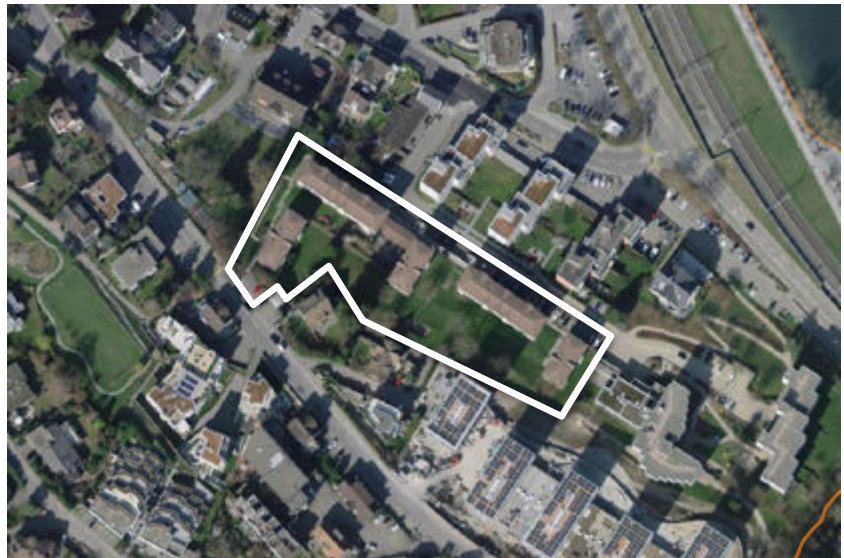


Privater Gestaltungsplan Im Wisli

ENTWURF

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung 2. öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung
durch das ARE



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32739 -23.01.2025

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
	2.1 Richtprojekt Architektur	5
	2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
	2.3 Naturgefahren	15
	2.4 Öffentliche Gewässer	16
	2.5 Lärmsituation	17
	2.6 Erschliessung, Ver- und Entsorgung	18
	2.7 Weitere Grundlagen	19
	3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN	21
	3.1 Zweck (Art. 1)	21
	3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)	21
	3.3 Gestaltung (Art. 3)	22
	3.4 Bebauung (Abs. 4)	22
	3.5 Nutzung (Art. 5)	25
	3.6 Freiraum (Ziff. 6)	27
	3.7 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 7)	29
	3.8 Umwelt (Art. 8)	31
	3.9 Entsorgung (Art. 9)	32
	3.10 Etappierung (Art. 10)	32
	3.11 Schlussbestimmungen (Art. 11)	33
	3.12 Informationsinhalte im Situationsplan	33
	4 AUSWIRKUNGEN	34
	4.1 Umsetzung Richt- und Nutzungsplanung	34
	4.2 Orts- und Landschaftsbild	36
	4.3 Umweltschutz	38
	4.4 Fazit	42
	5 VERFAHREN	44
	5.1 Übersicht	44
	5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung	45
	5.3 Vorprüfungen	46
	BEILAGEN	47
	A Richtprojekt der Hatt Partner Architekten AG, Richterswil, vom 12. Dezember 2024	
	B Richtprojekt Freiraum der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, 22. März 2024	
	C Lärmnachweis Tiefgarage vom 25. September 2024	
	D Kurzbericht Beurteilung Naturgefahren vom 24. Oktober 2024	
Auftraggeber	Baugenossenschaft "Im Wisli", c/o Max Lenz Schulstrasse 11 8805 Richterswil	
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Peter von Känel, Fabian Schweizer	
Titelbild	Orthofoto, swisstopo	

1 EINLEITUNG

Ausgangslage

Die Baugenossenschaft "Im Wisli" beabsichtigt, die stark sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3488, 3489, 3490, 3867 und 8028 abzubauen und durch neue zeitgemässe und energetisch zukunftsweisende Bauten zu ersetzen.

Das Areal ist der Wohnzone W3/50 zugeordnet. In dieser Zone sind drei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss oder Attikageschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die bestehende Überbauung aus den 60er-Jahren weist teilweise bis zu fünf Vollgeschosse auf und verfügt über ein Kaltdach. Ursprünglich wurden die Bauten als Flachdächer konzipiert. Es ist beabsichtigt, die Neubauten in einer leicht modifizierten Anordnung am ursprünglichen Charakter zu orientieren.

Die Hatt Partner Architekten AG, Richterswil, hatte bereits ein Richtprojekt für die Neubauten erarbeitet. Dieses sah in Anlehnung an die bestehende Bebauung sechs Mehrfamilienhäuser vor, die sich um einen zentralen Innenhof und zwei Nebenhöfe gruppierten. Der private Gestaltungsplan Im Wisli wurde von der Grundeigentümerschaft aufgestellt und am 9.4.2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Zudem wurde der Gestaltungsplan der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Während der Auflagefrist gingen Einwendungen und Wünsche ein, die von der Grundeigentümerschaft eingehend geprüft wurden. Daraus ergab sich unter anderem, dass das Richtprojekt als zu dicht eingestuft wurde. In der Folge wurden aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung ein neues, deutlich weniger dichtes Richtprojekt ausgearbeitet und der Gestaltungsplan wesentlich modifiziert.

Infolge der zahlreichen Änderungen wird der Gestaltungsplan erneut öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Bestehende Mehrfamilienhäuser
(Quelle: Google Maps)



Gestaltungsplanbedarf

Das Projekt der Hatt Partner Architekten AG und der zugehörige Umgebungsplan der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG dienen als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan. Die geplante Konzeption der Neubauten weicht, wie die bisherige Überbauung von der Regelbauweise ab, weshalb ein privater Gestaltungsplan notwendig ist. Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans gilt es, die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander abzustimmen. Neben einer gesamtheitlichen städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Betrachtung werden die Eckwerte bezüglich maximaler Dichte, Nutzung, Grundmasse und Abstände der Bauten definiert.

Zuständigkeit

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates. Die angestrebte Bebauung weist jedoch Abweichungen von der BZO auf, weshalb der private Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung unterbreitet werden muss.

Die Festlegung des Gewässerraums braucht keine Zustimmung des Gemeinderates oder der Gemeindeversammlung. Er wird durch die Baudirektion festgelegt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 3488, 3489, 3490, 3867 und 8028. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 7589 m². Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Baugenossenschaft "Im Wisli".

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Im Wisli grenzt an denjenigen des öffentlichen Gestaltungsplans Wisli (BDV Nr. 10/2014), der die planungsrechtliche Grundlage für die kürzlich erstellte Genossenschaftsüberbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern bildet.

Übersichtsplan Gestaltungsplangebiet,
Perimeter (rot)
(Quelle: maps.zh.ch)



2 ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richtprojekt Architektur

Basis für Gestaltungsplan

Das Richtprojekt der Hatt Partner Architekten AG und der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG vom 12. Dezember 2024 bilden die Basis für den privaten Gestaltungsplan (vgl. Beilage)



Situation 2. - 4. Obergeschoss



Ansicht von der Strasse Im Wisli

Ortsbaulicher Kontext

Das Gebiet Wisli liegt im nordöstlichen Teil von Richterswil. Das Quartier wird hauptsächlich durch grossmassstäbliche Wohnbauten in orthogonaler Ausrichtung geprägt. Oberhalb der Schweizerstrasse werden die bestehenden Bauten kleinmassstäblicher und es eröffnen sich vereinzelt Grünflächen mit teilweise grossem Baumbestand. Unmittelbar östlich des Planungsgebiets steht das in den 1970-er Jahre erbaute, gemeindeeigene Alterszentrum "Im Wisli". Dieses soll durch 4 bis 6-geschossige Neubauten ersetzt werden. Nach Norden

hin eröffnen sich vereinzelt Blickwinkel auf den naheliegenden Zürichsee samt dem Inselchen Schönenwirt sowie auf die Hügelkette des Pfannenstiels.

Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet ist optimal an die Seestrasse im Osten und die Zugerstrasse im Westen angebunden (Staatsstrassen). Die Haupteerschliessung mit Zufahrt ab Glarnerstrasse erfolgt über die Stichstrasse "Im Wisli". An der Schwyzerstrasse im Südwesten sind fünf Parkplätze für bestimmte Personen sowie eine zusätzliche Fussgängererschliessung in die Wohnüberbauung vorgesehen. In rund zehn Gehminuten sind der Dorfkern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten sowie der SBB-Bahnhof Richterswil bequem erreichbar. Die Bushaltestelle "Wisli" auf der Glarnerstrasse (Linie 170) befindet sich rund 80 m vom Planungsgebiet entfernt.

Bebauung

Das Richtprojekt sieht eine architektonisch einheitliche Wohnüberbauung vor. Die Geschossigkeit der bestehenden Überbauung wird übernommen wobei die gemäss Regelbauweise mögliche Fassadenhöhe in der Zone W3/50 durch die neuen Baukörper geringfügig überschritten wird. Durch eine optimale Platzierung der neuen Bauten wird eine bessere Besonnung sowie eine bessere Freisicht aus den Wohnungen erzielt. Durch die Stellung der Bauten wird ein attraktiver Aussenraum geschaffen. Die Baugenossenschaft "Im Wisli" beabsichtigt, rollstuhlgängige Mietwohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern im unteren und zahlbaren Preissegment zu erstellen. Durch den angebotenen Wohnungsmix sowie die Nähe zu Alterszentrum, Kindergärten und Schulhäusern werden alle Bevölkerungsschichten angesprochen. Es wird eine soziale und demografische Durchmischung der zukünftigen Bewohner angestrebt.

Die Parkierung des Privatverkehrs wird ganzheitlich in einer Einstellhalle im Untergeschoss, auf Niveau der Strasse "Im Wisli", realisiert. Auf den Wohnebenen besteht kein motorisierter Verkehr. Die gesamte Überbauung ist behindertengerecht nach SIA 500 und wird nach Minergie-Standard (keine Zertifizierung und demzufolge keine kontrollierte Belüftung) ausgeführt. Dementsprechend benötigt ein Neubau pro Jahr und Quadratmeter beheizter Wohnfläche nicht mehr als 38 kWh Energie (entspricht ca. 3,8 Liter Heizöl).

Terrainverlauf

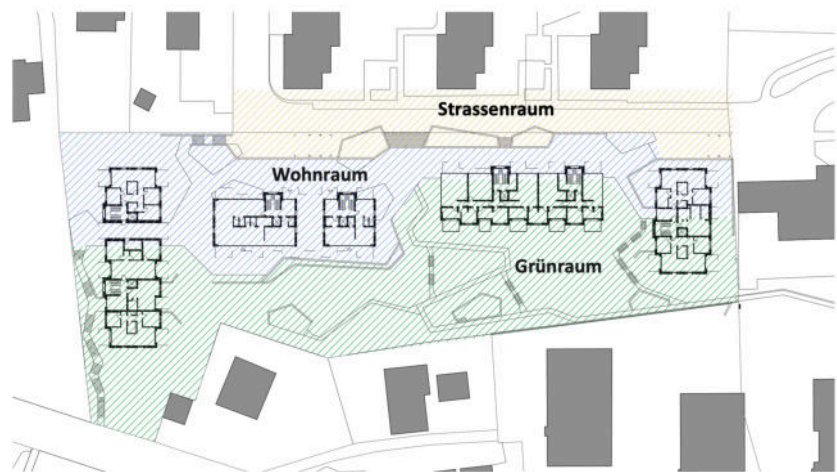
Innerhalb des Gestaltungsgebiets besteht eine Terraindifferenz von etwa 15 m. Der tiefste Punkt im Norden ist bei der Einfahrt in die Einstellhalle auf Strassenniveau "Im Wisli". Der höchste Punkt befindet sich im Süden an der Schwyzerstrasse.

Freiraum

Mit dem Bebauungskonzept entstehen gemeinsame und private Erholungs- und Freiräume für die Bewohner. Die optimale Lage zum Zürichsee mit dem öffentlichen Seeanstoss sowie die zentrumsnahe Lage mit ÖV-Anbindung erweitert den Erholungs- und Freiraum zusätzlich.

Die Überbauung im Wisli lässt sich grob in drei Freiraumbereiche unterteilen: den Strassenraum, den Wohnraum und den Grünraum. Die Gliederung dieser Freiräume resultiert primär aus den unterschiedlichen Höhenprofilen. Der Strassenraum dient als Ankunftsort und Auftakt. Von der Strasse aus gelangt man direkt in die Tiefgarage. Im weiteren Verlauf der Strasse steigt das Gelände an, um am Ende des Grundstücks auf dem Niveau der Hauseingänge beziehungsweise des Wohnraums zu enden.

Konzept Freiraumbereiche



Obwohl der Projektperimeter die angrenzende Strasse nicht einschliesst, wurde diese im Freiraumkonzept in Form eines Ideenperimeters berücksichtigt. Der Gestaltungsvorschlag sieht vor, dass die Quartierstrasse im Wisli zukünftig zu einer Begegnungszone mit reduzierter Fahrgeschwindigkeit umgestaltet wird. Um dies zu erreichen, soll das Strassenprofil aufgelöst und die Asphaltflächen durch Baumpflanzungen sowie Vegetationsflächen aufgelockert werden. Auf dem Projektperimeter wird die Baumreihe mit grosszügigen Baumtrögen ergänzt, die sich zwischen einer grosszügigen Treppenanlage erstrecken. Diese markante Treppenanlage sorgt für eine klare Adressierung und bildet eine Verbindung zwischen dem Strassenraum und dem höher gelegenen Wohnraum.

Die Freiflächen des Wohnraums dienen primär der Erschliessung und verbinden alle Wohngebäude miteinander. Die Belagsflächen werden durch Vegetationsinseln räumlich gegliedert, wobei die hangseitigen Vegetationsflächen weit in die Belagsflächen hineinfliesen und die Wohngebäude fast vollständig umschliessen. Eine Ausnahme stellt das Haus Nr. 2 dar, dessen gesamtes Erdgeschoss offen gestaltet ist. Die Erdgeschossnutzung dieses Gebäudes ist der Allgemeinheit gewidmet und soll verschiedensten Nutzungen der Bewohner Raum bieten, wobei die Vermietung eines Teils der Erdgeschossflächen an Externe zulässig ist. Entsprechend wird auch der umliegende Freiraum gestaltet, der als zentraler Treffpunkt der Siedlung dient und somit die grösste terrassierte Nutzfläche aufweist. Um Nutzflächen rund um das Haus Nr. 2 zu gewährleisten, sind auf der Rückseite zwei langgestreckte Mauerelemente projektiert. Im Unterschied zu den

strassenseitigen Mauern sollen die Mauern im Grünraum aus Naturstein bestehen und ganz ohne Zement auskommen.

Der Grünraum bildet das Herzstück der Überbauung im Wisli. Die alten Baumbestände und die grosszügigen Wiesenflächen aus dem Bestand bleiben ein zentraler Bestandteil dieses Freiraums. Das Konzept verfolgt das Ziel, die vorhandenen Qualitäten zu bewahren und mit behutsamen Eingriffen den Raum für die Bewohnerschaft nutzbar zu machen. So sind lediglich drei kleine Plätze vorgesehen, die in den Hang integriert sind. Jeder Platz besitzt seine eigenen Qualitäten und Themen. Der eine dient eher als Rückzugsort, um in Ruhe ein Buch zu lesen. Der andere regt mit der umgebenden Trockensteinmauer die Fantasie einer Burg an und dient primär als Spielplatz. Der am höchsten gelegene der drei Plätze bietet bei gutem Wetter einen Blick auf den See sowie eine Pause auf dem Weg zur angrenzenden Überbauung WohnenPLUS. Ein zentrales Element des Konzepts ist die nahtlose Anbindung an die bestehende Bebauung. Neben dieser Serpentine bieten schmalere und steilere Wege und Treppen direktere Verbindungen innerhalb des Grünraums.

Grünraumkonzept



Hoher Vegetationsanteil

Die Überbauung im Wisli zeichnet sich durch einen hohen Vegetationsanteil aus. Hartbeläge wurden auf ein Minimum reduziert und neben den bestehenden Bäumen werden die Gebäude fast vollständig durch einen intensiven Vegetationsteppich eingebunden. Die ausgewählten Gehölze und Stauden schaffen private Gartenbereiche und bieten abwechslungsreiche Raumsequenzen. Die Vegetationskörper sind zudem mit einer Schicht aus hoch- und mehrstämmigen Bäumen versehen, deren verschiedene Arten in unterschiedlichen Konstellationen und Dichten auftreten. Die bestehenden Feld- und Bergahorne werden mit einzelnen Ersatzpflanzungen ergänzt. Im Strassenraum finden sich eher hitze- und trockenheitsverträgliche Arten wieder, die sowohl in den Baumrosten der Strasse als auch in den Trögen neben der Treppenanlage gepflanzt werden sollen.

Nachhaltige und umweltschonende Freiraumgestaltung

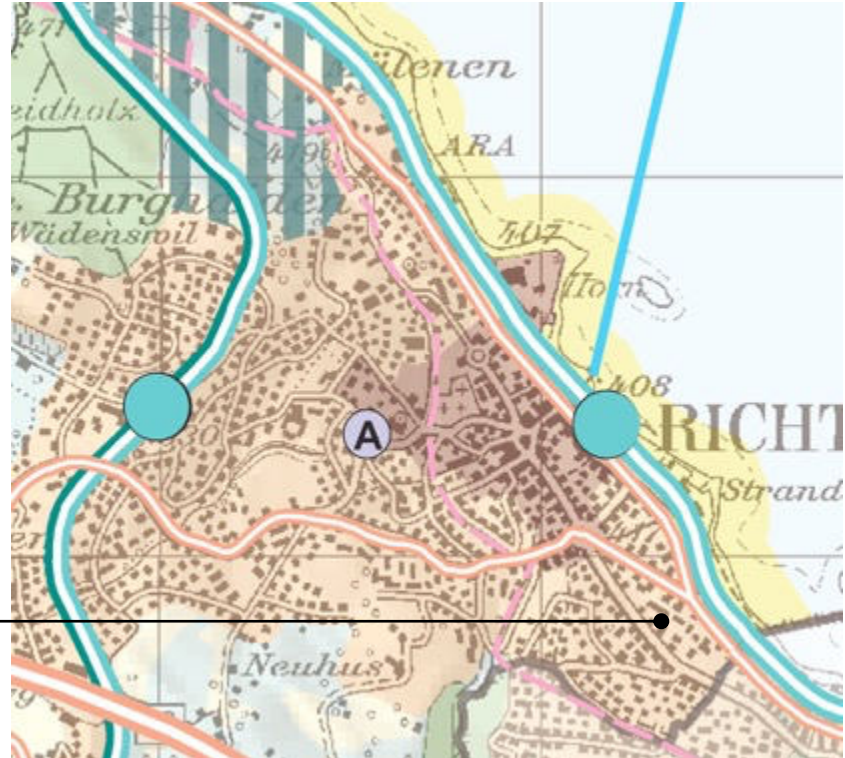
Das Freiraumkonzept der Überbauung im Wisli zielt darauf ab, eine ausgewogene Beziehung zwischen bebauten Bereichen und naturnahen Freiräumen zu schaffen. Durch die Gliederung des Freiraums und der differenzierten Gestaltung soll der unterschiedlichen Ansprüche und Nutzungen der Bewohnerschaft Rechnung getragen

werden. Die bewusste Minimierung von versiegelten Flächen und die Integration bestehender Baumbestände unterstreichen das Bestreben nach einer nachhaltigen und umweltschonenden Freiraumgestaltung.

2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Ausschnitt kantonalen Richtplan
(Quelle: maps.zh.ch)



Siedlungsgebiet

Regionaler Richtplan Zimmerberg (Festsetzung: Stand 12.12.2023)

Gemäss regionalem Siedlungs- und Landschaftsrichtplan liegt das Bearbeitungsgebiet in einem Gebiet hoher baulicher Dichte, mit dem Ziel einer qualitativen und quantitativen Förderung der Verdichtung. Aufgrund der guten Eignung für eine städtebauliche Akzentuierung und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist in den gekennzeichneten Gebieten aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte erwünscht. Es sind jene Gebiete, in welcher mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden können. Diese Festlegung ist im regionalen Richtplan als überlagernde Schraffur dargestellt und gibt unter anderem Hinweise, wo die Anzahl Pflicht-Parkplätze tiefer angesetzt oder begrenzt werden sollte.

Zudem werden gemäss regionalen Raumordnungskonzept für das Gebiet Im Wisli Nutzungsdichten mit der mittleren Dichtestufe (Einwohner + Beschäftigte = Köpfe) von 100-150 K / ha Bauzone angestrebt. Es ist Aufgabe der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung,

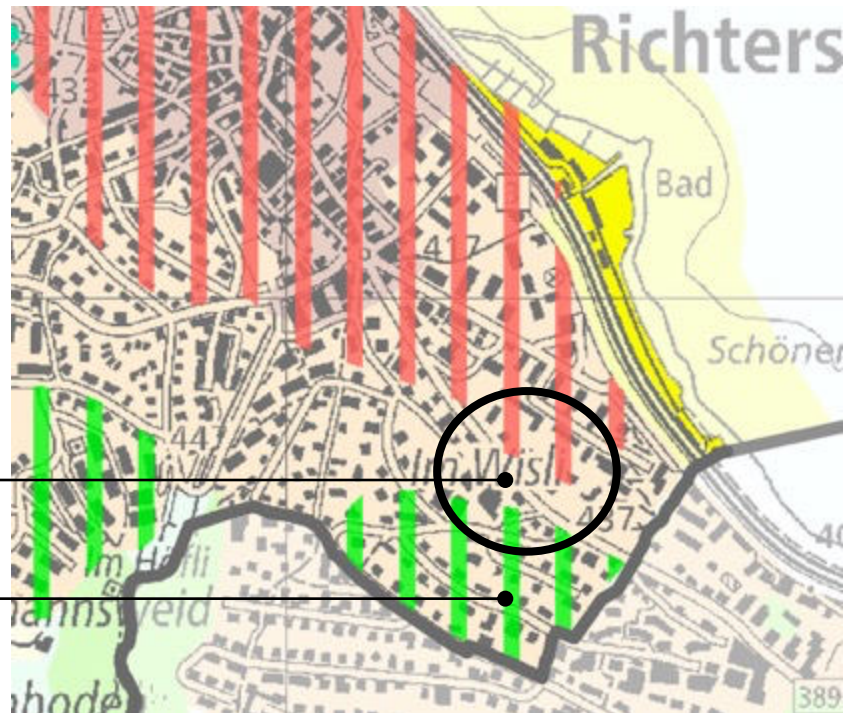
das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte festzulegen.

Die bestehende Nutzungsdichte beträgt bereits heute 174 K / ha Bauzone (vgl. maps.zh.ch, Quartieranalyse).



Bestehende Nutzungsdichte: 174 K / ha

Ausschnitt regionaler Siedlungs- und
Landschaftsplan
(Quelle: zpz.ch)



Hohe bauliche Dichte

Niedrige bauliche Dichte

Massnahmen

Gemäss Richtplantext sind in den Gebieten hoher baulicher Dichte die jeweiligen, minimalen Ausnutzungsziffern gemäss § 49a Abs. 1 PBG (W3 = dreigeschossige Zone > minimale AZ = 50 %) deutlich zu übertreffen. Die in der nachstehenden Tabelle rot bandierte Bandbreite entspricht einer hohen baulichen Dichte.

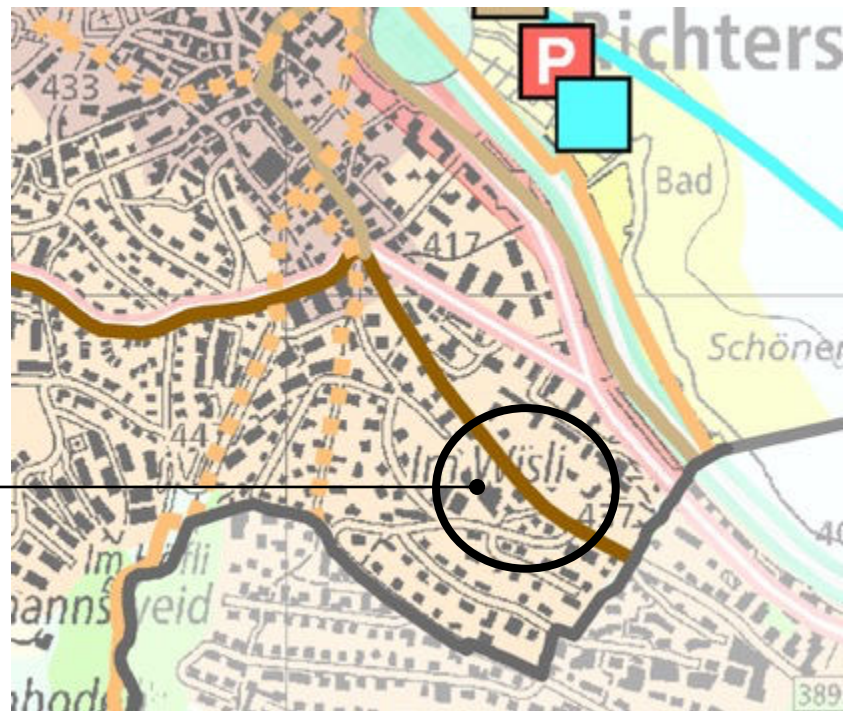
Umrechnungshilfe Nutzungsziffern
(Quelle: Leitfaden ARE 04/2015 "Dichtevorgaben umsetzen")

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ³ /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)
25-35	15-20	0.9-1.3	1
35-45	20-25	1.2-1.7	1
40-50	25-35	1.2-1.9	2
50-65	35-45	1.7-2.4	2
60-75	45-55	2.0-2.8	3
75-85	55-65	2.5-3.2	3
80-95	65-75	2.7-3.6	4
95-105	75-85	3.2-4.0	4
100-115	85-95	3.4-4.4	5
115-125	95-105	3.9-4.8	5

Regionaler Verkehrsplan

Gemäss dem regionalem Richtplan Verkehr verläuft südlich des Planungssperimeter entlang der Schwyzerstrasse ein geplanter Radweg von überkommunaler Bedeutung.

Ausschnitt regionaler Verkehrsplan
(Quelle: zpz.ch)



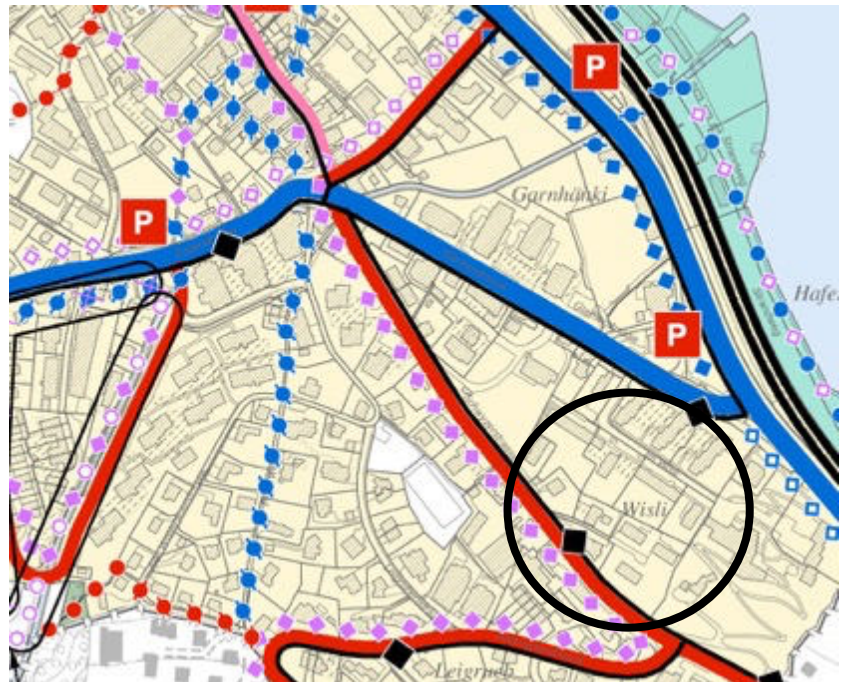
Regionaler Radweg (geplant)

Kommunale Richtplanung
(Festsetzung 12.3.2014)

Im kommunalen Teilplan 1 Bereich Verkehr gibt es keine spezifischen Festlegungen im Planungssperimeter. Südlich des Areals verläuft die Schwyzerstrasse (Sammelstrasse bestehend). An der Schwyzerstrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet die Bushaltestelle "Schwyzerstrasse" sowie an der Glarnerstrasse die Bushaltestelle "Wisli".

- Übergeordnete Festlegungen
- Staatsstrasse
 - Buslinie
- Kommunale Festlegungen
- Sammelstrasse bestehend
 - Öffentliche Parkierungsanlage
 - Bushaltestelle
- Information
- Radweg Agglo Obersee

Quelle:
Kommunaler Richtplan,
Festsetzung Stand: 12. März 2014



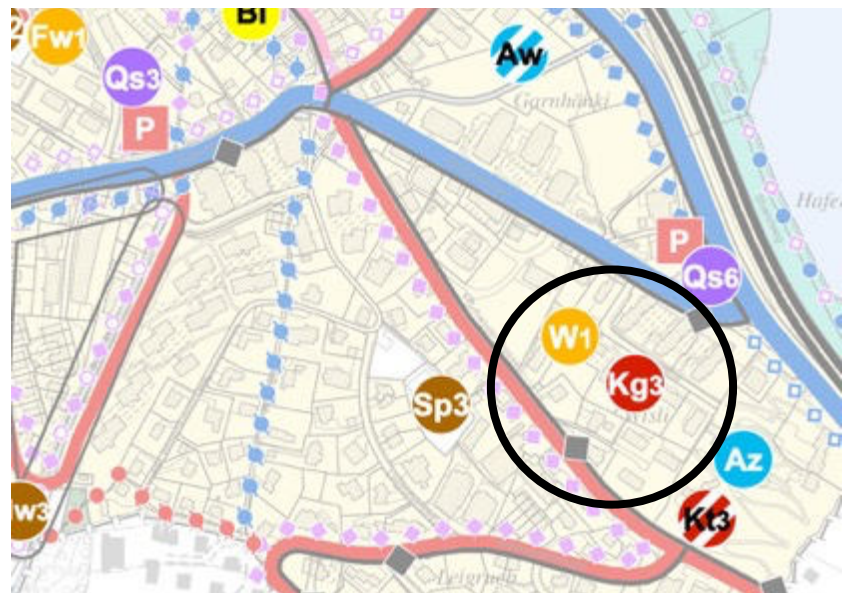
Kommunaler Plan
 der öffentlichen Bauten und Anlagen

Gemäss dem kommunalen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen besteht im Planungsperimeter die kommunale Festlegung Kg3 Kindergarten Wisli. Dieser Kindergarten wurde im Zuge der Neuüberbauung WohnenPLUS in diese Überbauung integriert. Somit besteht im Gestaltungsplanareal kein weiterer Bedarf für einen Kindergarten.

Östlich des Planungsperimeters liegt das Alterszentrum im Wisli. Gemäss der Festlegung ist ein Ausbau / Neubau geplant. In der Zwischenzeit wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt und die bestehenden Bauten sollen durch 4 bis 6-geschossige Neubauten ersetzt werden. Bis ca. 2028 sollen die Bauten mehrheitlich umgesetzt werden.

Westlich des Planungsperimeters bestehen Werke mit der kommunalen Festlegung W1.

- Kommunale Festlegungen
-  W1 Werke
 -  Qs6 Glas-Sammelstelle Hafen
 -  Kg3 Kindergarten Wisli
 -  KITA Richterswil
 -  Az Alterszentrum Im Wisli AZW
 -  Sp3 Spielplatz Pilgerli



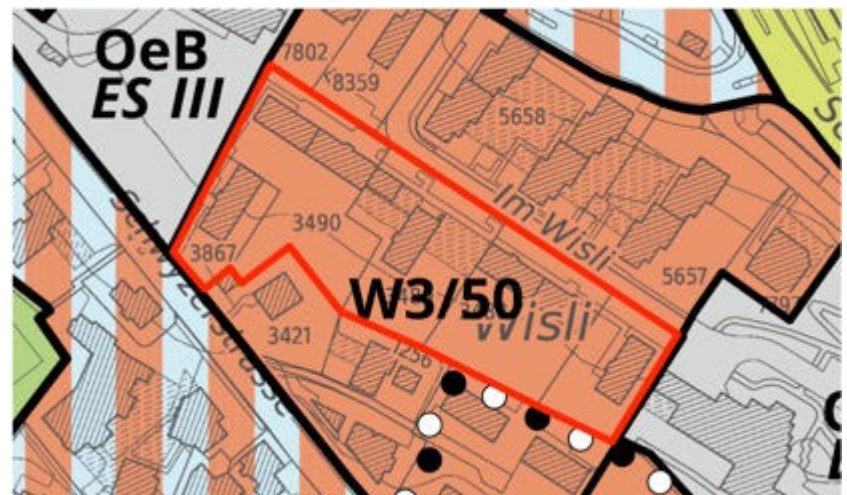
Quelle:
 Kommunaler Richtplan,
 Festsetzung Stand: 12. März 2014

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Geltungsbereich (rot Linie) liegt in der dreigeschossigen Wohnzone W3/50. Der Planungsperimeter stösst im Osten wie auch im Westen an die Zone für öffentliche Bauten und südöstlich an die W3/50 mit Gestaltungsplanpflicht (öffentlicher Gestaltungsplan Wisli).

Ausschnitt Zonenplan
 (Festsetzung 8.9.2022)

-  W3/50 Wohnzone
-  WG3/60 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
-  OeB Zone für öffentliche Bauten
-  E Erholungszone
-  F kommunale Freihaltezone
-  Gestaltungspflicht
-  Gestaltungspläne bestehend



Art. 3 Grundmasse

Gemäss Art. 3 Abs. 1 der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Stand 31.5.2023) gelten für den Gestaltungsplanperimeter die nachfolgende Grundmasse für die Regelbauweise in der Zone W3/50.

Ausnutzungsziffer max.	
- Grundmass bei Regelüberbauungen	50 %
- Bonus bei Regelüberbauungen für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a)	17 %
- Bonus bei Arealüberbauungen (Art. 33)	5 %
- Bonus bei Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau (Art. 34)	10 %
Vollgeschosse max.	3
Dachgeschosse max.	1
Anrechenbare Untergeschosse, max. ¹⁾	1
Fassadenhöhe max. ²⁾	
- Grundmass traufseitig	10.5 m
- Zuschlag giebelseitig für Bauten mit Schrägdächern	5.0 m
- Zuschlag giebelseitig für Attikageschosse	3.3 m
- Zuschlag für Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung	1.0 m
Gebäuelänge max.	40.0 m
Grundabstand klein min.	5.0 m
Grundabstand gross min.	10.0 m

¹⁾ vgl. Art. 6, Abs. 2

²⁾ Beträgt die durchschnittliche Hangneigung des Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15 %, ist in den Zonen W2/30 und WG2/30 eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 8.1 m talseits und in den Zonen W3/50 und WG3/60 eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 11.4 m talseits zulässig (Grundmass). Dabei ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

²⁾ Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden.

Art. 41 Abstellflächen

An geeigneten Standorten sind genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder bereitzustellen. Pro Zimmer ist min. ein Veloabstellplatz zu erstellen.

Art. 42 Fahrzeugabstellplätze

Gemäss Parkplatzverordnung Ziffer 6 der BZO vom 31. Mai 2023 von der Baudirektion genehmigt berechnet sich die Bruttogeschossfläche unter Einschluss der dazugehörigen wohnungsinternen Erschliessungsflächen und nach § 255 des Planungs- und Baugesetzes.

Für folgende Bruttogeschossflächen ist je ein Pflichtparkplatz erforderlich und davon errechneten Pflichtparkplätzen min. folgende Anteile zu reservieren:

Nutzweise	Pflichtparkplatz / Geschossfläche	Anteile Besucher und Kunden*
Wohnungen Kleinwohnungen bis 1 ½-Zimmer, Appartements	1 PP / 50 m ²	10 %

Wohnungen

Wohnungen mit 2 oder mehr Zimmern	1 PP / 100 m ²	10 %
-----------------------------------	---------------------------	------

In einer Gehdistanz von 300 Metern zu einer Bahnstation oder Bushaltestelle kann die Zahl der Parkplätze bis auf 75 % reduziert werden.

Baulinien

Auszug ÖREB-Kataster, Baulinien (blau)
(Quelle: maps.zh.ch)

Entlang der Schwyzerstrasse südlich des Gestaltungsplangebiets besteht eine rechtskräftige Verkehrsbaulinie.



Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegung

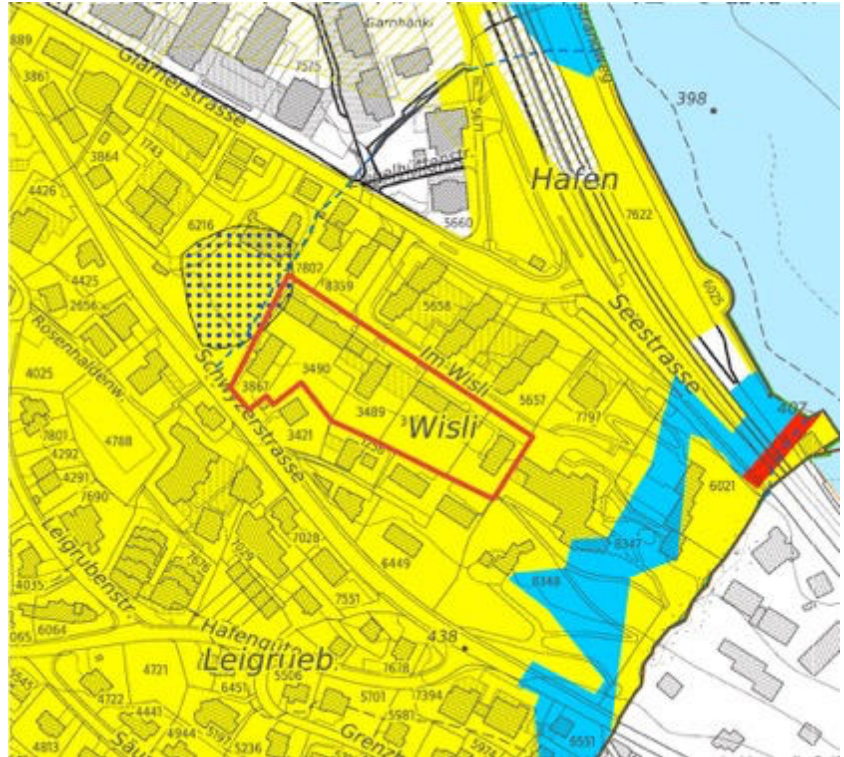
2.3 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkartierung (Stand 5.6.2023) befindet sich der Planungsperimeter im Raum einer grösseren mittelgründigen substabilen Rutschmasse Neuhus – Sennhütte – Wisli und ist dem gelben Gefahrenbereich mit geringer Gefährdung zuzuordnen. Laut technischem Bericht Gefahrenkartierung Naturgefahren Zürichsee links (Basler & Hofmann, November 2009) wurde die Rutschaktivität durch die Verbauungen reduziert, jedoch ist die Rutschung teilweise immer noch aktiv. Es werden raumplanerische Massnahmen mittels Auflagen in der Bau- und Zonenordnung vorgeschlagen (rutschungsunempfindliches Bauen, kritische Bauzustände beachten, keine konzentrierte Versickerung von Meteorwasser).

Weiter befindet sich gemäss Gefahrenkartierung das nordwestliche Gebiet des Grundstücks Kat. Nr. 8028 im gelben Bereich mit geringer Hochwassergefährdung. Gemäss technischem Bericht wird ein baulicher Objektschutz empfohlen.

Zusätzlich befindet sich entlang des Hafenbachs als Hinweis ein Gebiet im Bereich des Grundwasseranstiegs. Hier gibt es laut technischem Bericht Probleme mit dem Grundwasseraufstoss. Im Gebiet des Hafenbachs sind die Überprüfung der Situation im Falle einer Neuüberbauung und eventuell eines Objektschutzes empfohlen.

- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Grundwasseranstieg



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
 Abrufdatum: 24. März 2020

2.4 Öffentliche Gewässer

Gewässerökomorphologie

Der Hafenbach öffentliches Gewässer Nr. 2525 verläuft am westlichen Rand des Planungsperimeters mehrheitlich eingedolt. Es verfügt über keine eigene Parzelle, Abstürze oder Bauwerke.

Ausschnitt Gewässer-Ökomorphologie,
 Hafenbach eingedolt (Strichlinie rot)



Gewässerraumfestlegung

Die Gemeinde Richterswil hat das Büro Suter von Känel Wild AG bereits mit der Festlegung der Gewässerräume im ganzen Siedlungsgebiet beauftragt. Die Unterlagen lagen bereits auf und stehen kurz vor der Festsetzung durch den Kanton.

Gemäss dem Technischen Bericht überschneidet sich der betroffene Abschnitt mit einem Gewässerabschnitt. Es überschneidet die westlichen Grenzabschnitte der Grundstücke Kat. Nrn. 3867 und 3490 geringfügig und greift somit nicht über die ordentlichen Grundabstände hinaus. Daher wird das Gestaltungsplangebiet nicht nachteilig von der Gewässerraumfestlegung betroffen sein. Dieser Raum darf weder mit ober- noch unterirdischen Bauten und Anlagen überstellt werden.

Belastungsgrenzwerte in der Empfindlichkeitsstufe II

2.5 Lärmsituation

Das Gestaltungsplangebiet ist hinreichend erschlossen und baureif. Aus Sicht des Lärmschutzes sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend (Tag: 60 dBA, Nacht: 50 dBA). Im weiteren Umfeld des Gestaltungsplangebiets bestehen mit der Seestrasse (ca. 95 m Abstand) und der Eisenbahnlinie (ca. 115 m Abstand) zwei bedeutende Lärmquellen. Aufgrund der vorgelagerten Überbauungen ergibt sich eine deutliche Aspektwinkelreduktion und aufgrund des Abstandes eine grosse Abstandsdämpfung. Eine Abschätzung mit dem Berechnungswerkzeug "Berechnung Strassenlärm-Immissionen Tag/Nacht" zeigt, dass der Immissionspegel deutlich unter dem IGW liegt. Das gleiche gilt für den Eisenbahnlärm, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die massgeblichen Grenzwerte insgesamt eingehalten werden.

Für die Einfahrt zur Tiefgarage gelten gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV die Planungswerte (Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A)).

2.6 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das Gebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die genügend ausgebaute Strasse "Im Wisli" erreichbar und damit feiner-schlossen. Mittels Fusswege ist das Planungsgebiet an die Strasse "Im Wisli" und an die Schwyzerstrasse angebunden. Auf dem Gebiet befinden sich entlang der Strasse "Im Wisli" insgesamt 27 bestehende Parkfelder, wovon fünf für bestimmte Personen reserviert sind. Entlang der Schwyzerstrasse befinden sich weitere fünf bestehende oberirdische Parkfelder.

ÖV-Verkehr

Das Areal liegt gemäss GIS ZH in der Güteklasse C und verfügt somit über eine gute ÖV-Erschliessung. In unmittelbarer Nähe befindet sich jeweils eine Bushaltestelle an der südlich gelegenen Schwyzerstrasse und der nördlich gelegenen Glarnerstrasse.

Energieplan Kanton Zürich Wärmeversorgungsgebiete

Gemäss GIS ZH liegt das Gestaltungsplangebiet in einem Gebiet, in denen sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen. Zudem liegt es in einem Gebiet, in denen sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit Wärme aus Oberflächengewässern eignen.

Werkleitungen

Das Planungsgebiet ist heute mit Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen sowie Strom erschlossen. Zudem verläuft entlang der Grundstücksgrenze zum Altersheim Wisli ein Fernwirkkabel.



Entwässerung

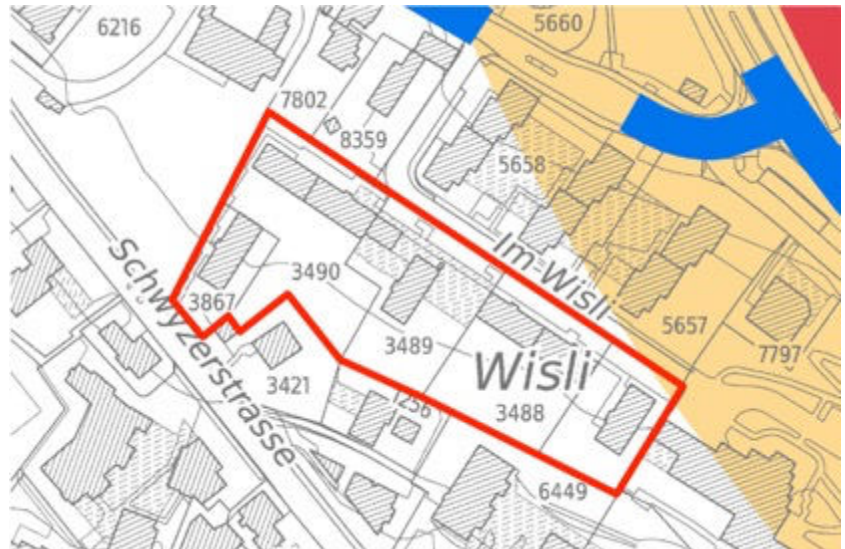
Für das Entwässerungssystem ist die generelle Entwässerungsplanung massgebend (GEP).

2.7 Weitere Grundlagen

Chemie-Risikokataster




Südwestlich des Perimeters befindet sich im Plan des Chemie-Risikokatasters ein kleiner Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 8028 im Konsultationsbereich der Eisenbahnen. Sie erlauben keine direkten Rückschlüsse auf die konkrete Gefährdung oder die tatsächlichen Risiken, sondern dienen lediglich als Hinweis zur Berücksichtigung bei der Raum- und Zonenplanung und bei Projektierungen in der Umgebung von störfallrelevanten Anlagen.

Konsultationsbereich Eisenbahnen
 (orange)



Grundwasser / Gewässerschutz

Aus dem folgenden Plan ist zu entnehmen, dass die Grundwasser-oberfläche etwa bei 407 m ü. M. liegt. Das Gestaltungsplangebiet liegt mehrheitlich auf ca. 418 m ü. M. und weist somit etwa einen 11 m grossen Abstand zum Grundwasser auf.

-  Schlecht durchlässige Deck-schichten von meist mehr als 5 m Mächtigkeit
-  Gebiet mittlere Grundwasser-mächtigkeit (10 bis 20 m)
-  Quelfassung
-  Nachgewiesene Fliessrichtung
-  Isohypsen der Grundwasser-oberfläche

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
 Abrufdatum: 24. März 2020



Beim Gebiet Wisli handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) und schlecht durchlässigen Deckschichten von meist mehr als 5 m Mächtigkeit.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen").

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A₀ und A_u

Fruchtfolgefleichen

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Bauzone und somit im Siedlungsgebiet. Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.

Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind gemäss GIS ZH keine belasteten Standorte innerhalb des Gestaltungsplangebiets eingetragen. Das westliche Grundstück Kat. Nr. 6216 ist belastet. Für das Planungsgebiet sind aber keine schädlichen Einwirkungen zu erwarten.

Keine Denkmalschutzobjekte oder archäologischen Zonen / Naturschutz-zonen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Objekte des Denkmalschutzes noch archäologische Zonen oder Natur- und Landschafts-schutz-zonen vorhanden.

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" liegen Teilgebiete der Grundstücke Kat. Nrn. 3488, 3489 und 8028 im kommunalen Bodenverschiebungsverfahren. Es sind Flächen mit Hinweisen auf Schwermetallbelastungen über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo). Im Falle einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial muss vorrangig die tatsächliche Belastung erhoben werden.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 24. März 2020

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

3.1 Zweck (Art. 1)

Ziele

In der Bau- und Zonenordnung sind keine spezifischen Ziele für das Gestaltungsplangebiet festgehalten. Der Zweckartikel umschreibt deshalb die Ziele für die Realisierung der künftigen Wohnüberbauung.

3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von 7'589 m² auf und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 3488, 3489, 3490, 3867 und 8028.

Ergänzendes Recht

Abs. 3

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt der jeweils gültige Stand der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Richterswil ist nach der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden. Daher bezieht sich der Gestaltungsplan hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen auf das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung ab 2. April 2024 mit den zugehörigen Verordnungen. Zudem ist die BZO der Gemeinde Richterswil, welche am 8.9.2022 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 31.5.2023 von der Baudirektion genehmigt wurde, massgebend.

3.3 Gestaltung (Art. 3)

Anforderungen

Abs. 1

Es wird nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert. Diese Vorgabe orientiert sich an den Anforderungen an Arealüberbauungen im Sinne von § 71 PBG. Sie soll eine ortsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Einordnung und Gestaltung im Sinne des Zweckartikels gewährleisten. Die erhöhten Anforderungen entsprechen den kantonalen Planungsgrundsätzen und den Zielsetzungen der Grundeigentümerschaft.

Richtprojekt

Abs. 2

Das Richtprojekt der Hatt Partner Architekten AG, Richterswil, datiert vom 12.12. 2024 und der Umgebungsplan der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, datiert vom 12.12. 2024 (Beilage), bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Die tragenden Konzeptbestandteile des Richtprojektes werden in abstrahierter Form umgesetzt:

- Situierung und kubische Gliederung der Neubauten
- Lage, Funktion und Ausbildung der Freiräume
- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie Durchwegung für den Fussverkehr
- Organisation der Parkierung

Abweichungen

Abs. 3

Die im Richtprojekt vorgesehenen Elemente können im Bauprojekt im Sinne des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraumes (§ 83 Abs. 2 PBG) so weit angepasst, abgeändert und ergänzt werden, als dadurch unter Beibehaltung der Grundkonzeption eine qualitativ gleichwertige Lösung erzielt wird. Dabei sind die Festlegungen des Gestaltungsplanes bindend.

3.4 Bebauung (Abs. 4)

Rückbau zulässig

Abs. 1

Sämtliche Bauten und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs können abgebrochen werden. Die örtliche und zeitliche Abfolge der Gebäudeabbrüche ist frei. Mit dem Rückbau wird die Aufwertung des Ortsbildes und eine innere Verdichtung des Wohngebiets ermöglicht.

Baubereiche

Abs. 2

Die Grundflächen und Lagen der Baubereiche basieren auf dem Richtprojekt. Der gesetzlich erforderliche Projektierungsspielraum wird mit einem angemessenen allseitigen Zuschlag von 1.00 m bei den Längen und Breiten sichergestellt, soweit die minimalen Grundabstände dies zulassen.

Bei den Abständen zu angrenzenden Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters wird der kleine Grundabstand der Wohnzone W3/50 berücksichtigt. Dieser beträgt gemäss Art. 3 BZO 5.00 m und gewährleistet eine angemessene Wohnhygiene. Die Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unterschreiten die

minimalen Abstände. Gemäss § 270 Abs. 3 PBG ist dies unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ohne weiteres zulässig. Zugunsten der inneren Verdichtung ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten (vgl. Art. 4 Abs. 10).

Anzahl Bauten

Abs. 3

Die zulässige Anzahl Hauptgebäude orientiert sich ebenfalls am Richtprojekt. Pro Baubereich darf ein Gebäude erstellt werden. Mit dieser Festlegung wird lediglich die Anzahl Hauptgebäude (1-4) definiert. Die Anzahl realisierbarer Wohneinheiten ist nicht beschränkt.

Mantellinien

Abs. 4

Die Mantellinien der Baubereiche bestimmen die einzuhaltenden Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen und Strassen. Sie definieren somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Die für die Regelbauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 40 m wird um 1.43 m im Baubereich 1a/1b überschritten. In den übrigen Baubereichen wird die zulässige Gebäudelänge für die Regelbauweise eingehalten.

Vorspringende Gebäudeteile

Abs. 5

Das Richtprojekt sieht als private Aussenräume Balkone vor und weist somit vorspringende Gebäudeteile auf. Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht bzw. die Mantelinie der Baubereiche 1a/1b und 4 hinaus und dürfen gemäss § 6c ABV die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Die Mantelinie der Baubereiche definiert die maximale Gebäudeausdehnung und somit auch die Lage der Gebäudefassaden. Der vorspringende Gebäudeteil wird von dieser maximal zulässigen Lage gemessen. Rückspringende Gebäudeteile sind für die Bemessung der Balkontiefe somit unerheblich.



Maximal 2.0 m über Baubereich vorspringender Gebäudeteil (roter Kreis)

Maximal 2.0 m über Baubereich vorspringende Gebäudeteile (rote Kreise)

Geschosszahl

Abs. 5

Die maximal zulässige Zahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen wird pro Baubereich definiert. In allen Baubereichen sind Dach- oder Attikageschosse nicht zulässig. Zusammen mit dem in diesen Baubereichen ebenfalls erlaubten anrechenbaren Untergeschoss ergeben sich in allen geplanten Mehrfamilienhäusern vier bis fünf zum Woh-

nen nutzbare Geschoss. Diese Geschosszahl entspricht den zum Abbruch vorgesehene Bestandesbauten (vgl. gelbe Profillinien im Richtprojekt).



Auszug Gesamtansicht mit Neubauten (grau) und Bestandesbauten (gelb)

Gesamthöhe

Abs. 6

In den Bestimmungen wird unabhängig vom Verlauf des gewachsenen, massgeblichen Terrains eine zulässige Gesamthöhe festgelegt. Damit muss keine Fassadenhöhe beachtet werden. Diese Höhen sind vom Richtprojekt abgeleitet und entsprechen weitgehend den Bestandesbauten. Dem gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraum wird Rechnung getragen, indem die zulässigen Gesamthöhen jeweils ca. 0.50 m über den Dachebenen des Richtprojektes liegen.

Es sind keine Beschränkungen der Gesamthöhe aufgrund der Baulinien zu beachten.

Technische Aufbauten

Abs. 7

Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Solaranlagen sowie weitere technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgelegte Gesamthöhe um maximal 1.50 m überschreiten. Sie sind so zu gestalten, damit sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Gemäss der Empfehlung "Mindesthöhe von Kaminen über Dach" des BAFU vom Dezember 2018 muss bei kleinen Feuerungsanlagen (Feuerungswärmeleistung bis 350 kW) die Kaminmündung eine Mindesthöhe von 1.50 m über dem effektiven Flachdach aufweisen. Die vorgesehenen Höhenlagen der Dachflächen liegen gemäss Richtprojekt 0.50 m unter den zulässigen Gesamthöhen. Damit sind Kamine bis maximal 2.00 m Höhe möglich.

Gebäuelänge

Abs. 9

Länger als max. Gebäuelänge

Die Gebäuelänge ist innerhalb der jeweiligen Baubereiche frei. Die einzelnen Gebäude liegen etwas über der in Art. 3 Abs. 1 BZO für die Wohnzone W3/50 zulässigen 40 m mit einer maximal erreichbaren Gebäuelänge von 41.43 m.

Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag

Abs. 10

Die Bestimmungen über den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 5 BZO findet im Interesse einer Erleichterung der inneren Verdichtung keine Anwendung. Ebenso muss der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 3 PBG nicht beachtet werden. Dies einerseits, weil bereits die bisherigen Gebäudehöhen der abzubrechenden Bauten eine ähnli-

che Dimension aufweisen und sich die Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Grenzen halten. Andererseits, weil die bauliche Verdichtung in einem gemäss dem regionalen Richtplan dafür vorgesehenen Gebiet erfolgt und nicht dadurch beeinträchtigt werden soll.

Unterirdische Bauten

Abs. 11

Die genaue Ausdehnung der unterirdischen Bauten (Technikräume, Keller etc.) ist für das Ortsbild nicht von Bedeutung. Es werden deshalb keine Baubereiche für die unterirdischen Bauten festgelegt.

Kleinbauten und Anbauten

Abs. 12

Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 n PBG, § 2a Abs. 1 n ABV sowie Abs. 2 n ABV sind Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 50 m², die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Gesamthöhe max. 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt (z.B. überdachte Tiefgaragenzufahrten, Geräteschuppen, Velounterstände und dergleichen).

Einzelne Kleinbauten im Sinne von § 2a Abs. 1 ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Die Gestaltungsqualität der Gebäude und des Freiraums im Sinne des Richtprojekts darf durch Kleinbauten jedoch nicht beeinträchtigt werden. Anbauten im Sinne von § 2a Abs. 2 ABV sind nicht zulässig, weil diese den klaren volumetrischen Ausdruck der Wohnbauten beeinträchtigen würden.

Dachform

Abs. 13

Entsprechend dem Richtprojekt werden für Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche 1-4 nur Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind gemäss Art. 44 BZO zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. Diese Vorschrift wird in den GP-Bestimmungen mit Ziffer 4 Abs. 13 präzisiert.

3.5 Nutzung (Art. 5)

Nutzweise

Abs. 1

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind gemäss Richtprojekt nur Wohnungen geplant. Zusätzlich sind nicht störende Betriebe zulässig.

Geschossfläche

Abs. 2

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 7'200 m². Das jeweils zulässige anteilmässige Nutzungsmass der vier Wohngebäude wird vom Richtprojekt abgeleitet und den vier Baubereichen 1-4 zugeordnet. Das Richtprojekt weist eine Geschossfläche von 7'117 m² inkl. der überdeckten Fläche beim Hausgang zum Gebäude 1a aus. Somit besteht ein Projektierungsspielraum von knapp 1.2 % gegenüber dem Richtprojekt.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt die erreichbaren Geschossflächen der Bau- und Zonenordnung (Regelbauweise und Arealüberbauung), des Richtprojektes und des Gestaltungsplans im Vergleich. In allen vier Fällen wird die anrechenbare Grundstücksfläche von

7'589 m² zugrunde gelegt. Zur Stärkung der Aussagekraft werden abgestimmt auf die Definition in Abs. 3 nicht nur die anrechenbaren Geschossflächen in den Vollgeschossen (3 VG), sondern auch die normalerweise nicht anrechenbaren Geschossflächen im Dach- bzw. Attikageschoss (im Ausmass von 1 DG) und im Untergeschoss (im Ausmass von ½ VG) einbezogen. Die zonengemässe Ausnützungsziffer von 50 % entspricht mit diesen theoretisch 4 ½ Vollgeschossen einer "effektiven" Ausnützungsziffer von 75 %.

Mit der Wiedergabe dieser tatsächlichen Nutzflächen soll aufgezeigt werden, dass mit dem Gestaltungsplan nicht fast doppelt so viel Geschossflächen realisiert werden können, wie dies der reine AZ-Vergleich suggerieren würde.

Tabelle mit Vergleich der möglichen Geschossflächen

	Summe aller Geschossflächen (inkl. a.UG/DG)	Abweichung zur Regelbauweise	Abweichung zur Arealüberbauung
BZO-Regelbauweise	5'692 m ²	---	---
BZO-Arealüberbauung	6'261 m ²	+ 11.0 %	---
Richtprojekt	7'117 m ²	+ 25.0 %	+ 13.7 %
Gestaltungsplan	7'200 m ²	+ 26.5 %	+ 15.0 %

Kleiner Projektierungsspielraum

Der Projektierungsspielraum zwischen dem Richtprojekt und dem gemäss Gestaltungsplan maximalen Geschossflächen beträgt lediglich 1.5%.

Anrechenbarkeit

Abs. 3

Gemäss Art. 6 Abs. 2 BZO dürfen in Untergeschossen höchstens 50 % derjenigen Flächen genutzt werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe. Diese Bestimmung ist nicht anwendbar.

Anzurechnen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Diese Definition stimmt mit derjenigen in der Parkplatz-Verordnung über Pflichtparkplätze (PPV) im Anhang 1 der BZO überein.

Die Geschossfläche wird auch zur Berechnung der Spiel- und Ruhefläche (Art. 40 BZO) und der Abstellplätze (Art. 3 PPV) verwendet.

Geschossflächenverlagerung

Abs. 4

Die festgelegten Geschossflächen dürfen zwischen den Baubereichen 1-4 verlagert werden, wenn die Reduktion oder Erhöhung 5 % pro Baubereich nicht übersteigt. Dadurch wird der Projektierungsspielraum angemessen erhöht.

3.6 Freiraum (Ziff. 6)

Grundsatz

Abs. 1

Eine hohe Aufenthaltsqualität ist von grosser Bedeutung für die Gestaltung und Ausstattung des Freiraums. Im gesamten Aussenraum ist auf ein einheitliches Gestaltungskonzept und auf eine hohe Benutzerfreundlichkeit zu achten. Dies kann durch klare Gestaltungsgrundsätze bei Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattungselementen erreicht werden.

Ein zentrales Anliegen ist ein qualitativ hochwertiger Freiraum. Das Richtprojekt sieht einen zentralen Freiraum vor. Die Eingriffe in die Topografie werden gering gehalten (möglichst wenig hohe Mauern). Eine ruhige, grüne Grundgestaltung mit einem Vegetationsteppich und Gehölzen bildet das Gerüst der Siedlung.

Freiraumkonzept

Abs. 2

Die städtebauliche Setzung erzeugt für die Wohnüberbauung einen durchfliessenden Grünraum, der sich über die Vegetation mit seinem Umfeld verwebt. Der zentrale Freiraum bildet das Herzstück der Siedlung, wirkt als identitätsstiftende Mitte und dient als gemeinschaftlicher Treffpunkt für die Bewohner.

Geländekanten, aus maximal einem Meter hohen Stützmauern, formen sich aus den Gebäudevolumen und schaffen in ihrer Gestalt einen weichen Übergang in das bergseitige Terrain. Die Gestaltung der Aussenwand der Einstellhalle folgt der Ausformulierung der Geländekanten und fügt sich dadurch mit diesen zu einer Einheit zusammen.

Als gemeinschaftliches Zentrum vermittelt der zentrale Freiraum im Quartier und wird über die Gestaltung mit dem Kontext vernetzt. Eine grosszügige Treppenanlage wirkt am Strassenraum Im Wisli, die künftig als Begegnungszone ausgestaltet sein kann, als Adresse und Auftakt in die Siedlung. Ein Fussweg führt durch den Hang und stellt eine Verbindung zum Aussenraum der Wohnüberbauung WohnenPLUS her. Zusammen mit den Erschliessungswegen zu den Häusern und weiteren wichtigen Weganschlüssen entsteht ein verbindendes Wegnetz, das für das Quartier eine optimale Durchwegung von der Schwyzerstrasse bis zu den weiterführenden Wegverbindungen zum See bereitstellt.

Hoch- und mehrstämmige Gehölze betten, zusammen mit einem raumbildenden Vegetationsteppich, die Gebäude in die Grünstruktur ein und erzeugen geborgene Gartenräume für die Erdgeschosswohnungen.

Im Rahmen des ersten Baugesuches ist mit einem detaillierten Umgebungsplan auf der Basis des vorliegenden Richtprojektes der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG der Nachweis einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung zu erbringen.

Dabei sind neben den bereits dargestellten Inhalten auch detaillierte Hinweise zu Belägen, Belagsabschlüssen, Stützmauern, Treppenstufen, Absturzsicherungen, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Entwässerung und Pflanzarten erwünscht.

Freiraumflächen

Abs. 3

Die im Gestaltungsplan definierten Freiraumflächen dienen in erster Linie der Begrünung der Aussenräume. Fusswege und Plätze dürfen jedoch auch befestigt sein.

Platzbereiche

Abs. 4

Um die vorhandenen Qualitäten des Aussenraums zu bewahren, sind lediglich drei kleine Plätze vorgesehen, die in den Hang integriert sind. Jeder Platz besitzt seine eigenen Qualitäten und Themen. Der eine dient eher als Rückzugsort, um in Ruhe ein Buch zu lesen. Der andere regt mit der umgebenden Trockensteinmauer die Fantasie einer Burg an und dient primär als Spielplatz. Der am höchsten gelegene der drei Plätze bietet bei gutem Wetter einen Blick auf den See sowie eine Pause auf dem Weg zur angrenzenden Überbauung WohnenPLUS.

Spiel- und Ruheflächen

Abs. 5

Gemäss Art. 40 BZO müssen bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen an geeigneter Lage zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen angelegt und ihrem Zweck dauernd erhalten werden. Ihre Flächen müssen mindestens 15 % der Wohnungsflächen in Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen betragen.

Die Wohnungsflächen sind nicht identisch mit der Geschossfläche, weil Erschliessungsflächen wie Treppenhäuser nicht eingeschlossen sind. Gemeint sind die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Formular "Gebäude- und Wohnungserhebung" auszuweisenden Wohnungsflächen.

Das Richtprojekt sieht Wohnungsflächen inkl. Gemeinschaftsflächen im Umfang von 6'006 m² vor (ohne Erschliessungsflächen), womit mindestens 901 m² Spiel- und Ruheflächen nachzuweisen sind. Da die Wohnflächen projektabhängig sind, wird für die Spiel- und Ruheflächen keine fixe Fläche, sondern nur das Ausmass von 15 % vorgegeben. Das Richtprojekt übertrifft diesen Wert mit 1'225 m² bei weitem.

Ein Anteil von mindestens 500 m² Spiel- und Ruheflächen muss innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche liegen. Die restlichen Spiel- und Ruheflächen können in den Grünbereichen verteilt angeordnet werden. Sie sind aber als funktionierende, zusammenhängende Flächen auszubilden und entsprechend den Funktionen adäquat auszugestalten.

Hochstammbäume

Abs. 6 und 7

Es wird zwischen bestehenden, zu erhaltenden Bäumen und neuen Bäumen unterschieden. Im Bereich neuer Bäume ist auf eine Unterbauung zu verzichten oder eine angemessene Überdeckung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten von mindestens 1.50 m

sicherzustellen. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass einheimische beziehungsweise standortgerechte Pflanzenarten verwendet werden.

In den im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichen sind Hochstammbäume zu pflanzen. Sie bereichern den Freiraum, verbessern die Aufenthaltsqualität und unterstützen den Erhalt der Biodiversität. Bei einem allfälligen Abgang müssen sie ersetzt werden.

Gewässerraum

Abs. 8

Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und so weit wie möglich extensiv zu nutzen und zu gestalten. Die Erstellung von Kleinbauten und Anbauten sowie Gartenlauben ist innerhalb des Uferbereichs nicht zulässig. Seine Nutzung und Gestaltung muss so erfolgen, dass dieser seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Gestaltung des Freiraumes inklusive des Gewässerraumes ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens anhand des Freiraumkonzeptes aufzuzeigen.

3.7 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 7)

Erschliessungsbereich

Abs. 1

In dem im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereich sind Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Entsorgungsplätze zusammenzufassen. Der Erschliessungsbereich ist einladend zu gestalten und soll zusammen mit der Strasse "Im Wisli" eine Einheit bilden.

Zu- und Wegfahrt

Abs. 2

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr zur Tiefgarage hat ausschliesslich ab der Strasse "Im Wisli" im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

Die Notzufahrt für die Wohngebäude in den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 erfolgt über die Strasse "Im Wisli". Die Brandschutzrichtlinien der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ) sind zu beachten.

Stellflächen Feuerwehr

Insgesamt befinden sich innerhalb des Erschliessungsbereichs drei Stellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (vgl. nachstehende Abbildung).



Verortung Stellflächen Feuerwehr (rot)

Fusswege

Abs. 3

Die Adressierung und Zugänglichkeit der Wohnsiedlung soll durch die im Situationsplan in Form von Richtungspfeilen festgelegten Fusswegverbindungen sichergestellt werden. Die öffentlich zugänglichen Verbindungen stellen den Anschluss an die Schwyzerstrasse und an die Strasse "Im Wisli" sicher und haben mindestens 1.20 m breit zu sein.

Darüber hinaus ist eine gute interne Fusswegvernetzung zwischen den Baubereichen und den gemeinschaftlichen Spiel- und Ruheflächen sichern.

Die exakte Wegführung ist im Zuge der Projektierung zu definieren. Mit Ausnahme der Treppe zur Schwyzerstrasse sind alle Wege schwellenlos auszubilden.

Veloabstellplätze

Abs. 4

Gemäss Art. 41 BZO sind genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Velos und Motorräder bereitzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu errichten.

Für zweirädrige Fahrzeuge können gemäss Art. 8 der Parkplatzverordnung über Pflichtparkplätze im Anhang der BZO, wo aufgrund der Nutzung der Bauten mit regelmässigem Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, an geeigneter Lage Abstellplätze verlangt werden.

Autoabstellplätze

Abs. 5

Die Auto-Abstellplätze sind für die Wohnungen und das nicht störende Gewerbe unterirdisch anzuordnen, damit die Verkehrsbelastung der Freiräume minimiert werden kann. Im Richtprojekt sind 58 PP in der Tiefgarage und 10 PP oberirdisch vorgesehen.

Für die Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze kommt Art. 4 der Parkplatzverordnung über Pflichtparkplätze (PPV) im Anhang der BZO

zur Anwendung. Demgemäss ist pro 50 m² mGF von Kleinwohnungen bis 1 ½-Zimmer und Appartements sowie pro 100 m² mGF von Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern je 1 Pflichtparkplatz zu erstellen. Für die Wohnnutzung ergibt dies für das Richtprojekt mit einer mGF von 7'117 m² einen Grenzbedarf von rund 78 Abstellplätzen, wovon auf Bewohner 90 % und auf Besucher 10 % entfallen.

In den Gebieten ausserhalb der Kernzone, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, d.h. in einer Gehdistanz von 300 Metern zu einer Bahnstation oder Bushaltestelle, kann die Zahl der Parkplätze bis auf 75 % reduziert werden. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt, zumal das Gestaltungsplangebiet innerhalb der ÖV-Gütekategorie C liegt. Damit wäre eine Reduktion von 78 PP auf 59 PP möglich. In der Tiefgarage sind 58 Parkplätze geplant.

Oberirdische Autoabstellplätze

Abs. 6

Insgesamt 10 oberirdische Autoabstellplätze können innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Randbereichen entlang der Stichstrasse "Im Wisli" und der Schwyzerstrasse angelegt werden. Dadurch kann die Überbauung innerhalb des Gestaltungsplangebietes vom motorisierten Verkehr freigehalten werden.

Gemäss Art. 4 Abs. 4 PPV muss mindestens 10 % des Bedarfs an Autoabstellplätzen für Besucher reserviert und bezeichnet werden. Dies entspricht bei den vorerwähnten 78 Parkplätzen 8 Besucherabstellplätzen. An der Strasse Im Wisli und an der Schwyzerstrasse sind je 5 Besucherparkplätze positioniert. An der Schwyzerstrasse können von den 5 oberirdischen Parkplätzen auch 2 Parkplätze von Bewohnern benutzt werden.

3.8 Umwelt (Art. 8)

Nachhaltigkeit

Abs. 1

Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbare Energieträger gemäss kantonalem Energiegesetz zu verwenden. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Energiestandard

Abs. 2

Es gilt der Minergie-Standard ohne Zertifizierung oder eine Lösung mit zumindest gleichwertiger Wirkung. Dies bedeutet, dass die Gesamtenergiebilanz für die Wohnbauten 38 kWh/m²/a inklusive Photovoltaik-Anlagen erreichen muss. Auf fossile Energieträger soll weitgehend oder ganz verzichtet werden. Im Vordergrund stehen Energieträger wie Holzsplitzelheizung, Wärmepumpe, Solarthermie oder Fernwärme. Auf eine Komfortlüftung kann verzichtet werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Abs. 3

Im Gestaltungsplangebiet gilt grundsätzlich dieselbe Empfindlichkeitsstufe wie in der Bau- und Zonenordnung. Diese schreibt für das Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe ES II vor, da es sich um eine Wohnzone handelt. Das Areal ist hinreichend erschlossen. Es sind somit die Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen. Die Immissionsgrenzwerte betragen tagsüber 60 dB und nachts 50 dB.

Für die Einfahrt der Tiefgarage gelten gemäss Praxis der FALS die Planungswerte der ES II. Das erstellte Lärmgutachten (Beilage C) zeigt, dass diese Grenzwerte ohne weiteres eingehalten werden.

Massenbewegung-/Hochwasserschutz

Abs. 4

Gemäss Gefahrenkarte GIS ZH ist im Gebiet Wisli eine geringe Gefährdung durch Rutschungen eingetragen und entlang des Hafensbachs zwischen der Schwyzer- und Glarnerstrasse gab es Probleme mit Grundwasseraufstössen. Bei Bauvorhaben in den rutschgefährdeten Bereichen wird ein rutschungsunempfindliches Bauen empfohlen. Bei Bauvorhaben in den hochwassergefährdeten Bereichen wird empfohlen, im Baubewilligungsverfahren einen genügenden Objektschutz nachweisen zu können (vgl. Beilage D: Kurzbericht/Beurteilung Naturgefahren des Ingenieurbüros Gysi Leoni Mader vom 24. Oktober 2024).

3.9 Entsorgung (Art. 9)

Entwässerung

Abs. 1

Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes ist die oberflächliche Versickerung die erste Priorität für die Entsorgung des Regenwassers. Sind die örtlichen Verhältnisse für eine Versickerung nicht vorhanden, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Die Zulässigkeit für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist gemäss der VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung mit dem Bauprojekt zu prüfen.

Abfälle

Abs. 2

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist eine zentrale Sammelstelle mit Unterflurcontainern vorgesehen. Die Platzierung hat in Abstimmung mit der Anordnung der restlichen Nutzungen zu erfolgen.

3.10 Etappierung (Art. 10)

Bauten und Anlagen

Es ist denkbar, dass die Überbauung in Etappen ausgeführt wird. In diesem Fall sind den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen zulässig. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die jeweiligen Übergangslösungen ortsbaulich stets den Gestaltungsanforderungen gemäss Ziff. 4 Abs. 1 entsprechen.

3.11 Schlussbestimmungen (Art. 11)

Inkrafttreten

Nach der Festsetzung muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann. Der private Gestaltungsplan Im Wisli tritt erst in Kraft, nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss eines allfälligen Rekursverfahrens.

3.12 Informationsinhalte im Situationsplan

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain ist im Situationsplan als Informationsinhalt eingetragen und mit Höhenkurven in Metern über Meer (m ü. M.) angegeben. Die Höhenlinien sind vom Digitalen Terrainmodell des Kantons Zürich (DTM) übernommen und mit dem CAD auf 1 m interpoliert. Für das Bauprojekt liegen vom Geometer aufgenommene Höhenangaben vor.

Für die Höhenmasse sind die Terrainangaben nicht massgebend, weil mit dem Gestaltungsplan die maximale Gesamthöhe der Neubauten mit Höhenkoten (m.ü.M.) angegeben werden.

Zum Thema massgebendes Terrain ist noch zu erwähnen, dass der Regierungsrat des Kantons Zürich am 7.3.2023 dem Kantonsrat eine Anpassung des PBG beantragt hat. Demzufolge soll u.a. wie bisher der gewachsene Boden massgebend sein. Die Anpassung wurde vom Kantonsrat noch nicht behandelt und ist demzufolge noch nicht rechtsgültig.

Vom Regierungsrat beantragte Revision
des PBG

§ 253 b. ¹ Bei Neubauten gilt als massgebendes Terrain der bestehende Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs (gewachsener Boden). Massgebendes Terrain

² Frühere Verhältnisse sind massgebend, wenn der Boden

- a. innert zehn Jahren vor der Baueingabe in einem Ausmass, das zu diesem Zeitpunkt bewilligungspflichtig war, aufgeschüttet oder abgegraben worden ist.
- b. zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet wurde.

³ Bei Erweiterungs- und Umbauten gilt als massgebendes Terrain der bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs gewachsene Boden.

⁴ Die Gemeinden können das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen gebietsweise in der Bau- und Zonenordnung oder einzelfallweise im Baubewilligungsverfahren festlegen.

4 AUSWIRKUNGEN

4.1 Umsetzung Richt- und Nutzungsplanung

Kantonaler Richtplan

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans werden mit dem Gestaltungsplan respektiert.

Regionaler Richtplan

Hohe bauliche Dichte

Der Gestaltungsplanperimeter ist im regionalen Richtplan Zimmerberg einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zugewiesen. Gemäss Richtplanteil sind in den besagten Gebieten die jeweiligen, minimalen Ausnutzungsziffern gemäss § 49a Abs. 1 PBG ($W3 = 50\%$) zu übertreffen. Die entsprechende Vorgabe wird mit dem Gestaltungsplan mit einer um ca. 15% höheren baulichen Dichte gegenüber einer Arealüberbauung vollumfänglich umgesetzt (max. Geschossfläche bei Arealüberbauung: 6261 m^2 / max. Geschossfläche Gestaltungsplan 7200 m^2). Diese Dichte (AZ rund 93%) entspricht ungefähr der neuen Siedlung WohnenPLUS mit einer Ausnutzungsziffer von rund 100%, welche südöstlich vom Gestaltungsplanperimeter liegt. Zudem wird auch das Alterszentrum im Wisli erneuert und verdichtet. Die Bebauung gemäss Gestaltungsplan fügt sich somit nahtlos in diese Dichtestufen ein.



Nutzungsdichte Köpfe/ha

Die bestehende Nutzungsdichte mit den Bestandesbauten beträgt heute $174 \text{ K} / \text{ha}$ Bauzone (vgl. maps.zh.ch, Quartieranalyse). Die im regionalen Raumordnungskonzept anvisierte Nutzungsdichte von $100\text{-}150$ Köpfen pro ha Bauzone wird mit 170 Köpfen / ha leicht überschritten.

Die Nutzbare Wohnfläche gemäss Richtprojekt beträgt ca. $5'508 \text{ m}^2$ (ohne Erschliessungsflächen) und die für allgemeine Zwecke reservierte Fläche beträgt 498 m^2 . Bei einem durchschnittlichen pro Kopf

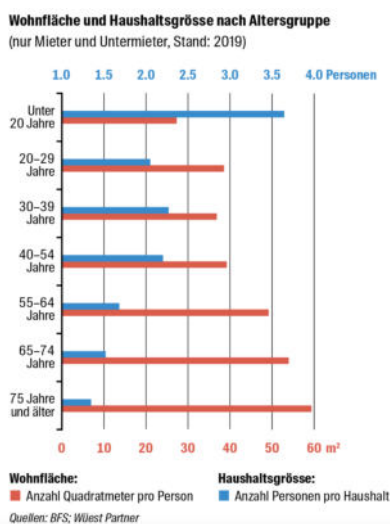
Verbrauch von aktuell 46.5 m² Wohnfläche gemäss Bundesamt für Statistik (Internet Stand 6.8.2024) ergeben sich bei 6'006 m² Wohnfläche rund 130 Personen. Somit ergibt sich eine Nutzungsdichte bei einer GP-Fläche von rund 7'589 m², die gemäss Praxis der ZPZ um 10% für die Verkehrserschliessung vergrössert wird, von 156 Köpfen / ha (130:(1.1x7589)x10000).

Diese Nutzungsdichte liegt etwas über dem Mass der von der Region angestrebten Nutzungsdichte (100-150 Köpfe/ha). Sie liegt aber etwas unter dem heutigen Bestand (174 Köpfe/ha). Es wäre nicht zielführend und auch nicht mit den Planungsgrundsätzen der in Art. 1 RPG verankerten Grundsätzen (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Siedlungsentwicklung nach innen, Schaffung kompakter Siedlungen etc.) vereinbar, wenn die Nutzungsdichte zusätzlich reduziert würde. Zudem gilt es zu beachten, dass der Bahn- und Bushof Richterswil fussläufig innert ca. 8 Minuten erreichbar ist.

Die etwas höhere Nutzungsdichte begünstigt zudem die Erreichung des Ziels nach wie vor preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Durch die rationelle Bauweise können die Baukosten trotz eines zeitgemässen Komforts auf mehr Wohneinheiten umgelegt werden, was die Entwicklung der Mietkosten dämpft.

Im Lichte dieser Fakten erscheint die etwas höhere Nutzungsdichte vertretbar zu sein.

Untersuchung Wüest Partner



Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass der Trend zu immer mehr Wohnraum pro Person noch nicht abgeschlossen ist. Gründe hierfür liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single-Haushalte, in Homeoffice-Tätigkeiten und dem Anstieg der Wohnfläche mit zunehmendem Alter (vgl. nebenstehende Grafik).

Wird von einem durchschnittlichen pro Kopf-Verbrauch von 50 m² ausgegangen beträgt die Nutzungsdichte noch 144 Köpfe/ha und somit innerhalb des Richtwertes der Region. Dies zeigt, dass die geplante bauliche Dichte angemessen und zweckmässig ist.

Es kann somit festgehalten werden, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird und eine quartierbildverträgliche innere Verdichtung im Nahbereich des in wenigen Minuten zu Fuss erreichbaren Bahnhofs erfolgt. Die moderate Überschreitung des im regionalen Richtplan verankerten Richtwertes für die Nutzungsdichte (Köpfe / ha) erscheint aus raumplanerischer Sicht und dem Ziel preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, gerechtfertigt zu sein.

Kommunale Richtplanung

Gemäss dem kommunalen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen liegt im Gestaltungsplanperimeter die kommunale Festlegung Kg3 Kindergarten Wisli. Im Zuge der Neuüberbauung WohnenPLUS in unmittelbarer Nähe wurde der Kindergarten verlegt, weshalb der Standort auf dem Gestaltungsplan nicht mehr opportun ist. Somit werden die Festlegungen des kommunalen Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen und des kommunalen Verkehrsplans mit dem Gestaltungsplan respektiert.

Abweichungen gegenüber der Grundordnung

Der Gestaltungsplan Im Wisli weist folgende Abweichungen gegenüber der Regelbauweise auf:

- Erhöhung der zulässigen «effektiven» Geschossfläche gemäss Gestaltungsplan inkl. Projektierungsspielraum um ca. 15 % gegenüber einer nach BZO zulässigen Arealüberbauung; das Richtprojekt weist eine um 13.7 % höhere «effektive» Geschossfläche aus
- Zwei zusätzliche Vollgeschosse in den Baubereichen 1-4; die Geschosshöhe entspricht dabei den Bestandesbauten; im Gegenzug wird auf ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss verzichtet
- Überschreitung der maximalen Fassadenhöhe in den Baubereichen 1-4 (projektiert ca. 15.20 m / zulässig in der Zone W3/50 traufseitig 10.50 m / giebelseitig 15.5 m), die zulässige Fassadenhöhe entspricht dabei den Bestandesbauten

Mehrwert Gestaltungsplan gegenüber Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan können folgende Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise erzielt werden:

- Die Ablösung des alten Bebauungsmusters durch eine verdichtete neue Siedlungsanordnung entsprechend dem regionalen Richtplan (hohe bauliche Dichte) mit vergleichbarer ortsbaulicher Struktur, die sich nahtlos in die orthogonale Quartierbebauung einfügt
- Die Realisierung einer qualitativ hochwertigen und zeitgemässen Wohnüberbauung
- Die Schaffung guter Voraussetzungen für die Realisierung von preiswerten Genossenschaftswohnungen
- Das Entstehen eines attraktiven Freiraums, welcher durch grosszügige und gut ausgestatteten Spiel- und Ruheflächen eine hohe Belebung unter den Anwohnern erzeugen
- Die Sicherung einer verkehrsfreien Siedlung mit zweckmässiger Verkehrserschliessung und Parkierung sowie komfortablen Fusswegbeziehungen mit Anschluss an die Bushaltestelle an der Schwyzerstrasse
- Deutliche Erhöhung des Anteils an Aufenthalts- und Ruheflächen gegenüber der Regelbauweise
- Die Sicherung eines erhöhten Energie-Standards

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die Neubauten werden im Ausmass ähnlich wie der heutige Bestand ausfallen. Durch die im Gestaltungsplan definierten Anforderungen an Höhe und Abmessung der Gebäude können attraktive Neubauten gesichert werden, welche sich gut in die gewachsene Struktur einfügen und diese zeitgemäss ergänzen.

Die Neubauten der geplanten Überbauung weichen in der Höhe nicht wesentlich von den Bestandesbauten ab. Der Neubau des Baubereichs 1a liegt mit 0.46 m und der Neubau des Baubereichs 1b mit

0.90 m höher als der First der bestehenden Bauten, während die Gebäude in den anderen Baubereichen auf der Firsthöhe der bestehenden Bauten liegen. Somit orientieren sich die Neubauten weitgehend am Bestand. Im Sinne eines angemessenen Projektierungsspielraumes für künftige bauliche Veränderungen werden in den Baubereichen 1-4 um rund 0.5 m grössere Gesamthöhen zugelassen. Im Gegenzug darf in diesen Bereichen aber kein Schrägdach mit zusätzlicher Firsthöhe und auch kein Attikageschoss realisiert werden. Folglich bleibt die Gesamthöhe im Vergleich mit den Bestandesbauten weitgehend gleich.

Landschaftsbild

Die Bauten werden sich gegenüber dem Bestand aufgrund der Gestaltungsplananforderungen in ihrer Dimensionierung nur geringfügig verändern. Durch die Längs- und Queranordnung der Neubauten wird eine Durchlässigkeit gewährleistet. Die neue Bebauungsstruktur und die Geländegestaltung mit Mauerkaskaden fügen sich optimal in das Landschaftsbild ein.

Seefront

Mit Blick vom See kommt die geplante Bebauung hinter den drei markanten, sechsgeschossigen Zeilenbauten an der Glarnerstrasse zu stehen. Die erzielbaren Gesamthöhen sind niedriger als diejenigen der bestehenden Zeilenbauten. Dadurch wird eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht.

Visualisierung mit Richtprojekt,
Südwest Ansicht
(Quelle Hatt Partner Architekten AG)



Visualisierung mit Richtprojekt,
Nordost Ansicht
(Quelle Hatt Partner Architekten AG)



Visualisierung mit Richtprojekt,
Nordwest Ansicht
(Quelle Hatt Partner Architekten AG)



Visualisierung mit Richtprojekt,
Südost Ansicht
(Quelle Hatt Partner Architekten AG)



4.3 Umweltschutz

Energie

Der Gestaltungsplan stellt mit der Forderung nach dem Minergie-Standard oder einem zumindest gleichwertigen Label erhöhte Anforderungen bezüglich Energie und Bauweise. Zudem sind die Vorgaben des Energiegesetzes umzusetzen. Die Auswirkungen des Gestaltungsplans auf den Energie- und Ressourcenverbrauch sind insgesamt positiv.

Boden und Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A₀, A_U und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich grösstenteils in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit und schlecht durchlässigen Deckschichten. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz und Art. 19 Gewässerschutzgesetz) erforderlich. Gemäss GIS Kanton Zürich liegt die Isohypse der Grundwasseroberfläche im Gebiet etwa bei 407 m ü. M., während der tiefste Punkt der Überbauung auf etwa 410 m ü. M. liegt. Somit weist die Überbauung einen Abstand von rund 3 m zum Grundwasser auf. Im Gebiet des Hafensbachs gibt es laut technischem Bericht Gefahrenkartierung Naturgefahren Zürichsee links Probleme mit dem Grundwasseraufstoss, aus diesem Grund ist ein geologisches Gutachten im Falle eines Neubaus zu empfehlen.

Gewässer

Der Gestaltungsplan berücksichtigt den neuen Gewässerraum entlang des Hafenbachs, öffentliches Gewässer Nr. 2525 und lässt in diesem keine Bauten oder Anlagen zu.

Naturgefahren

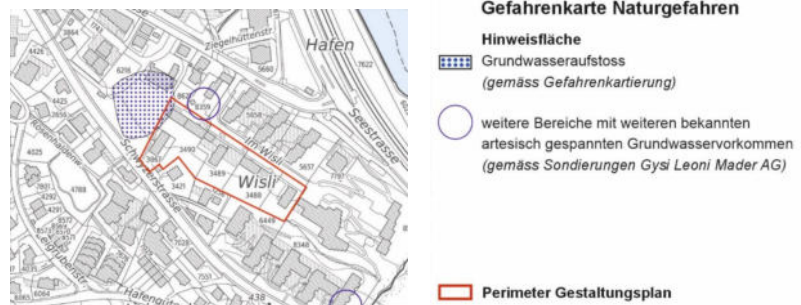
Der Gestaltungsplan berücksichtigt mit der Forderung nach eigenverantwortlicher Umsetzung der erforderlichen Massnahmen bezüglich des Hochwasser- und Massenbewegungsschutzes in gefährdeten Bereichen die Empfehlungen des technischen Berichtes Gefahrenkartierung Naturgefahren Zürichsee links.

Beurteilung Naturgefahren

Kurzbericht vom 24. Oktober 2024 Gysi
Leoni Mader AG

Teil Grundwasseraufstoss

Der Projektperimeter liegt an einer nach Nordosten abfallenden Hanglage, welche sich in diesem Bereich durch feinkörnige glaziale Seeablagerungen, sogenannte Seetone, auszeichnet. Innerhalb dieser glazialen Seeablagerungen sind örtlich wasserführende Schotter eingelagert, welche teilweise artesisch gespanntes Grundwasser führen (vgl. Gefahrenhinweis Grundwasseraufstoss gemäss kantonaler Gefahrenkartierung).

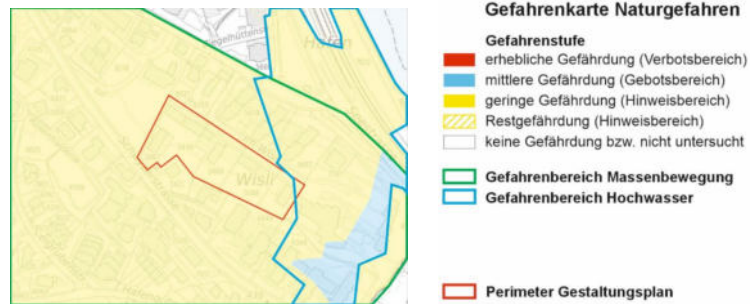


Für die Projektierung müssen die Grundwasserverhältnisse mittels Sondierbohrungen im Detail untersucht werden. Bei der Erstellung der Baugrube ist ein Sohlaufbruch infolge artesisch gespanntes Wassers zu verhindern. Mittels genügend tief unter die Baugrubensohle reichenden Filterbrunnen ist das Druckniveau abzusenken. Die Filterbrunnen sind nach Erstellung des Bauwerkes abzudichten. Da die wasserführende Schicht und die darauf liegenden Seeablagerungen und Moränen sehr dicht gelagert sind, besteht keine Gefahr von Setzungen infolge der Grundwasserabsenkung. Weil das Bauareal im Gewässerschutzbereich Au liegt, muss für die Grundwasserabsenkung beim kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Umwelt (AWEL), Abteilung Gewässerschutz eine Bewilligung eingeholt werden.

Teil Massenbewegungen

Für den gesamten Perimeterbereich besteht gemäss der Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung bezüglich Massenbewegungen. Die unter der Moräne erwarteten Richterswiler Seetone wurden durch die hohe Auflast späterer Gletschervorstösse stark verdichtet, aber auch tektonisch zerschert. Baugruben und Hanganschnitte haben in der Umgebung schon öfters zu Deformationen und Rutschungen aufgrund der Reaktivierung von

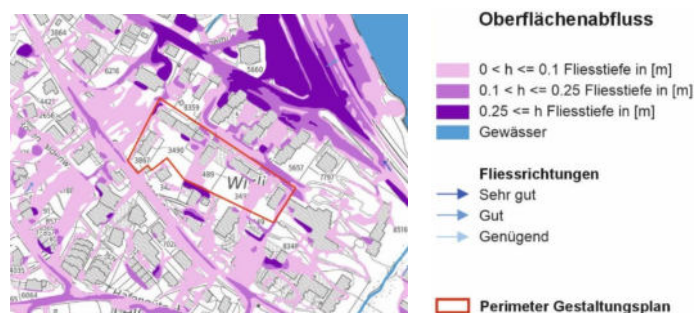
alten Gleithorizonten geführt.



Eine Reaktivierung von Gleitflächen entlang glazialtektonischer Scherflächen und daraus entstehende Deformationen sind zu vermeiden. Deshalb ist eine Baugrubensicherung zu wählen, welche nur sehr geringe Deformationen zulässt und die Baugrundsichten mittels vertikaler Elemente (Rühlwand oder aufgelösten Pfahlwand) bis deutlich unterhalb der Aushubsohle verdübelt. Bei der Dimensionierung der Baugrubensicherung ist auch die Gesamtstabilität zu berücksichtigen. Das allfällige Vorkommen von Richterswiler Seetonen und glazialtektonischer Scherflächen ist vor der Projektierung der Baugrubensicherung mittels Sondierungen bis deutlich unter die Aushubsohle zu untersuchen.

Teil Hochwasser

Gemäss der Gefahrenkarte besteht für einen kleinen Spickel des Areals auf der Ostseite eine geringe Gefährdung bzgl. Hochwasser. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss zeigt, dass bei einer Überlastung der Oberflächenentwässerung im Projektperimeter bei einer Überlastung der Abflusskapazitäten von Strassen- oder der Siedlungsentwässerung mit geringem Wassereinstau bzw. Überflutungstiefen zu rechnen ist.



Mit baulichen Massnahmen wie Terrainerhöhungen, Randsteinen, Mauern usw. können Wassereintritte ins Gebäude bei Hochwasser oder Oberflächenwasserabfluss zuverlässig verhindert werden. Der Nachweis ist mit dem Bauprojekt zu erbringen.

Verkehr

Die vorgesehene Wohnnutzung auf dem Areal hat keine markante Verkehrszunahme für das Quartier zur Folge. Die im Gestaltungsplan definierten Zu- und Wegfahrten zur Parkierung gewährleisten zudem eine verträgliche und effiziente Abwicklung des motorisierten Verkehrs und eine Entlastung der Anzahl Parkplätze auf der angrenzenden Quartierstrasse "Im Wisli". Überdies besteht ein Spielraum für

eine Reduktion der Abstellplätze aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse C).

Lärm

Die Planung hat für das Gebiet keine wesentliche Lärmzunahme zur Folge. Gemäss Grobbeurteilung können die Immissionsgrenzwerte für die Neubauten gut eingehalten werden.

Das für die Tiefgaragenzufahrt erstellte Lärmgutachten erbringt den Nachweis, dass die Planungswerte der ES II ohne weiteres eingehalten werden.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Versorgung und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) bestehen bereits, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

Lichtemissionen

Lichtemissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 (Stand 1.1.2022) über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) "Einwirkungen von Strahlen" zu beschränken. Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, wie Lichtemissionen auf das notwendige Minimum beschränkt werden.

Lokalklima

Gemäss dem Planungstool «Hitze im Siedlungsraum» des Kantons Zürich bestehen für das GP-Gebiet keine Leitbahnen für nächtliche kalte Luftströme.

Gemäss Planhinweiskarte Klimamodell besteht für den GP-Perimeter um 4 Uhr morgens eine mässige Überwärmung und es sind keine Bioklimatischen Flächen betroffen.

Quelle: GIS Browser ZH, 6.8.2024

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch



Massnahmen GP

Mit dem Gestaltungsplan werden die Grünflächen insgesamt vergrössert und es werden zusätzliche Bäume gepflanzt. Zudem werden bis auf die Terrasse im Baubereich 1a alle Dächer begrünt. Somit werden die Verhältnisse aus lokalklimatischer Sicht positiv verbessert.

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

4.4 Fazit

Der vorliegende private Gestaltungsplan Im Wisli entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

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

- Den Grundsätzen, in einer "urbanen Wohnlandschaft" die Siedlung nach innen zu entwickeln sowie Potenziale in den überbauten Bauzonen zu aktivieren und zu erhöhen, werden mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnsiedlung ermöglicht, die gemäss Gestaltungsplan maximal 15 % höhere Geschossfläche zulässt als bei einer Arealüberbauung nach BZO. Das Richtprojekt weist demgegenüber eine Erhöhung von 13.7 % aus. Die daraus resultierende bauliche Dichte gewährleistet eine ortsbaulich verträgliche Erhöhung im Vergleich mit der Regelbauweise bzw. mit einer Bebauung nach den Arealüberbauungsvorschriften. Diese Aussage wird untermauert mit der realisierten Siedlung Wohnen plus südöstlich des Gestaltungsplangebietes mit einer Ausnutzungsziffer von knapp 100%.
- Der Grundsatz einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen wird aktiv gefördert. Durch die erhöhte Nutzungsdichte wird die Voraussetzung für zusätzliche Einwohner und preisgünstigem Wohnraum geschaffen. Bezogen auf den urbanen Raum wird dies so auf kantonaler Ebene (ROK-ZH) als Zielsetzung definiert.
- Im regionalen Richtplan wird für das Gestaltungsplangebiet eine hohe bauliche Dichte mit dem Ziel einer qualitativen und quantitativen Förderung der Verdichtung festgehalten. Dies wird mit dem im Gestaltungsplan definierten Nutzungsrahmen und der daraus moderat erhöhten Nutzungsdichte gewährleistet und aktiv gefördert. Trotz erhöhtem Nutzungsrahmen kann der Quartierverkehr verträglich auf der bestehenden Erschliessungsstrasse bewältigt werden.

- Das Gestaltungsplangebiet wird mit einem Fussweg direkt an die Bushaltestelle an der Schwyzerstrasse angeschlossen und liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Richterswil mit seinen attraktiven S-Bahnverbindungen.
- Der private Gestaltungsplan bedingt keine besondere Koordination über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Der Gestaltungsplan erfüllt somit die Anforderungen, die vom Kanton an die Nutzungsplanungen gestellt werden.

5 VERFAHREN

5.1 Übersicht

Gestaltungsplanverfahren nach § 85 PBG	
Erarbeitung durch Planungsträger	Gestaltungsplanaufstellung
Verabschiedung zuhanden Vorprüfung und öffentliche Auflage	Gemeinderat Richterswil auf Antrag Grundeigentümerin
Kantonale Vorprüfung 60 Tage Öffentliche Auflage 60 Tage	Vorprüfung ARE (§ 87a PBG) sowie öffentliche Auflage und Anhörung (§ 7 PBG) 60 Tage
Überarbeitung Entwurf durch Planungsträger	Aufarbeitung durch Planungsträger in Rücksprache mit Gemeinde und ARE
Verabschiedung zuhanden 2. Vorprüfung	Gemeinderat Richterswil auf Antrag Grundeigentümerin
2. Kantonale Vorprüfung	2. Vorprüfung (§ 87a PBG) sowie 2. öffentliche Auflage 60 Tage
Auswertung Vorprüfung und Einwendungen mit anschliessender Bereinigung	Überarbeitung durch Planer und Grundeigentümerin in Absprache mit Gemeinde und ARE
Verabschiedung Gemeinderat	Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung
Zustimmung Gemeindeversammlung	Zustimmung durch Gemeindeversammlung
Genehmigung Baudirektion	Genehmigung durch Baudirektion
Publikation	Publikation durch Gemeinde
Rechtsmittel	Eventuell Rechtsmittelverfahren
Rechtskraft	Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten Gestaltungsplan

5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflagen

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 2.7.2021 bis zum 31.8.2021 ein erstes Mal öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Aufgrund der Rückmeldungen des Kantons, der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), der Gemeinde und den eingereichten Einwendungen wurde das Bebauungsrichtprojekt wesentlich überarbeitet. In der Folge wurde ein neues, deutlich weniger dichtes Richtprojekt ausgearbeitet und der Gestaltungsplan wesentlich modifiziert.

Aufgrund des in wesentlichen Teilen modifizierten Gestaltungsplanes wird dieser nochmals öffentlich aufgelegt und dem ARE und der Gemeinde zur Vorprüfung eingereicht.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen zum ursprünglichen Gestaltungsplan von zwei Antragstellern insgesamt sechs Einwendungen ein. Die vorgetragenen Anliegen und Anträge wurden aus Sicht der planaufstellenden Grundeigentümerin, insbesondere was die bauliche Dichte und die Einordnung in das Ortsbild betrifft, in den Grundzügen beachtet. Weil der modifizierte Gestaltungsplan nochmals öffentlich aufgelegt wird, wurde auf die Verfassung eines Berichtes zu den Einwendungen verzichtet. Ein solcher Bericht wird verfasst, wenn zum modifizierten Gestaltungsplan wiederum Einwendungen gemacht werden sollten.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Die Nachbargemeinden haben zum Gestaltungsplan in der Fassung vom 9.4.2021 (1. Öffentliche Auflage) keine Stellungnahme abgegeben. Die Anliegen der ZPZ wurden weitgehend berücksichtigt.

Weil der modifizierte Gestaltungsplan nochmals öffentlich aufgelegt wird und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern nochmals zur Anhörung zugestellt wird, wurde auf die Kommentierung der Anliegen verzichtet. Wenn zum modifizierten Gestaltungsplan wiederum Anträge gestellt werden, wird deren Behandlung kommentiert.

5.3 Vorprüfungen

Kommunale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Im Wisli in der Fassung vom 9.4.2021 (1. Öffentliche Auflage) wurde der Gemeinde zur kommunalen Vorprüfung unterbreitet. Die Gemeinde beurteilte das Bebauungskonzept als zu dicht und lud die Grundeigentümerin ein, einen neuen Entwurf mit geringerer Dicht auszuarbeiten und den Gestaltungsplan neuerlichen Vorprüfung einzureichen.

Mit dem neuen Bebauungskonzept wurde dieser Einladung Folge geleistet. Der modifizierte Gestaltungsplanentwurf wurde der Gemeinde zur neuerlichen Vorprüfung zugestellt.

Kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Im Wisli in der Fassung vom 9.4.2021 wurde dem ARE zur 1. kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 4.10.2021 Auskunft.

Die Anliegen und Forderungen des ARE wurden weitestgehend berücksichtigt.

Nicht berücksichtigte Empfehlungen und Auflagen

Art. 4 Abs. 12 GPV

Nachstehend sind die aus der 1. Vorprüfung nicht berücksichtigten Anträge zum Gestaltungsplan aufgeführt.

Der Gestaltungsplan regelt, dass einzelne Kleinbauten auch ausserhalb der Baubereiche zulässig sind. Im Sinne des Richtprojekts „Umgebung“ gilt es, allfällige Flächenbedürfnisse für Kleinbauten in die Hauptgebäude zu integrieren. Hinsichtlich den erforderlichen Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten ist daher auf die Zulässigkeit von Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche zu verzichten.

Art. 4 Abs. 12 GPV ist zu streichen.

Erwägung

Auf den in einem vorherigen Projektstand vorgesehenen Pavillon als der Teil der Umgebungsgestaltung wurde nach der Überarbeitung des Richtprojekts verzichtet. Die Möglichkeit für die Erstellung von Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche wie z.B. Veloabstellanlagen in der Nähe von Hauszugängen, Geräteschuppen oder Ausstattungselemente der Platzbereiche soll im Umfang von maximal 40 m² dennoch möglich sein. Dieser Projektierungsspielraum soll offengehalten werden. Das Mass der Kleinbauten wurde dementsprechend beschränkt.

BEILAGEN

- A Richtprojekt der Hatt Partner Architekten AG, Richterswil, vom 12. Dezember 2024
- B Richtprojekt Freiraum der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, 12. Dezember 2024
- C Lärnmachweis Tiefgarage vom 22. November 2024
- D Kurzbericht Beurteilung Naturgefahren vom 24. Oktober 2024