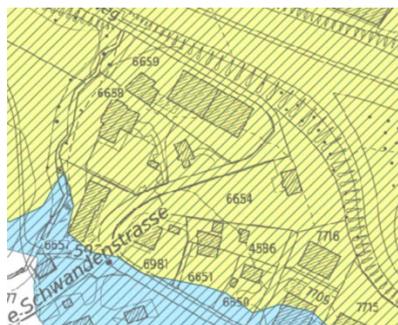


Ausschnitt kantonalen Richtplan



Ausschnitt regionaler Richtplan

-  Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich
-  Immissionsgrenzwert-Bereich
-  Schallschutz-Bereich
-  Überbaut
-  Sofort baureif



Lärmübersicht



Überbauungs- und Erschliessungsstand

Anpassung Kantonale und regionale
Nutzungszone

Die Landwirtschaftszone Lk ist eine kantonale Nutzungszone. Die Gemeinde kann grundsätzlich keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen, da dies nicht in ihrer Kompetenz liegt. Daher wird der Baudirektion beantragt, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszone entsprechend anzupassen.

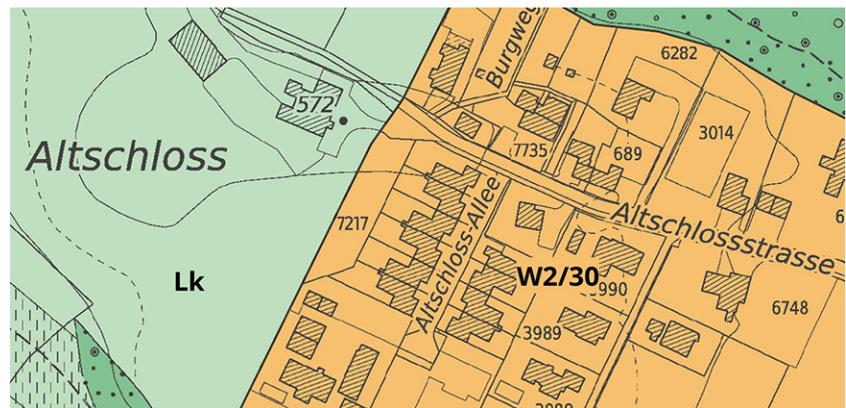
5.3 Auszonungen

**Wohnzone W2/30
Gebiet Altschloss**

Das in der Wohnzone W2/30 liegende, schmale Grundstück Kat. Nr. 7217 soll auf Antrag des Eigentümers wegen Unbebaubarkeit in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Damit verbunden ist eine Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe ES III anstelle der ES II.

Die angrenzende Landwirtschaftszone Lk ist eine kantonale und regionale Nutzungszone. Die Gemeinde kann keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen, da dies nicht in ihrer Kompetenz liegt. Daher wird das ausgezonte Grundstück der zu diesem Zweck neu geschaffenen kommunalen Landwirtschaftszone L zugewiesen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Bisher: Wohnzone W2/30

Teilrevidierter Zonenplan



Neu: Kommunale Landwirtschaftszone L

5.4 Nicht zonierte Flächen

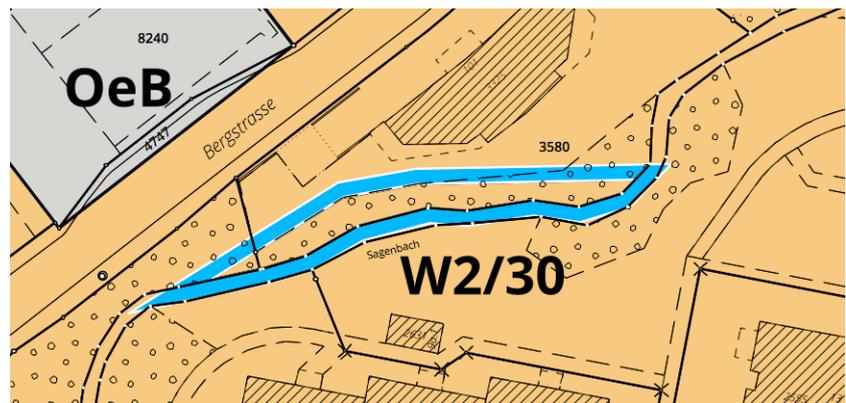
Bisherige Waldflächen

Aufgrund der neuen statischen Waldgrenze sind im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen verschiedene Kleinstflächen entstanden, die bisher als Wald bezeichnet waren, nun aber ausserhalb des verifizierten Waldareals liegen. Diese Flächen müssen neu einer Nutzungszone zugeteilt werden.

Nachfolgend werden diese Flächen dargestellt. Bezüglich der genauen Lage wird auf den Gesamt-Zonenplan verwiesen.

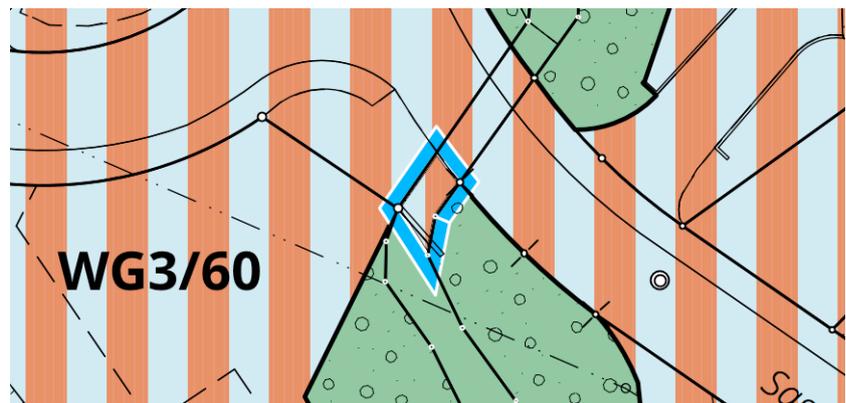
Auch die Einzonung nicht zonierter Flächen kann mehrwertabgabepflichtig sein. So hat der Bundesrat den Kanton Zürich anlässlich der Aufhebung des Einzonungsverbots verpflichtet, bei der Umzonung von Nichtbauzonen in Freihalte- und Erholungszonen auf Grundstücken Privater die Erhebung einer kantonalen Mehrwertabgabe sicherzustellen, wenn als Folge der Planungsmassnahme Baugesuche nicht nach den Grundsätzen des Bauens ausserhalb der Bauzonen (Art. 25 Abs. 2 RPG) beurteilt werden.

Samstagern



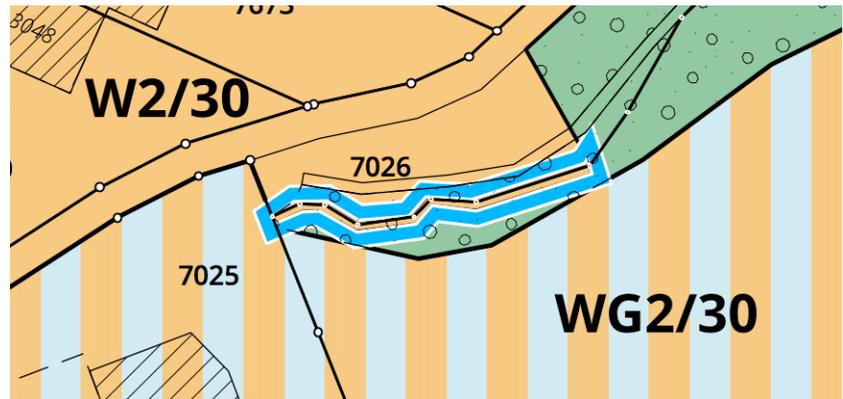
Bisher: Wald / Neu: Wohnzone W2/30

Hügsam



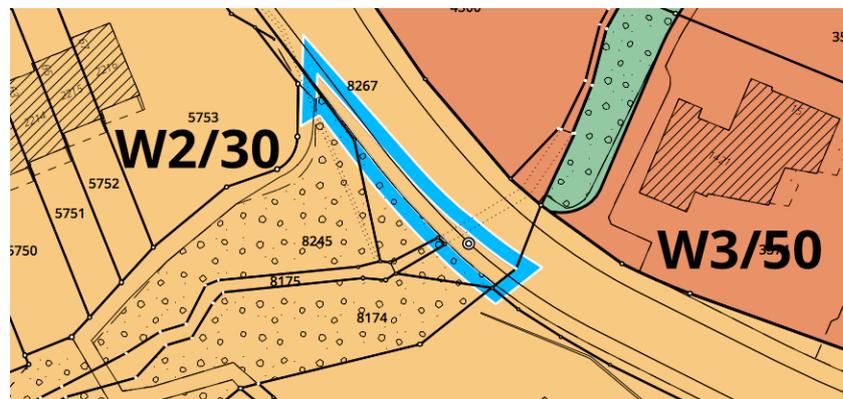
Bisher: Wald / Neu: Wohnzone W3/60

Mittlere Schwanden



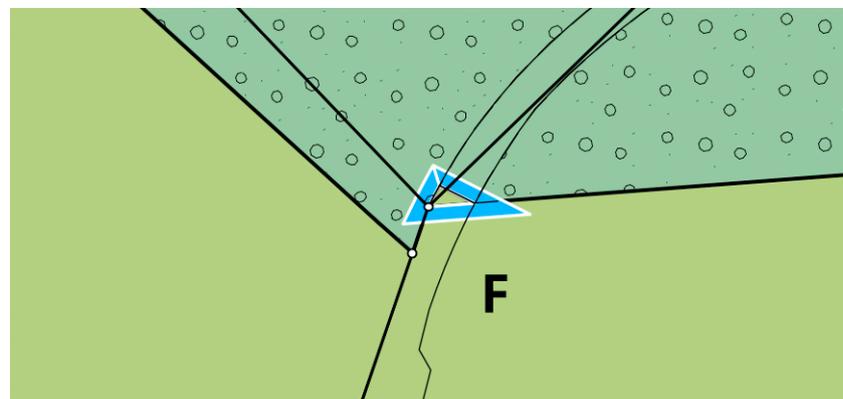
Bisher: Wald / Neu: Wohnzone W2/30

Grüt



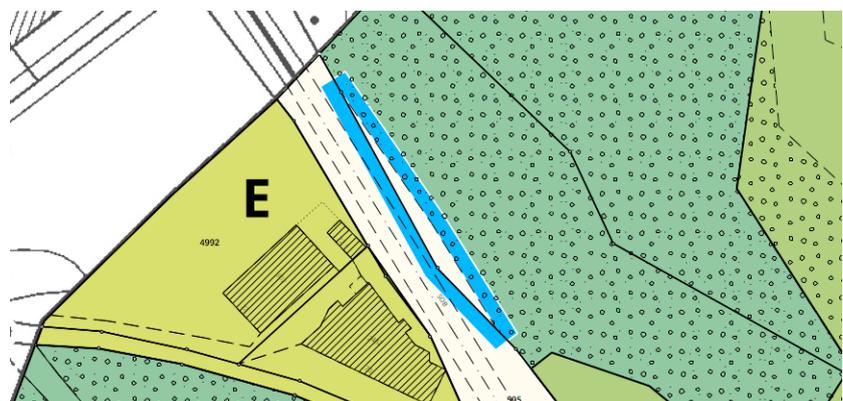
Bisher: Wald / Neu: Wohnzone W2/30

Burgruine Alt-Wädenswil



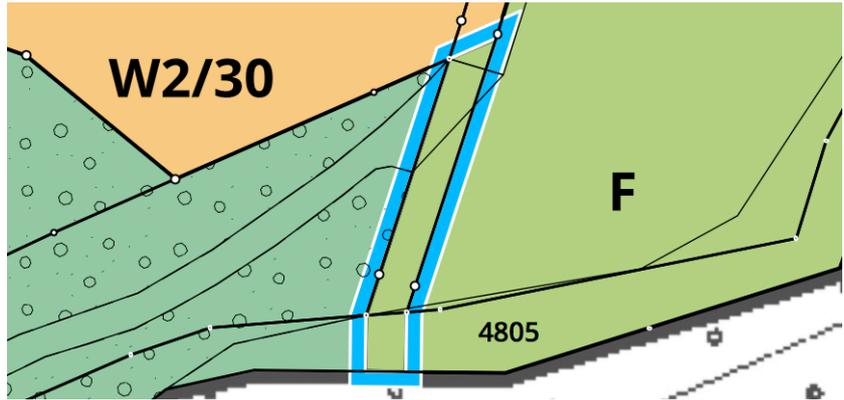
Bisher: Wald / Neu: Freihaltezone F

Schönau



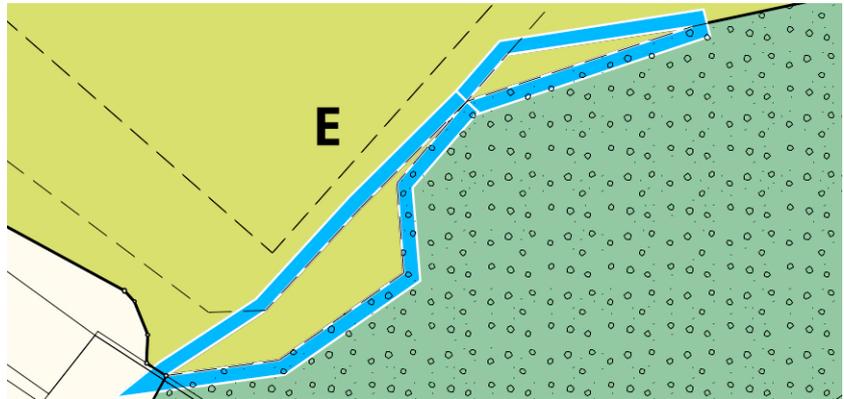
Bisher: Wald / Neu: Verkehrsfläche

Mülitobel



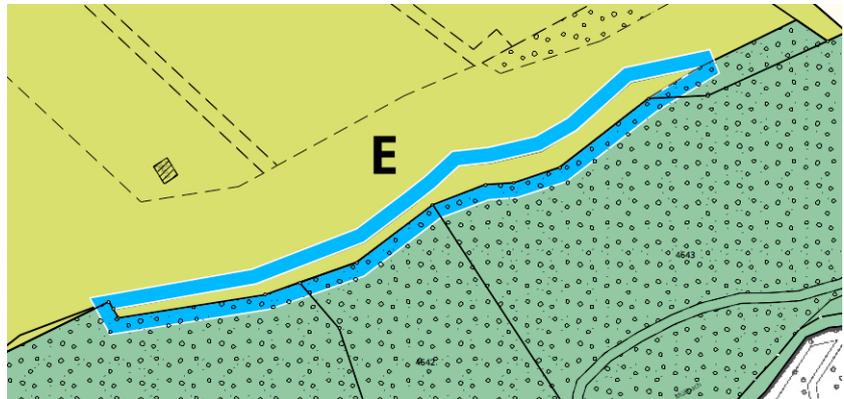
Bisher: Wald / Neu: Freihaltezone F

Chalchbüel



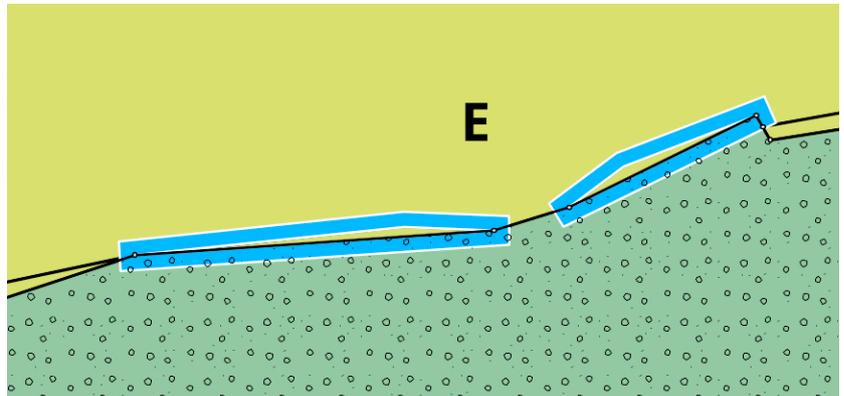
Bisher: Wald / Neu: Erholungszone

Specki Ost



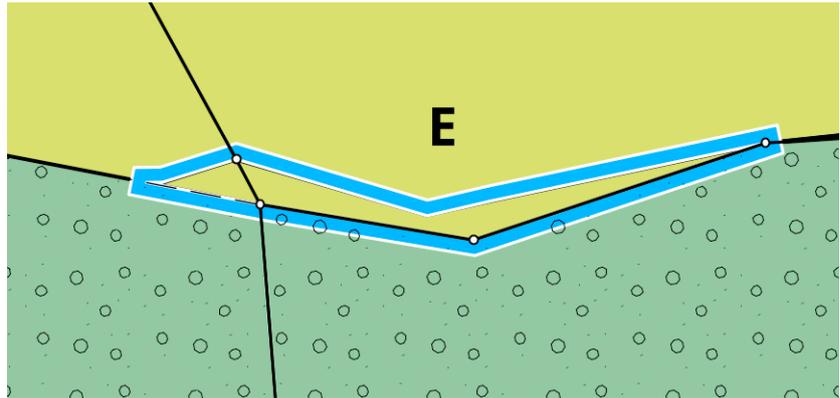
Bisher: Wald / Neu: Erholungszone

Specki Mitte



Bisher: Wald / Neu: Erholungszone

Specki West



Bisher: Wald / Neu: Erholungszone

5.5 Überlagerungen

Die Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen, welche die Gewerbezone GB in den Gebieten Carfa und Zinggeler überlagert, werden aufgehoben (Art. 14 BZO).

Dort bestehen mittlerweile rechtskräftige Gestaltungspläne, deren Geltungsbereiche schwarz punktiert bezeichnet sind. Von den Sonderbauvorschriften (SBV) kann daher kein Gebrauch mehr gemacht werden.

Aufhebung Sonderbauvorschriften im Gebiet Carfa

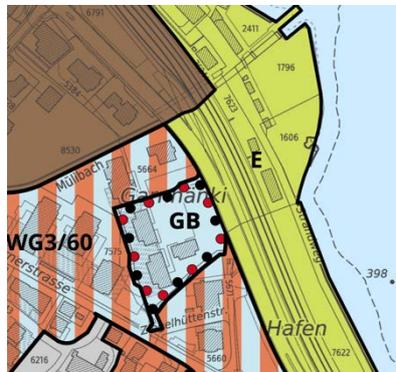


Bisher: Gewerbezone GB mit SBV

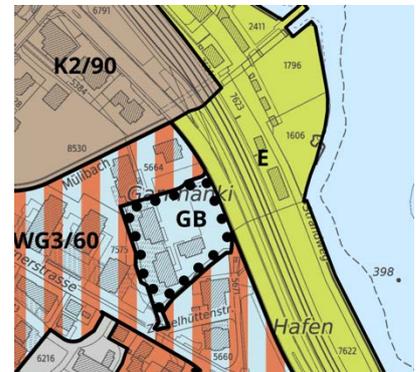


Neu: Gewerbezone GB

Aufhebung Sonderbauvorschriften im Gebiet Zinggeler



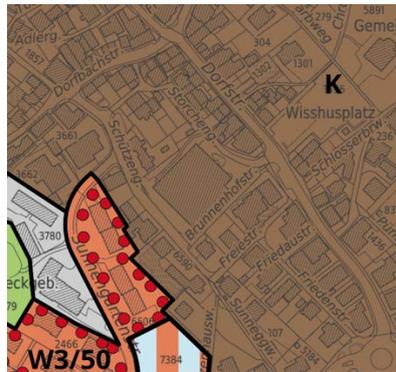
Bisher: Gewerbezone GB mit SBV



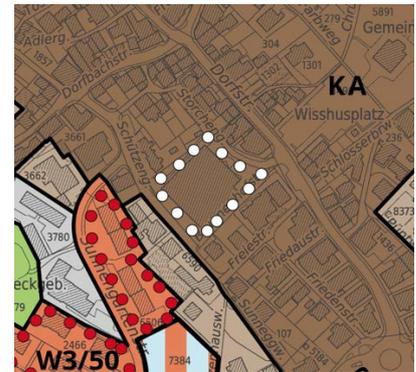
Neu: Gewerbezone GB

**Gestaltungsplanpflicht im Gebiet
 Brunnenhof**

Neu wird mit dem Ziel der Ortsbildreparatur eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnenhof festgelegt (weiss punktiert).



Bisher: Kernzone K



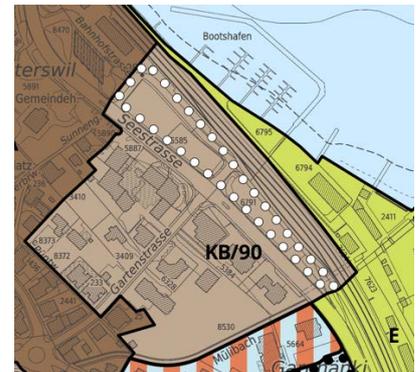
Neu: Kernzone K mit GP-Pflicht

**Gestaltungsplanpflicht im Gebiet
 Bahnhof**

Neu wird mit dem Ziel einer bestmöglichen Koordination von Einordnung, Erschliessung und Lärmschutz eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bahnhof festgelegt (weiss punktiert).



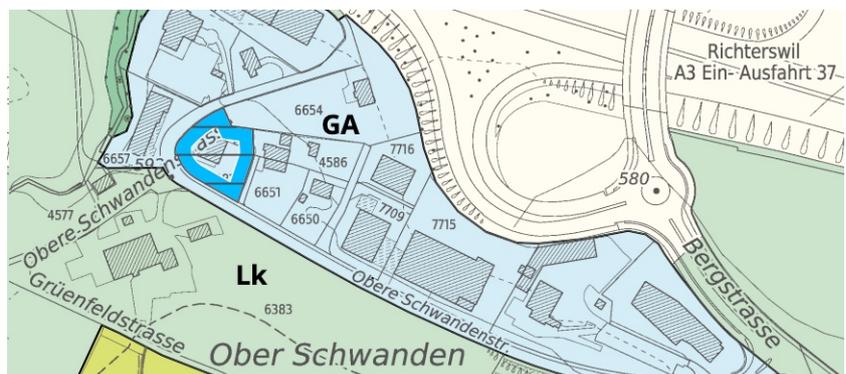
Bisher: Kernzone K



Neu: Kernzone K mit GP-Pflicht

**Erhöhte Lärmschutzmassnahmen
 an der Oberen Schwandenstrasse**

Mit der Einzoning des Grundstückes Kat.-Nr. 6981 an der Oberen Schwandenstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte zu sichern. Dies erfordert erhöhte Lärmschutzmassnahmen, die in Art. 13a BZO umschrieben sind. Im Zonenplan wird der Geltungsbereich dieser Vorschrift durch die überlagernde Schraffur „Immissionen“ gekennzeichnet. Die ebenfalls eingezonten Strassen- und Wegflächen werden davon ausgenommen, weil hier keine lärmempfindlichen Räume entstehen können.



Neu: Überlagerung Kat.-Nr. 6981 mit Signatur „Immissionen“

6 ANPASSUNG KERNZONENPLAN

6.1 Vision

Entwicklungskonzept für den Dorfkern

Als Grundlage für den Kernzonenplan und zur Veranschaulichung der wünschbaren Entwicklung im Dorfkerne Richterswil wurde ein Zielbild erarbeitet.



Zweck der Vision



Mit der Vision wird Folgendes bezweckt:

- Die Bevölkerung erwartet, dass mit den in der BZO vorgegebenen Grundabständen, Höhen und Geschossezahlen ein bewilligungsfähiges Projekt möglich ist. Die Gemeinde soll daher klarere Vorgaben machen, was sie unter einer besonders guten Einordnung versteht. Mit der Vision soll das Verständnis für die Vorgaben der Gemeinde gefördert werden.
- Ein wichtiges Element des Zielbildes sind die Freiflächen zwischen den Bauten, die teilweise bereits heute als Negativplanung im Kernzonenplan abgebildet werden.
- Die Vision hilft, die Unterscheidung zwischen den Kernzonen KA und KB/90 zu verstehen. Sie zeigt auf, dass vor allem in den Gebieten der Kernzone KB/90 noch grössere Bebauungsspielräume bestehen, während in der Kernzone KA die bestehende Bebauungsstruktur aufgrund der Vorgaben des Ortsbildinventars und des Denkmalschutzes weitgehend beizubehalten ist.



- Die Vision ist nicht verbindlich und stellt nur eine von vielen Möglichkeiten dar. Sie dient als Arbeitsinstrument für Bebauungs- und Freiraumkonzepte, für Gestaltungspläne und zur strukturellen Beurteilung von Bauvorhaben. Es geht denn auch nicht um statische Festlegungen, sondern um die Illustration möglicher Lösungen, die den Kernzonenvorschriften entsprechen und im Ortsbild verträglich sind.
- Die Vision kann periodisch neuen Erkenntnissen und Zielsetzungen angepasst werden.

6.2 Abstimmung auf Ortsbildinventar (KOBI)

Umfassende Überarbeitung

Der Kernzonenplan wurde in Abstimmung mit den Kernzonenvorschriften umfassend überarbeitet. Das neue Ortsbildinventar, das überarbeitete kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte sowie die Ziele der Vision sind darin eingeflossen. Die Festlegungen entfalten grundeigentümerverbindliche Wirkung.

Ausschnitt Kernzonenplan



Festlegungen

Folgende Festlegungen bestanden bereits bisher:

- Braun bezeichnete Gebäude
- Gelb bezeichnete Gebäude
- Wichtige Fassadenfluchten
- Speziell bezeichneter Aussenraum
- Gestaltungsplanpflicht



Folgende Inhalte sind neu im Kernzonenplan:

- Kernzonengrenzen KA und KB/90**
 Die KA liegt innerhalb des Ortsbildperimeters. Die Gebiete der KB/90 liegen hingegen zum überwiegenden Teil ausserhalb des Ortsbildperimeters mit entsprechend weniger Festlegungen im Kernzonenplan.
- Baubegrenzungslinie mit Anbaupflicht**
 Die Baubegrenzungslinie mit Anbaupflicht sichert in der Kernzone KB/90 die räumliche Wirkung der nahe an der Strasse stehenden Bauten entlang der Gartenstrasse, der Schützenmatt und der Dorfstrasse
- Prägende Fassade**
 Die prägenden Fassaden entsprechen der Bezeichnung "Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen" im Ortsbildinventar und werden in den Kernzonenplan übernommen. Diese Fassaden sind zumeist auch in ihrer gestalterischen Erscheinung identitätsbildend.
- Hauptfirstrichtung**
 Die Hauptfirstrichtungen entsprechen der "Prägenden Firstrichtung" im Ortsbildinventar. Bei den braun und gelb bezeichneten Gebäuden wird die Hauptfirstrichtung jedoch nicht speziell dargestellt, sondern ist in der vorgegebenen Erhaltung des Gebäudeprofils bereits eingeschlossen.
- Freiraum**
 Diese Freiräume waren bereits bisher im Kernzonenplan unter dem Titel "Speziell bezeichneter Aussenraum" enthalten und erhalten in Anlehnung an die Bezeichnung "Wichtige Freiräume" im Ortsbildinventar eine entsprechende neue Benennung. Aufgrund des Ortsbildinventars sind zwei Änderungen zu verzeichnen. Gestrichen wurden die bisherigen Flächen am Wisshusplatz sowie im Spickel zwischen Kirchstrasse und Wiesengrundstrasse. Die Bebaubarkeit bleibt unverändert (keine zusätzlichen Hauptgebäude, Anbauten und Kleinbauten max. 3 % der massgeblichen Grundstücksfläche).
- Hofraum**
 Die im Dorfkern von Richterswil typischen Hofräume und Innenhöfe sind wegen der kleinteiligen Parzellen- und Besitzstruktur oder der schwierigen Erschliessung unüberbaut geblieben. Bei einer Zusammenlegung von Grundstücken oder einem gemeinsamen Bauvorhaben wären diese Freiräume gefährdet. Mit der Festlegung Hofraum im Kernzonenplan werden diese Höfe weiterhin von Neubauten freigehalten und die räumlichen Qualitäten bleiben gewahrt. Zulässig sind jedoch kleine Garten- und Gerätehäuser im Ausmass von 5 % der bezeichneten Hofraumfläche. Die Hofraumsignatur ist in einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Gebäuden gehalten, damit genügend Spielraum besteht für kleinere Anbauten, vorgesetzte Balkone und Sitzplätze.

- **Vorgarten**
Die Vorgärten sind prägende Elemente im Kern von Richterswil. Wichtig ist, die im Kernzonenplan bezeichneten Vorgärten einschliesslich der Einfriedung mit Mauern und Zäunen als Gartenanlagen zu erhalten, damit sie nicht zu Autoabstellplätzen umgestaltet werden können. Gartenbezogene Elemente wie Sitzplätze, Pergolen, Kompostplätze oder Veloabstellflächen sind grundsätzlich weiterhin möglich.
- **Strassen- und Platzraum**
Die im Kernzonenplan bezeichneten Strassen- und Platzräume auf Privatgrund sind mit einem kernzonenverträglichen Materialeinsatz ortsbildgerecht zu gestalten. Ein verkehrstechnisch geprägter Ausdruck ist zu vermeiden.
- **Raumwirksame Mauer**
Diese Mauern begrenzen durch ihre Dimensionen Platz- und Strassenräume im Bereich der reformierten Kirche und des Friedhofs und werden aus dem Ortsbildinventar übernommen. Zusätzlich sind auch einige Mauern entlang von Fusswegen innerhalb der historischen Bebauung bezeichnet.
- **Markanter Baum**
Die im Ortsbildinventar eingezeichneten Bäume oder Baumgruppen werden übernommen, auch wenn nicht immer nachvollziehbar ist, weshalb es gerade diese zum Teil unauffälligen Bäume sind. Die Bäume selbst sind damit nicht geschützt, sondern es wird nur festgelegt, dass sie bei Abgang zu ersetzen sind.
- **Brunnen**
Die im Ortsbildinventar eingezeichneten Brunnen (Schmittbrunnen, Mülenen) werden übernommen und durch den Schlosserbrunnen ergänzt.

Abweichungen vom KOBI

Ortsbildperimeter
Mülenen

Einzelne Festlegungen des Kernzonenplans weichen von den Inhalten des KOBI ab. Diese Abweichungen werden nachfolgend aufgezeigt und begründet.

In den Mülenen geht der KOBI-Perimeter hangaufwärts über die Seestrasse hinaus. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone WG2/60 und WG2/30. Dieses Gebiet bergseits der Seestrasse ist mit dem kantonalen Gestaltungsplan Erlen überlagert, der am 28. Juli 2006 durch die Baudirektion festgesetzt wurde. Die Festlegungen des Gestaltungsplans gehen der Grundordnung vor. Die Inhalte des KOBI sind daher, wenn überhaupt, nicht mit einer Umzonung in die Kernzone, sondern mit einer Revision des kantonalen Gestaltungsplans Erlen zu sichern.

Ortsbildperimeter
Dorfkern

Im Dorfzentrum ist die Kernzone KA im Grundsatz auf den Perimeter des KOBI abgestimmt, deckt sich jedoch an verschiedenen Stellen nicht mit diesem:

- In der Ecke Rosengarten-/Seestrasse besteht eine neuere Bebauung aus dem Jahre 1998, die auf dem öffentlichen Gestal-

tungsplan Steinburg-Post basiert. Das KOBI enthält zu diesem Gebiet keine Festlegungen. Deshalb und wegen der neuzeitlichen Bebauungsstruktur ist dieser Bereich der Kernzone KB/90 zugewiesen.

- Im Gebiet südlich Schützengass/Sunneggweg sind drei Gebäude im KOBI mit einer prägenden Firstrichtung bezeichnet. Diese Hauptfirstrichtungen wurden verbindlich in den Kernzonenplan übernommen. Es handelt sich um ein Randgebiet ohne besondere ortsbaulichen Qualitäten, das in absehbarer Zeit neu überbaut werden dürfte. Daher ist dieser Bereich der Kernzone KB/90 zugewiesen.
- Für das Gebiet Etzelstrasse/Tössweg enthält das KOBI ebenfalls keine Festlegungen. Hier ist eine vollständige bauliche Neuentwicklung des Areals zu erwarten. Daher ist dieser Bereich ebenfalls der Kernzone KB/90 zugewiesen.
- An mehreren Stellen, namentlich in den Bereichen des Bahnhofs Richterswil, der Sunnengartenstrasse und der Dorfbachstrasse, stimmen der Perimeter des KOBI nicht mit den Grundstücks- und Zonengrenzen überein. Dies dürfte auch eine Folge des grösseren KOBI-Massstabs 1:2'500 sein. In struktureller Hinsicht haben diese Abweichungen keine Bedeutung.

In allen diesen Gebieten der KB/90 gibt das KOBI keine prägenden Gebäude, wichtige Freiräume oder spezielle Aussenraumelemente vor. Auch bestehen keine inventarisierten Denkmalschutzobjekte von kantonaler oder kommunaler Bedeutung. Eine sorgfältige bauliche Neuentwicklung dieser Areale ist unter diesen Voraussetzungen mit den Bebauungs- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone KB/90 angemessener als mit den wesentlich stärker auf den historischen Bestand ausgerichteten Vorgaben der Kernzone KA. Zur Vermeidung ortsbildfremder Elemente werden Dacheinschnitte und Rafflamellenstoren in diesen KOBI-Gebieten der KB/90 ausgeschlossen.

Prägende Gebäude
Friedenstrasse 11

Ein Gebäude an der Friedenstrasse 11 ist im Kernzonenplan weder gelb noch braun bezeichnet, obschon es im KOBI als prägendes Gebäude hervorgehoben ist.

Begründung:

Dieses zweigeschossige Gebäude war bereits in der Teilrevisionsvorlage vom 11. März 2015 zur Umwandlung in ein gelb bezeichnetes vorgesehen, doch hat die damalige Gemeindeversammlung einem Antrag des Eigentümers zugestimmt, diese Einstufung nicht festzulegen. Dieser Entscheid ist zu respektieren.



KOBİ



Kernzonenplan

Prägende Gebäude
Poststrasse 11 (Teil)

Ein schmales Gebäude an der Poststrasse 11 ist im Kernzonenplan weder gelb noch braun bezeichnet, obschon es im KOBİ als prägendes Gebäude hervorgehoben ist.

Begründung:

Der turmartige Gebäudeteil ist ein zufälliges Überbleibsel eines früheren Gebäudes. Im Hinblick auf die beabsichtigte Neuentwicklung des südöstlich angrenzenden Gebietes mit Anstoss an die Poststrasse und Abbruch der bestehenden Mehrfamilienhäuser erscheint es nicht sinnvoll, einen Wiederaufbau in dieser Form zu verlangen.



KOBİ



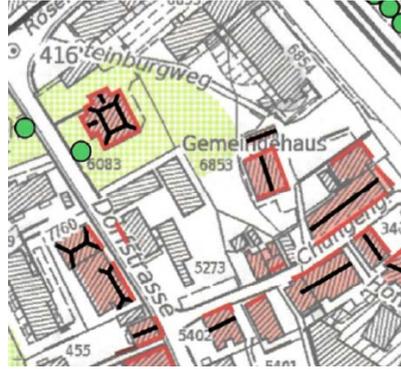
Kernzonenplan

Prägende Gebäude
Gemeindehaus Chüngengass 6

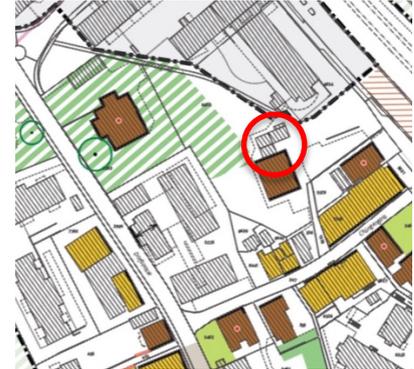
Das Nebengebäude auf der Nordseite des Gemeindehauses an der Chüngengass 6 ist im Kernzonenplan nicht bezeichnet, obschon es im KOBİ als prägendes Gebäude samt prägender Firstrichtung hervorgehoben ist.

Begründung:

Die Gemeinde benötigt zusätzliche Räumlichkeiten für die Verwaltung. Zurzeit wird ein Erweiterungsbau am Gemeindehaus 2 ins Auge gefasst. Erste Studien sind mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Ortsbildschutz diskutiert worden. Für das Gemeindehaus samt Treppenhausanbau steht eine Erhaltung im Vordergrund. Um den Spielraum für gute Gesamtlösungen nicht unnötig einzuschränken, soll das eingeschossige Nebengebäude bei Bedarf auch abgebrochen werden können, weshalb wie für den im KOBİ ebenfalls nicht eingetragenen Treppenhausanbau keine Volumenerhaltung vorgegeben wird.



KOBİ



Kernzonenplan

Prägende Gebäude
Dorfstrasse 63

Einzelne untergeordnete Gebäudeteile sind im Kernzonenplan weder gelb noch braun bezeichnet, obschon sie im KOBİ als prägende Gebäude hervorgehoben sind. Hierbei handelt es sich etwa um Flachdachzwischenbauten im Bereich der Poststrasse 63, rückwärtige Gebäudeteile an der Schulstrasse 11 und am Farbweg 20 sowie weitere, zumeist wenig ansprechende Gebäudeteile.

Begründung:

Ortsbildprägend sind insbesondere die im KOBİ bezeichneten Hauptgebäude, Strassenfassaden und Freiräume. Die genannten Gebäude sind im öffentlichen Aussenraum nicht präsent und verfügen auch nicht über hervorstechende ortsbauliche oder gestalterische Qualitäten.

Zusätzlich bezeichnete Gebäude

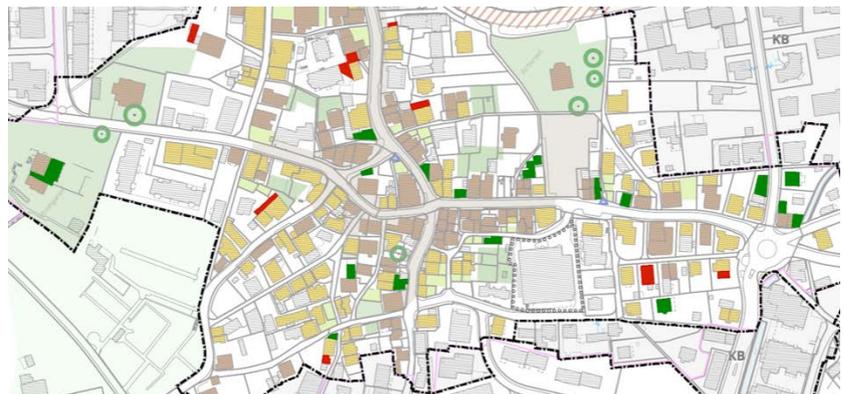
Im Gegenzug sind jedoch mehr als ein Dutzend Gebäude bzw. Gebäudeteile im Kernzonenplan gelb oder sogar braun bezeichnet und der Volumenerhaltung unterstellt, obschon sie im KOBİ nicht als prägende Gebäude hervorgehoben sind.

Begründung:

Mit diesen im Orts- und Strassenbild ebenfalls als raumwirksam beurteilten Baukuben wird die Kontinuität im Erscheinungsbild des Dorfkerns gestärkt. Teilweise handelt es sich sogar um Bauten, die im Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte enthalten sind (Dorfstrasse 12 und 16, Schlosserbrunnenweg 6).

Die folgende Abbildung zeigt die Differenzen zwischen KOBİ und Kernzonenplan bei den prägenden Gebäuden:

- im KOBİ bezeichnet jedoch im Kernzonenplan nicht gelb oder braun
- im KOBİ nicht bezeichnet jedoch im Kernzonenplan gelb oder braun



6.3 Abstimmung auf Denkmalschutz

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

-  kantonal geschützt
-  kantonal inventarisiert
-  kantonal beantragt
-  kommunal geschützt
-  kommunal festgesetzt
-  kommunal inventarisiert

-  kommunal zu entlassen
-  kantonal PD/ÖREB

Die Gemeinde Richterswil hat durch die Firma vestigia das Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte für die Kernzone überarbeitet und mit Datum vom 20. August 2020 neu festgesetzt. Die entsprechenden Gebäude mit hohem Eigenwert werden im Kernzonenplan berücksichtigt. Braun bezeichnet sind in der Regel folgende Gebäude:

- kantonal geschützt
- kantonal inventarisiert
- kantonal beantragt
- kommunal geschützt
- kommunal festgesetzt
- kommunal inventarisiert, sofern gleichzeitig prägende Fassaden im Sinne des Ortsbildinventars bezeichnet sind

Eine absolute Übereinstimmung zwischen Inventar und Kernzonenplan besteht nicht, weil der Eigenwert nicht immer mit der Bedeutung im Ortsbild korrespondiert.

Die roten Punkte, welche die mit Personaldienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen belasteten Gebäude kennzeichnen, sind im Kernzonenplan als Informationsinhalt übernommen. Hierbei handelt es sich um formelle Schutzobjekte, bei denen bauliche Veränderungen nicht ohne weiteres möglich sind, selbst wenn es sich nur um gelb bezeichnete Gebäude handelt.

Denkmalschutz

Gebäude

In der Kernzone KA sind folgende Hinweise der kantonalen Denkmalpflege zu beachten:

Verschiedene Gebäude innerhalb der Kernzonen sind auch von denkmalpflegerischem Wert, weshalb auch die diesbezüglich geltenden Gesetzesbestimmungen zu beachten sind. Die überkommunal eingestuften Objekte, welche im Zuständigkeitsbereich der kantonalen Denkmalpflege liegen, sind im GIS-Browser des Kantons Zürich zu finden (<https://maps.zh.ch> > Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte).

Freiräume

Kernzone Mülener:

Verschiedene Gutachten der Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK) und der Denkmalpflege-Kommission (KDK) des Kantons Zürich bestätigen, dass die Bebaubarkeit zwischen dem Ensemble Mülener und der Villa Stapfer nicht gegeben ist. Die mögliche Bebaubarkeit wurde im privaten Gestaltungsplan Mülener vom 20. Februar 2017 festgelegt. Nach der Vollendung des Neubaus ist die Bebaubarkeit des Areals ausgeschöpft.

Kernzone Dorf:

Das Gutachten der KDK vom 26. Juni 1974 misst den Freiräumen um die Villa Steinburg (Vers.-Nr. 225) und um das Gemeindehaus 2 (Vers.-Nr. 408), welche zusammen mit den Grünräumen um die ref. Kirche (Vers.-Nr. 996), dem Friedhof und dem Freiraum um das

Kirchgemeindehaus Rosengarten (Vers.-Nr. 219) eine zusammenhängende Grünfläche bilden, eine hohe ortsbauliche Bedeutung zu. Die gartendenkmalpflegerische Einschätzung zur Parkanlage Kirchgemeindehaus Rosengarten von Claudia Moll von 2016 misst der Gartenanlage einen hohen Schutzwert zu.

6.4 Abstimmung auf das ISOS

Unterschiede ISOS und KOBİ

Gegenstand des kantonalen Inventars (KOBİ) sind Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbilder, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 lit. c PBG). Die Frage der Schutzwürdigkeit und der Einstufung nach ihrer Bedeutung wird unter anderem auf der Grundlage des ISOS beurteilt. Allerdings weicht das KOBİ gemäss PBG in seiner Zielsetzung und Wirkung in wesentlichen Punkten vom ISOS ab. Die Klassierung von Objekten von kantonalen oder regionaler Bedeutung führt zu einer Beschränkung der kommunalen Zuständigkeit. Das ISOS hingegen entfaltet nur im Rahmen der Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbare Wirkung. Im Weiteren berücksichtigt das KOBİ gleichwertig politische, wirtschaftliche, soziale und baukünstlerische Epochen während das ISOS vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale erfasst. Im ISOS werden – im Gegensatz zum KOBİ – sodann auch nur Baugesamtheiten mit mehr als zehn Bauten bezeichnet. Schliesslich beschränkt sich das KOBİ grundsätzlich auf einen Perimeter mit ortsbildtypischen Bauten, Baustrukturen und wichtigen Freiräumen. Das ISOS indes inventarisiert auch Baugebiete, die in ihrer Anlage und ihren charakteristischen Elementen erhaltenswürdig erscheinen, sowie grosszügige Ortsumgebungen.

Abgleich der Revisionsinhalte mit dem ISOS

Die Gemeinden müssen im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar sowie dem ISOS Rechnung tragen (vgl. kantonalen Richtplan, Pt. 2.4). Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung tangiert das ISOS namentlich mit den Kernzonen, die in ihrem Umfang nahezu unverändert bleiben, sowie mit einzelnen Umzonungen. Die Festlegungen des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung, die nicht Gegenstand der Teilrevision sind, werden nicht auf die Übereinstimmung mit dem ISOS überprüft. Dies erfolgt gegebenenfalls in einer nächsten Revisionsrunde, wenn die innere Verdichtung zur Diskussion steht. Auch die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen (IVHB) sowie der Bestimmungen zum Mehrwertausgleich (MAG) erfordern keinen Abgleich mit dem ISOS. Im Übrigen wird auf die Arbeitshilfe „Ortsbildschutz und Verdichtung“ der VLP-ASPAN (Bern, 2018) verwiesen.

ISOS Richterswil

Die Erhaltungsziele [A, B] und Hinweise [°] des ISOS Richterswil sind wie folgt berücksichtigt:

Gebiete, Baugruppen, Einzelelemente

Nr.	Benennung	Erhaltungsziel	Massnahme in der Nutzungsplanung
1	Historischer Kern	A	Kernzone A, div. Detailinhalte
1.0.1	Weinbauernhaus „Zum Bären“	A	Braunes Gebäude
1.0.2	Häuserfronten	°	Braune und gelbe Gebäude, Prägende Fassade
2	Seefront und Ortserweiterung	B	Kernzone A, div. Detailinhalte
2.0.1	Seidenfabrikationsgebäude	°	Braunes Gebäude
2.0.2	Villa Steinburg	°	Braunes Gebäude
2.1	Mächtige Gasthöfe und Wohnhäuser am Seeplatz	A	Braune und gelbe Gebäude
3	Ortserweiterung am Hangfuss	A	Kernzone A/B, Detailinhalte
3.0.1	Einkaufszentrum (Migros)	°	GP-Pflicht mit Zielen
4	Hangparallele EFH-/MFH	B	Keine, da ausserhalb Revision
4.1	Einheitliche Doppelhäuser	A	keine (ausserhalb Revision)
4.2	Reihenhauszeilen	A	keine (ausserhalb Revision)
5	Wohnhäuser hangseitig Dorf- und Seestrasse	B	z.T. Kernzone B (Südteil), sonst ausserhalb Revision
5.1	Arbeiterwohnhäuser	A	Kernzone B, div. Detailinhalte
0.1	Bahnhofareal	A	Kernzone A, div. Detailinhalte
0.1.1	Bahnhofgebäude	A	Braunes Gebäude
0.2	Kleines Wohnquartier am Hang	B	keine (ausserhalb Revision)
0.3	Bäuerliche Altbauten	A	keine (ausserhalb Revision)
0.4	Wohnhäuser an hangparalleler Durchgangsstrasse	B	keine (ausserhalb Revision)
0.5	Gewerbe- und Wohnbauten	B	Kernzone B, ohne Detailinhalte
0.6	Bautenensemble Hornareal	A	z.T. Kernzone A (Südteil), sonst ausserhalb Revision

Umgebungszonen, Einzelelemente

I	Grosser Grünraum mit Friedhof, Kirchhügel, Spital, Schulen	a	z.T. Kernzone A (Freihaltung), z.T. W2/30 mit GP-Pflicht, sonst ausserhalb Revision
0.0.1	Ref. Kirche	A	keine (ausserhalb Revision)
0.0.2	Spital (Paracelsus)	°	keine (ausserhalb Revision)
0.0.3	Schulareal Töss	°	keine (ausserhalb Revision)
0.0.4	Altes Schulhaus	A	keine (ausserhalb Revision)
0.0.5	Neues Schulhaus	A	keine (ausserhalb Revision)
0.0.6	Pfarrhaus	°	Braunes Gebäude
0.0.7	Villa Rosengarten	°	Braunes Gebäude
II	Grosse Wohnblöcke	b	Kernzone B, ohne Detailinhalte
0.0.8	Ersatzbau Kattundruckerei	°	Kernzone B, ohne Detailinhalte
III	Mehrfamilienhäuser am Hang	b	keine (ausserhalb Revision)
IV	Kirchhügel, Pfarreizentrum	a	keine (ausserhalb Revision)
0.0.9	Kath. Kirche	A	keine (ausserhalb Revision)
0.0.10	Wohnhäuser an Hangkante	°	keine (ausserhalb Revision)
V	Ufergürtel mit durchgrünten Landvorsprüngen	a	keine (ausserhalb Revision)
0.0.11	Kastanienallee am Seeufer	°	keine (ausserhalb Revision)
0.0.12	Ehem. Wagen- und Lokremise	°	keine (ausserhalb Revision)
VI	Parkanlage um ehem. Villa	a	Kernzone A, div. Detailinhalte
0.0.13	Ehem. Doktorhaus	A	Braunes Gebäude
0.0.14	Kastanienreihe	°	Kernzone A, nicht bezeichnet
VII	Lockere Bebauung Ebene	b	z.T. Kernzone B (bis Mülibach), sonst ausserhalb Revision
0.0.15	Ehem. Fabrikantenvilla	°	keine (ausserhalb Revision)

VIII	Ortserweiterung am Hang	b	keine (ausserhalb Revision)
0.0.16	Giebelständige Wohnhäuser	°	keine (ausserhalb Revision)
0.0.17	Schulareal Boden	°	keine (ausserhalb Revision)
0.0.18	Oberstufenschulhaus mit Turnhalle	°	keine (ausserhalb Revision)
IX	Wohnhäuser am Rand des alten Kerns	b	z.T. Kernzone B (bis Mülibach), sonst ausserhalb Revision
X	Schulareal mit Sportplatz	a	keine (ausserhalb Revision)
0.0.19	Schulhaus Breiten	A	keine (ausserhalb Revision)
0.0.20	Bahnlinie Zürich-Glarus	°	keine (Bestand)
0.0.21	Stationsgebäude Burghalden	°	keine (ausserhalb Revision)

ISOS Mülönen

Die Erhaltungsziele [A, B] und Hinweise [°] des ISOS Mülönen sind wie folgt berücksichtigt:

Gebiete, Baugruppen, Einzelelemente

Nr.	Benennung	Erhaltungsziel	Massnahme in der Nutzungsplanung
0.1	Ehem. Mühlebezirk	A	Kernzone A, div. Detailinhalte
0.0.1	Wohnhaus mit Treppengiebeln	°	Braunes Gebäude
0.2	Gebäude am flachen Hangfuss	B	keine (ausserhalb Revision)
0.2.1	Ehem. Arbeiterhaus	°	keine (ausserhalb Revision)
0.3	Hintermülönen	A	keine (ausserhalb Revision)

Umgebungszonen, Einzelelemente

I	Unverbaute Uferlandschaft	a	keine (ausserhalb Revision)
0.0.1	Areal Mülönen Nord	°	keine (ausserhalb Revision)
0.0.2	Villa Mülönen	A	keine (ausserhalb Revision)
0.0.3	Wohnhäuserkomplex	°	keine (ausserhalb Revision)
0.0.4	Villa Stapfer	A	keine (ausserhalb Revision)
0.0.5	Bahnlinie Zürich-Glarus	°	keine (Bestand)
II	Steil ansteigender Wieshang	a	keine (ausserhalb Revision)
0.0.6	Gewerbe- und Wohnbauten	°	Kernzone B, ohne Detailinhalte

7 AUSWIRKUNGEN

7.1 Übergeordnetes Recht

Harmonisierung der Baubegriffe

Die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist mit der vorliegenden Anpassung der Bau- und Zonenordnung gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 vollzogen.

Mehrwertausgleich

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) werden mit der Festlegung der entsprechenden Eckwerte in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

Überkommunale Nutzungszonen und statische Waldgrenzen

Der Zonenplan ist auf den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie auf die Festsetzung der statischen Waldgrenzen abgestimmt. Waldabstandslinien werden von diesen Anpassungen nicht tangiert und müssen nicht angepasst werden.

7.2 Ortsbild

ISOS

Eine Auseinandersetzung mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist erfolgt. Die Erhaltungsziele und Hinweise sind innerhalb des Revisionsumfanges berücksichtigt.

KOBI

Die Vorgaben des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) werden im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümergebunden umgesetzt.

Inventar der Denkmalschutzobjekte

Das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte ist mit dem Kernzonenplan abgestimmt.

Gestaltungsplanpflicht

Mit einer Gestaltungsplanpflicht für die Entwicklungsgebiete Brunnenhof und Bahnhof innerhalb der Kernzonen wird die Bedeutung einer sorgfältigen Einordnung in das Ortsbild unterstrichen.

7.3 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

Die Siedlungsfläche bleibt praktisch unverändert und hat keinen Einfluss auf die theoretische Einwohnerkapazität.

Theoretische Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert. Mit den zusätzlichen Beschränkungen für Verkaufsgeschäfte und verkehrssensitive Nutzungen in den Gewerbebezonen bleiben produzierende Gewerbebetriebe privilegiert.

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Die inneren Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischzonen werden mit der Senkung der Mindestfläche für Arealüberbauungen gestärkt. Das Potential der baulichen Dichte in den Kernzonen KA und KB/90 bleibt im bisherigen Rahmen erhalten. Die im regionalen Richtplan Zimmerberg vorgegebenen Nutzungsdichten mit entsprechend abgeleiteten Ausnutzungsziffern werden für alle Gebiete mit hoher, mittlerer und niedriger baulicher Dichte respektiert.

Die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven für die Regelbauweise in den Wohnzonen wird in einer späteren Revision der Nutzungsplanung thematisiert.

Planungszone

Die Ziele der Planungszone für die Gewerbezone GA (Obermatt, Obere Schwanden, Froberg und Mittlere Schwanden) und GB (Untere Schwanden) beim Autobahnzubringer werden mit der vorgesehenen Ergänzung der Nutzungsvorschriften erreicht.

Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten

Eine Landfläche von insgesamt 4'988 m² wird von der Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone umgezont. Im Gegenzug erfolgen auch Umzonungen aus anderen Bauzonen in die Zone für öffentliche Bauten im Ausmass von 973 m². In der Summe reduziert sich somit die Fläche der Zone für öffentliche Bauten um 4'015 m² oder rund 0.4 ha. Die gesamten Zonen für öffentlichen Bauten in der Gemeinde Richterswil umfassen eine Fläche von 17.1 ha. Die vorgesehene Reduktion um 0.4 ha entspricht einem Anteil von 2.3 % an dieser Zonenfläche. Dies kann aus folgenden Gründen als massvoll und vertretbar bezeichnet werden:

- Die kommunale Richtplanung, Teilplan 2, Bereich öffentliche Bauten und Anlagen, sieht fünf neu geplante Objekte vor. Vier davon erfordern keinen Standort in der Zone für öffentliche Bauten:
 - Für den Neubau des Gemeindehauses [V2] steht ein Anbau an das Gemeindehaus 2 im Vordergrund. Dieser Standort liegt in der Kernzone KA.
 - Die KITA Wisli Richterswil [Kt3] ist innerhalb der Wohnzone W3/50 bereits realisiert, integriert in eine neue Wohnüberbauung an der Schwyzerstrasse.
 - Das im Bau befindliche Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse [Aw] kommt in die Kernzone KB/90 zu stehen.
 - Für die Erweiterung der Sportanlage Burgmoos [SpA] ist eine entsprechende Vergrösserung der bestehenden Erholungszone vorgesehen.
 - Lediglich der Ausbau des Alterszentrums Im Wisli AZW [Az] erfolgt innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten.

- Verschiedene weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich nicht in der Zone für öffentliche Bauten, sondern in einer anderen Bauzone. Darunter fallen etwa das Kirchgemeindehaus Rosengarten und das Areal des Bahnhofs Richterswil, beide in der Kernzone. Der Werkhof und die Hauptsammelstelle im Gebiet Mittler Schwanden liegen innerhalb der Gewerbezone GA/3. Die Wassersportanlagen, die Sportanlage Burgmoos sowie die Fussballplätze sind der Erholungszone E zugewiesen.
- Eine gemeindeinterne Abklärung hat ergeben, dass auch längerfristig kein Bedarf an zusätzlichen Zonenflächen für öffentliche Bauten und Anlagen besteht. Der bevorstehende Ersatz des Feuerwehrgebäudes kann am bisherigen Standort in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten an der Sunnengartenstrasse erfolgen. Neue Räumlichkeiten für die Gemeindepolizei können in das geplante neue Gemeindehaus integriert werden. Die geplante Wertstoffsammelstelle in der Industriezone I in der Bruggeten wird mit einem Baurechtsvertrag gesichert und benötigt keine Zonenflächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Erlenstrasse 46 in der Wohnzone W2/30 ist die Erstellung eines zusätzlichen Kindergartens beabsichtigt, der in dieser Zone zonenkonform ist. Der längerfristige Schulraumbedarf kann auf den bestehenden Schulanlagen in den Zonen für öffentliche Bauten abgedeckt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorgesehene Reduktion der Zone für öffentliche Bauten um 0.4 ha ohne weiteres möglich ist und die Handlungsfähigkeit der Gemeinde zur Deckung der Bedürfnisse nicht beeinträchtigt.

7.4 Umwelt

Altstoff-Wiederverwertung

Mit den erhöhten Anforderungen an die Abfallentsorgung bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige Altstoff-Wiederverwertung verbessert.

Lärmbelastung

Für die Einzonung Obere Schwanden in die Gewerbezone GA wird die Einhaltung der Planungswerte (Art. 29 LSV) mit der neuen Vorschrift von Art. 13a BZO gesichert.

Für die neu einer Bauzone zugewiesenen, bisher nicht zonierten Flächen wird auf den Nachweis der eingehaltenen Planungswerte verzichtet, weil diese Kleinflächen innerhalb des Waldabstandes oder eines Gewässerraumes liegen und nicht überbaubar sind.

Lufthygiene

Die Teilrevision der Nutzungsplanung tangiert keine wesentlichen Aspekte der Lufthygiene.

Kulturland

Die neu einer Nutzungszone zugewiesenen, bisher nicht zonierte Flächen beanspruchen keine Fruchtfolgeflächen.

Siedlungsgrün

Die Einführung einer Grünflächenziffer und anderen ökologischen Massnahmen in der BZO wurden geprüft, jedoch aus folgenden Gründen verworfen:

- Bereits heute genügen die inneren Wohn- und Mischzonenreserven bei gleichbleibendem durchschnittlichem Landbedarf nur noch für rund 8 Jahre. In einer nächsten Revision wird daher die Frage der inneren Verdichtung zu thematisieren sein. Dabei ist die Innenentwicklung gesamthaft anzugehen, d.h. unter Einschluss von Bauten und Freiräumen. Es erscheint nicht zweckmässig, eine Grünflächenziffer festzulegen, bevor die Auswirkungen einer dichteren Bebauung auf die Freiräume abgeschätzt werden können.
- Von der Einführung weiterer Ökologieartikel (z.B. Baumschutz, Begrünung Vorgartenbereiche, Siedlungsrand) wird abgesehen. Die Gemeinde verfügt mit § 238 Abs. 3 PBG bereits heute über genügend Spielraum für eine entsprechende Einflussnahme. So kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.

Gewässerraum und Hochwasserschutz

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.

Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können zonenkonforme Anlagen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Über die Bewilligungsfähigkeit von Neubauten ist im Rahmen nachfolgender Planungs- und Bewilligungsverfahren zu entscheiden. Dies gilt insbesondere auch für die in der unverbindlichen Vision eingetragenen möglichen Neubauten (vgl. Kap. 6).

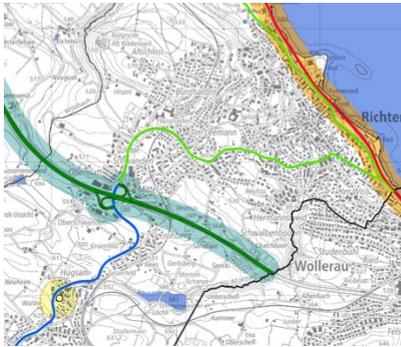
Grundwasser

Der Dorfkern von Richterswil liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (<https://maps.zh.ch> > Gewässerschutzkarte). Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3

Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Februar 2019 verwiesen (www.awel.zh.ch > Wasser & Gewässer > Bewilligungen > Bauen im Grundwasser). Diese Hinweise sind insbesondere auch bei unterirdischen Containern für die Abfallsammlung zu beachten.

Störfallvorsorge



Die geplanten Festlegungen liegen teilweise in den störfallrelevanten Konsultationsbereichen Eisenbahnen, Nationalstrassen und Chemie-Betriebe (<https://maps.zh.ch> > Chemie-Risikokataster). Gemäss Art 11a der Störfallverordnung und Kapitel 3.11.3 des kantonalen Richtplans ist damit die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge zu prüfen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung hat diesbezüglich folgende Auswirkungen:

- Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Bahnhof innerhalb des Konsultationsbereiches Eisenbahnen wird in Art. 36 Abs. 6 BZO als Ziel vorgegeben, dass im Gestaltungsplan der Aspekt der risikominimierten Störfallvorsorge zu thematisieren ist. Zu prüfen ist insbesondere der Ausschluss von Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen.
- Die neuen Bestimmungen zur Nutzweise für die Gewerbebezonen A und B beschränken die Verkaufsflächen sowie die Flächen von Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben und privilegieren produzierende Gewerbebetriebe. Dadurch wird das Risiko für ein erhöhtes Personenaufkommen innerhalb des Konsultationsbereiches Nationalstrassen deutlich reduziert.
- Das zur Einzonung vorgesehene Baugrundstück Kat.-Nr. 6981 im Gebiet Obere Schwanden liegt knapp ausserhalb des Konsultationsbereiches Nationalstrassen und erfordert keine Massnahmen bezüglich Störfallvorsorge.
- Das zur Umzonung vorgesehene Baugrundstück Kat.-Nr. 8515 im Gebiet Walder liegt ausserhalb des Konsultationsbereiches Chemie-Betriebe und erfordert keine Massnahmen bezüglich Störfallvorsorge.
- Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück Kat.-Nr. 8512 im Gebiet Braui liegt innerhalb des Konsultationsbereiches Eisenbahnen, ist aber unproblematisch, weil es aufgrund der geringen Fläche und des steilen Hanglage nicht überbaut werden kann.
- Die Aufteilung der Kernzone auf zwei Kernzonentypen ist innerhalb des Konsultationsbereiches Eisenbahnen faktisch störfallneutral, weil sich die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten kaum verändern. Da in der KB/90 eine Nutzungsziffer eingeführt wird, sinkt tendenziell das Nutzungs-, Einwohner- und Beschäftigtenpotential, was eine gewisse Risikoreduktion zur Folge hat.

Weitere Informationen zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge sind in der Planungshilfe „Raumplanung und Störfallvorsorge“ (ARE/AWEL 2017) zu finden.

7.5 Kantonaler Mehrwertausgleich

Einzonungen

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen Einzonungen (Ober Schwanden, mehrere nicht zonierte Flächen) sowie Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten in Kern- oder Wohnzonen (Braui, Hotzestrasse, Walder).

Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Disclaimer

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Mehrwert

Für die Planungsmassnahmen der vorliegenden Teilrevision (Einzonungen, Umzonungen Zone für öffentliche Bauten) ergibt sich basierend auf der Ermittlung des Kantons gemäss Anhang folgender Mehrwert:

Fr. 3'623'409.--

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

7.6 Kommunaler Mehrwertausgleich

Umzonungen

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt. Dieser ist erst anzuwenden, wenn er in der Bau- und Zonenordnung geregelt und in Kraft gesetzt ist. Die geplanten Umzonungen unterstehen noch nicht dem kommunalen Mehrwertausgleich. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig in Kraft treten.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

In Gestaltungsplanpflichtgebieten kann oft eine Mehrnutzung realisiert werden. Da im Vergleich zur Regelbauweise höhere Anforderungen gestellt und im Vergleich zur Arealüberbauung weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung entsteht noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

7.7 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Zimmerberg abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" vorgegebenen Grundsatz "Massvoll entwickeln" wird mit der revidierten Nutzungsplanung Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach Innen werden in der Kernzone unter besonderer Berücksichtigung der Freiräume und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnenhof (Migros) wird die Basis für eine Ortsbildreparatur in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung gelegt. Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bahnhof wird eine abgestimmte Weiterentwicklung der Kernzone im Spannungsfeld der Verkehrsachsen, der Dorfanbindung und der Seefront angestrebt.
- Die vorgegebene Nutzungsdichte von 100 – 150 Köpfen (Einwohner und Beschäftigte) pro ha Bauzone wird in den Kernzonen zu einem grossen Teil heute schon erreicht oder übertroffen. Die für die Kernzone KB/90 festgelegte Ausnützungsziffer von 90 % entspricht einer Nutzungsdichte bei den Mischzonen von rund 105 Köpfen/ha, diejenige in der Kernzone KA ist deutlich höher.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit der Vision liegt eine Gesamtschau für die Kernzone vor, welche die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten darlegt. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die kommunale Nutzungsplanung eingeflossen (Ortsbildinventar, Freiräume, Bebauung Kernzone KB/90 etc.).

8 MITWIRKUNG

8.1 Verfahren

Erste Vorprüfung

Der Entwurf zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) im Frühjahr 2021 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Anschliessend wurde die Vorlage aufgrund der Vorprüfungsergebnisse überarbeitet (vgl. Kap. 8.2).

Verabschiedung durch Gemeinderat

Die bereinigte Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 16. März 2022 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom 25. März 2022 bis 24. Mai 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Regionalplanung und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Innert der Auflagefrist sind Stellungnahmen der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und der Agglo Obersee eingegangen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Innert der Auflagefrist gingen fünf schriftliche Einwendungen mit insgesamt 14 Anträgen ein. Sechs Anträge wurden durch eine Anpassung der Planungsunterlagen ganz oder teilweise berücksichtigt. Acht Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PBG sind alle Anliegen dokumentiert und die Nichtberücksichtigung begründet. Dieser Bericht ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Zweite Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung dem ARE zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die im Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2022 postulierten Auflagen sind in die Vorlage eingeflossen.

Festsetzung

Je nach zeitlichem Verlauf wird die Teilrevision der Nutzungsplanung den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 8. September 2022 zur Festsetzung unterbreitet. Nach der Festsetzung ist sie durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Genehmigung

Nach der Festsetzung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Danach erfolgt ein allfälliges Rekursverfahren.

8.2 Erste Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung vom 7. Juli 2021

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur ersten Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt die Vorprüfung vom 7. Juli 2021 Auskunft.

Die folgende Zusammenfassung zeigt, welche Anliegen aus der ersten Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen sind und zu welchen Anliegen die Gemeinde eine andere Auffassung vertritt.

Berücksichtigte Anliegen

Das ARE hat verschiedene Auflagen stipuliert. Folgende Anliegen wurden vollständig aufgenommen:

- In der Legende des Zonenplanes sind die Angaben zu den Empfindlichkeitsstufen überprüft und korrigiert.
- Die im Kernzonenplan vorgesehenen Abweichungen zum KOB sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV mit einer kurzen Interessenabwägung begründet.
- Die beabsichtigte Umzonung des Paracelsus-Areals aus der Zone für öffentliche Bauten OeB in eine Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht wird zurückgestellt, bis der im kantonalen Richtplan festgelegte Eintrag als Spitalstandort rechtskräftig gestrichen ist.
- In den Sonderbauvorschriften sind die Vorschriften von Art. 9a Abs. 3 und 6 hinsichtlich Ersatzneubauten aufeinander abgestimmt und korrigiert.
- Die Formulierung zu den Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben in Art. 12 Abs. 3 BZO ist präzisiert.
- Zu den Dachaufbauten ist in Art. 22 Abs. 3 BZO der irrtümlicherweise doppelt erwähnte Wortlaut "nur im 1. Dachgeschoss" einmal gestrichen und der Satz korrigiert.
- Eine Analyse der Dachflächenfenster wurde vorgenommen und im erläuternden Bericht dargelegt. Gestützt auf die Ergebnisse werden Dachflächenfenster im zweiten Dachgeschoss weiterhin erlaubt und nicht auf das erste Dachgeschoss eingeschränkt.
- Die Empfehlung, Dachflächenfenster in einem Solarfeld anordnen zu können, auch wenn dieses kleiner ist als die gesamte Dachfläche, ist mit der Anpassung von Art. 22 Abs. 4 und Art. 27 Abs. 4 BZO umgesetzt.
- Die Empfehlung, die Vorschrift von Art. 22 Abs. 6 BZO zu überprüfen, ist mit dem Begriff "Dachvorsprünge" statt "Vordächer" umgesetzt. Ein allfälliger Verzicht auf Dachvorsprünge ist gestützt auf Art. 14a Abs. 2 BZO möglich.
- Die Bestimmung zu Strassen- und Platzräumen in Art. 24 Abs. 7 BZO ist in Abstimmung auf das Strassengesetz so umformuliert, dass sie nur die auf Privatgrund liegenden Flächen betrifft.
- Die Breite von Dachaufbauten in der Kernzone KB/90 ist in Art. 27 Abs. 3 BZO auf ein Drittel beschränkt und damit derjenigen in der Kernzone KA (und den Wohnzonen) gleichgestellt.

- Die Untergeschossregelung für Terrassenhäuser in Art. 35 Abs. 2 BZO (bisheriger Art. 28 Abs. 2 BZO) ist gestrichen, weil dies im neuen § 275 Abs. 3 PBG abschliessend geregelt wird.
- In Art. 36 Abs. 5 und 6 BZO wird in Abstimmung auf § 71 PBG neu eine besonders gute Gestaltung des Freiraumes verlangt.
- In Art. 36 Abs. 6 BZO ist für das Gebiet Bahnhof der Aspekt der risikominimierten Störfallvorsorge als Ziel der Gestaltungsplanungspflicht umschrieben.
- Zum Mehrwertausgleich in Art. 46 BZO sind die ursprünglich vorgesehenen Abs. 4 (Mehrwert > 250'000.-) und Abs. 6 (Städtebauliche Verträge) gestrichen.
- Die Prüfung von ökologischen Massnahmen und einer Grünflächenziffer in der BZO ist im erläuternden Bericht abgehandelt.
- Die Aussagen zur Hochwassergefährdung in Gebieten mit Umzonungen und nicht zonierte Flächen (Hochwasserschutz/ Gewässerraum) sind im Kapitel 7.4 des Berichtes korrigiert.
- Das Kapitel 7.4 des erläuternden Berichtes ist gemäss den Vorgaben um die Aussagen zum Grundwasser ergänzt.
- Die Auseinandersetzung mit dem ISOS und dem KOBI ist im erläuternden Bericht dokumentiert.
- Im erläuternden Bericht wird darauf hingewiesen, dass verschiedene Gebäude und Freiräume innerhalb der Kernzonen auch von denkmalpflegerischem Wert sind.
- Die Störfallvorsorge für planungsrechtliche Festlegungen im Konsultationsbereich ist im erläuternden Bericht abgehandelt.
- Die Ausführungen zum Mehrwertausgleich in Kap. 4.2 des erläuternden Berichtes sind gemäss den Angaben in der Vorprüfung korrigiert.
- Die Mehrwertprognose für den kantonalen Mehrwertausgleich (Einzonungen, Umzonungen OeB) wurde vor der öffentlichen Auflage erhoben.
- Der Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben wurde durch die Gemeinde überprüft und wird im erläuternden Bericht aufgezeigt.

Teilweise oder nicht berücksichtigte Anliegen

Einzelne Auflagen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht oder nur teilweise aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Sachverhalte eingegangen und die Ablehnung begründet.

Zonenplan
Einzonung Ober Schwanden

Auflage ARE:

→ *Auf die Einzonung in die Gewerbezone GA im Gebiet Ober Schwanden sei zu verzichten. Die überlagernde Festlegung zum Lärm sowie Art. 13a BZO würden dementsprechend hinfällig und seien ebenfalls zu streichen.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Die ablehnende Begründung des ARE, das landwirtschaftlich genutzte Wohnhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6981 würde in die angrenzende Landwirtschaftszone hinausgedrängt, ist

planungsrechtlich nicht relevant. Das Baurekursgericht hat im Entscheid BRGE II Nr. 0072/2019 vom 14. Mai 2019 festgehalten, dass im Falle der Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6981 in die Gewerbezone ein Neubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6383 realisiert werden dürfe. Gestützt auf diesen Entscheid sind landwirtschaftliche Wohnnutzungen in der Landwirtschaftszone zulässig, wenn die Zonenkonformität gegeben ist. Demgegenüber sind in der zur Einzonung vorgesehenen Gewerbezone GA nur Gewerbenutzungen und keine Wohnnutzungen zulässig. Der Gemeinderat hält an der Einzonung fest. Dementsprechend wird auch an der überlagernden Festlegung zum Lärm und an Art. 13a BZO festgehalten.

Art. 6 und 9 BZO
Attikageschosse und Dachgestaltung

Auflage ARE:

→ *Art. 6 Abs. 3 sowie Art. 9 Abs. 2 und 3 BZO seien zu streichen.*

Begründung der Teilberücksichtigung:

Das ARE erklärt die Ablehnung der Artikel mit der nicht gegebenen Genehmigungsfähigkeit, weil der Begriff des Attikageschosses in § 275 Abs. 4 PBG abschliessend geregelt sei und nicht umgedeutet werden könne. Diesem Einwand wird mit der ersatzlosen Streichung der Nutzungsvorschrift in Art. 6 Abs. 3 Rechnung getragen. Hingegen kann dem ARE hinsichtlich der Dachgestaltungsvorschriften in Art. 9 Abs. 2 und 3 BZO nur teilweise gefolgt werden. Mit der neuen Geschossregelung von § 275 Abs. 4 PBG in Verbindung mit § 292 PBG (Dachaufbauten) können im Attikageschoss rund 87 % einer Vollgeschossfläche erzielt werden. Mit der alten Regelung waren lediglich etwa 67 % einer Vollgeschossfläche möglich. Mit den zahlreichen empfindlichen Hanglagen von Richterswil dürfte sich ein Ausmass von 87 % nachteilig auf das Ortsbild auswirken und soll im Interesse einer Kontinuität vermieden werden.

Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG steht den Gemeinden eine Regelungskompetenz für die Dachgestaltung zu. Von diesem Recht wird Gebrauch gemacht, indem Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt werden und Attikageschosse auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden müssen. Damit kann zumindest eine abgeschwächte kubische Präsenz der Attikageschosse sichergestellt werden. Im Übrigen entsprechen die umformulierten Art. 9 Abs. 2 und 3 BZO im Wesentlichen den Regelungen in der BZO der Gemeinde Meilen, die am 14. Juni 2021 vom ARE genehmigt worden ist. Die Genehmigungsfähigkeit ist somit offensichtlich gegeben.

Art. 16 Abs. 5 BZO
Abweichungen

Auflage ARE:

→ *In Art. 16 Abs. 5 BZO sei zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.*

Begründung der Teilberücksichtigung:

Die Sicherung des Hochwasserschutzes kann bei nahe am Fließgewässer stehenden Bauten schwierig sein. Die Auflage des ARE ist jedoch einseitig auf die Interessen des Hochwasserschutzes ausgerichtet, was in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung nicht angemessen ist. Neben dem Aspekt des Hochwasserschutzes sind auch die Aspekte des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes gleichwertig zu behandeln. Erst damit ist Gewähr geboten, dass bei konkreten Bauvorhaben eine umfassende Güterabwägung erfolgt, um feststellen zu können, ob eine Verschiebung des Gebäudes bei Ersatzbauten zweckmässig ist. Die geforderte Bestimmung wird mit der entsprechenden Präzisierung eingefügt.

Art. 20 BZO
Grundsatz

Auflage ARE:

→ *In Art. 20 BZO sei zu verzichten.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das ARE begründet seine Ablehnung damit, dass die Ausführungen beschreibender Art und im Baubewilligungsverfahren kaum anwendbar seien. Dem ist zu widersprechen. Art. 20 ist ein Zweckartikel für die Kernzone KA und Art. 25 der analoge Zweckartikel für die Kernzone KB/90. Damit werden die Grundsätze umschrieben, welche in den jeweiligen Kernzonen wegleitend sind. Diese Grundsätze sind einerseits eine Botschaft für die Bauherrschaften, andererseits aber auch eine Messlatte für die Baubehörde. In diesem Sinne sind sie sehr wohl praktikabel. An Art. 20 BZO wird daher festgehalten. Im Übrigen kennen zahlreiche Bauordnungen ähnliche Bestimmungen oder charakterisierende Gebietsbeschreibungen.

Art. 23 BZO
Fassaden / Materialien

Empfehlung ARE:

→ *Es sei zu prüfen, konkretere Vorgaben zu den möglichen Materialien und Farben im Ortsbild zu machen.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das Anliegen des ARE ist durchaus berechtigt, es soll aber nicht direkt in die BZO einfließen. Die Gemeinde beabsichtigt, entsprechende Empfehlungen zur Materialisierung und Farbgebung in separaten Richtlinien und Merkblättern zu formulieren und zu illustrieren.

Abstimmung Perimeter Kernzone KA mit
KOBI

Empfehlung ARE:

→ *Der Perimeter der Kernzone KA sei auf den KOBI-Perimeter abzustimmen oder die BZO-Vorschriften seien hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften der KA und der KB/90 zu vereinheitlichen.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Zunächst ist eine genaue Abstimmung der Perimeter der Kernzone

auf den KOB-Perimeter wenig zweckmässig, weil die Abgrenzung des KOB grobmaschiger ist und mit den Grundstücksgrenzen an mehreren Bereichen nicht übereinstimmt. Ebenso wird an der differenzierten Aufteilung in die Kernzonen KA und KB/90 festgehalten. Zwar liegen drei grössere Teile der KB/90 innerhalb des KOB, namentlich in den Bereichen Schützengass/Sunneggweg, Etzelstrasse/Tössweg sowie Rosengarten-/Seestrasse. Im KOB sind in diesen Gebieten jedoch keinerlei prägende Gebäude, wichtige Freiräume oder Ausserraumelemente bezeichnet. Lediglich an der Schützengass sind drei Gebäude mit einer prägenden Firstrichtung bezeichnet und diese Hauptfirstrichtungen wurden verbindlich in den Kernzonenplan übernommen. Dazu kommt, dass in den genannten drei KB/90-Gebieten auch keine inventarisierten Denkmalschutzobjekte kantonaler oder kommunaler Bedeutung bestehen. An der Rosengarten-/Seestrasse besteht eine neuere Bebauung, die 1998 nach einem Gestaltungsplan entstanden ist. Bei den Gebieten Schützengass/Sunneggweg sowie Etzelstrasse/Tössweg handelt es sich um Randgebiete ohne besondere ortsbauliche Qualitäten, welche in absehbarer Zeit neu überbaut werden dürften. Unter diesen Umständen erscheint es auch nicht angezeigt, die Gestaltungsvorschriften denjenigen der historischen KA anzugleichen.

8.3 Zweite Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung vom 11. Mai 2022

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung zur zweiten Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt die Vorprüfung vom 11. Mai 2022 Auskunft.

Die folgende Zusammenfassung zeigt, welche Anliegen aus der zweiten Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen sind und zu welchen Anliegen die Gemeinde eine andere Auffassung vertritt.

Berücksichtigte Anliegen

Das ARE hat erneut verschiedene Auflagen stipuliert. Folgende Anliegen wurden berücksichtigt:

- Im Kernzonenplan sind die Bäume und Brunnen zwar nicht in den Informationsinhalt des verschoben worden, doch sind die zugehörigen Bestimmungen von Art. 24 Abs. 9 und 10 BZO so umformuliert, dass nicht mehr eine Erhaltung dieser Elemente im Sinne des Substanzschutzes gefordert wird.
- In Art. 9 Abs. 1 BZO ist die Bedingung der befriedigenden Einordnung gestrichen.
- Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehenen Art. 9 Abs. 3 BZO (Rückversetzung Attikageschosse) und Abs. 4 BZO (fassadenbündiges Attikageschoss) sind mangels Genehmigungsfähigkeit gestrichen. Als Ersatz ist ein neuer Abs. 3 gemäss dem Vorschlag des ARE im Vorprüfungsbericht formuliert.

- Art 14 BZO ist mit einem neuen Abs. 3 ergänzt, welcher das Verhältnis zwischen Kernzonenvorschriften und Denkmalschutz regelt.
- Der Wortlaut von Art. 16 Abs. 6 BZO ist angepasst (Funktionen des Gewässerraums).
- In Art. 27 Abs. 3 BZO ist präzisiert, dass Dacheinschnitte in der Kernzone KB nur ausserhalb des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung erlaubt sind.
- In einem neuen Art. 28 Abs. 3 BZO ist festgelegt, dass Rafflamellenstoren in der Kernzone KB nur ausserhalb des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung erlaubt sind. Ebenso ist diese Vorgabe in Art. 23 Abs. 4 für die Kernzone KA ergänzt.
- In Kap. 2.1 des erläuternden Berichtes ist die Begrifflichkeit der ISOS-Begriffe bzw. Objekte korrigiert.
- In Kap. 4.6 des erläuternden Berichtes ist ergänzt, dass die Inventare des Natur- und Heimatschutzes bei Bauvorhaben zu berücksichtigen und die zuständigen Fachstellen frühzeitig zu konsultieren sind.

Nicht berücksichtigte Anliegen

Zonenplan
Einzonung Ober Schwanden

Einzelne Auflagen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Sachverhalte eingegangen und die Ablehnung begründet.

Auflage ARE:

→ *Auf die Einzonung in die Gewerbezone GA im Gebiet Ober Schwanden sei zu verzichten. Die überlagernde Festlegung zum Lärm sowie Art. 13a BZO würden dementsprechend hinfällig und seien ebenfalls zu streichen.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Der negativen Argumentation des ARE kann nicht gefolgt werden. Die Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Die ablehnende Begründung des ARE, das landwirtschaftlich genutzte Wohnhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6981 würde in die angrenzende Landwirtschaftszone hinausgedrängt, ist planungsrechtlich nicht relevant, zumal das bestehende Wohnhaus ja heute auch in der Landwirtschaftszone steht. Das Baurekursgericht hat im Entscheid BRGE II Nr. 0072/2019 vom 14. Mai 2019 festgehalten, dass im Falle der Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6981 in die Gewerbezone ein Neubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6383 realisiert werden dürfe. Gestützt auf diesen Entscheid sind landwirtschaftliche Wohnnutzungen in der Landwirtschaftszone zulässig, wenn die Zonenkonformität gegeben ist. Demgegenüber sind in der zur Einzonung vorgesehenen Gewerbezone GA nur Gewerbenutzungen und keine Wohnnutzungen zulässig. Dementsprechend wird auch an der überlagernden Festlegung zum Lärm und an Art. 13a BZO festgehalten. Der Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung der ZPZ ist am 16. Juni 2022 zugänglich.

Kernzonenplan
Treppenhausanbau Chüngengass 6



Ausschnitt KOBİ



Luftbild mit Treppenhausanbau

Erläuternder Bericht
Ausführungen Chüngengass 6

Auflage ARE:

→ Der Treppenhausanbau beim Gebäude Gemeindehaus Chüngengass 6 sei im Kernzonenplan als prägend zu bezeichnen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das ARE behauptet, es bestehe ein Widerspruch zwischen dem Kernzonenplan und dem kantonalen Ortsbildinventar bzw. den übergeordneten Denkmalschutzinteressen, wenn das angebaute viergeschossige Treppenhaus im Kernzonenplan nicht als prägende Baute braun bezeichnet werde. Diese Feststellung ist falsch. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBİ) ist das Treppenhaus eben gerade nicht enthalten. Die gesamte Nordfassade des Hauptgebäudevolumens ohne Treppenhaus ist zudem als „wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen“ bezeichnet. Deshalb wird das Gebäude Gemeindehaus Chüngengass 6 im Kernzonenplan deckungsgleich vom KOBİ übernommen und nicht wieder unnötige Widersprüche zu schaffen.

Der Kernzonenplan regelt Belange des Ortsbildschutzes und nicht solche des Denkmalschutzes. Dies schliesst nicht aus, dass das Treppenhaus aus denkmalpflegerischen Gründen stehen bleiben könnte, auch wenn es im Kernzonenplan nicht bezeichnet ist. Im neu eingefügten Art. 14 Abs. 3 BZO wird das Verhältnis zwischen Kernzonenvorschriften und Denkmalschutz geregelt. So gehen denkmalpflegerische Schutzanordnungen den Kernzonenvorschriften vor, wenn sie ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften.

Auflage ARE:

→ Die Ausführungen auf Seite 55 zum Gemeindehaus Chüngengass 6 seien zu streichen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das ARE betont, dass seitens der kantonalen Denkmalpflege darauf hingewiesen worden sei, dass das ganze Gebäude inklusive Treppenhausanbau als Denkmalschutzobjekt gilt und zu erhalten ist. Die Projektierung der Gemeindehaus-Erweiterung inklusive Eingriffe ins Schutzobjekt sei in Arbeit und erfolge im Austausch mit der Denkmalpflege. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber gar nicht den Kern der Ausführungen auf Seite 55. Es geht nicht um das Treppenhaus, sondern um das eingeschossige Nebengebäude auf der Nordseite des Gemeindehauses an der Chüngengass 6, das mit dem Treppenhaus zusammengebaut ist. Dieses soll im Kernzonenplan nicht bezeichnet werden, obschon es im KOBİ als prägendes Gebäude samt prägender Firstrichtung hervorgehoben ist. Um den Spielraum für gute Gesamtlösungen nicht unnötig einzuschränken, soll das eingeschossige Nebengebäude bei Bedarf auch abgebrochen werden können. Sollte es sich herausstellen, dass diesem Nebengebäude schutzwürdig ist, geht diese Schutzanordnung dem Kernzonenplan ohnehin vor (vgl. Art. 14 Abs. 3 BZO).

ANHANG

Anhang 1: Analyse Kernzone

- Strassen- und Wegabstand
- Grenzabstand
- Flachdächer
- Geschosszahl
- Frei-/Grünräume
- Fusswege







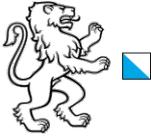






Anhang 2: Mehrwertprognose

- Summarische Übersicht
- Datenexport nach Grundstücken (Auszug)



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Richterswil
Mutationsnummer	0138-NP-0016
Projektname	BZO-Revision 2021 001
Datum (Export)	09.03.2022



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	14
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	14
Mehrwert in Fr.	3'623'409

Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Datenexport elektronischer Mehrwertausgleich

Gemeinde Richterswil
Mutationsnummer 0138-NP-0016
Projektname
Datum (Export)

Kataster - Nr.	Verkehrswerte und Mehrwert					Informationen Fallbearbeitung	
	Verkehrswerte in CHF/m2		Mehrwert in CHF/m2	Grösse des (Teil-) Grundstücks in m2	Mehrwert für das Grundstück in CHF	Status	Datum (Status-änderung)
	Ohne PM	Mit PM					
2073	4	12	8	2	16	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
3580	4	994	990	170	168300	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
3784	754	1869	1115	49	54635	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
4640	4	12	8	49	392	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
4640	4	12	8	403	3224	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
4640	4	12	8	23	184	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
4640	4	12	8	31	248	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
4806	4	12	8	9	72	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
6610	4	994	990	8	7920	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
6981	60	398	338	1280	432640	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
7013	4	1886	1882	5	22584	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
8512	70	237	167	116	19372	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
8513	1230	2459	1229	6	7374	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22
8515	390	994	604	4812	2906448	Prognose definitiv abgeschlossen	07.03.22