

Privater Gestaltungsplan Im Wisli

**ENTWURF**

**BESTIMMUNGEN**

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

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Baugenossenschaft "Im Wisli"

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

## 1 ZWECK

### Ziele

Der private Gestaltungsplan Im Wisli bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürichs:

- die Realisierung einer ortsbaulich und landschaftlich besonders gut gestalteten Wohnüberbauung in dichter Bauweise, die sich in den baulichen und topographischen Kontext einfügt;
- die Gewährleistung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Erhaltung eines ökologisch hochwertigen Grünraumanteils;
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit Fusswegverbindungen innerhalb der Siedlung, zur Schwyzerstrasse und zum Alterszentrum Wisli sowie einer effizienten Parkierung;
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

## 2 ALLGEMEINES

### Bestandteile

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Im Wisli besteht aus folgenden Bestandteilen:

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

### Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplan Im Wisli ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

### Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der private Gestaltungsplan Im Wisli nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil massgebend. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht geht den übrigen Festlegungen vor. Hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen gilt das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 in der Fassung ab 2. April 2024 mit den zugehörigen Verordnungen.

## 3 GESTALTUNG

### Anforderungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Richtprojekt der Hatt Partner Architekten AG, Richterswil, und der vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, vom 12.12.2024 ist für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung (kubische

Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume, Erschliessung)  
richtungsweisend.

**Abweichungen**

<sup>3</sup> Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

## 4 BEBAUUNG

**Rückbau zulässig**

<sup>1</sup> Sämtliche Bauten und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs können zurückgebaut werden.

**Baubereiche**

<sup>2</sup> Die Lagen und die äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereichen 1-4.

**Anzahl Bauten**

<sup>3</sup> Innerhalb der Baubereiche 1-4 ist je ein Hauptgebäude zulässig.

**Mantellinien und Abstände**

<sup>4</sup> Die Mantellinien der Baubereiche bezeichnen die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung, unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien.

**Oberirdische Vorsprünge**

<sup>5</sup> Mit Ausnahme der Dachvorsprünge dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 2 m über den Baubereich hinausragen und nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge umfassen.

**Geschosszahl**

<sup>6</sup> Zulässig sind folgende maximalen Geschosszahlen:

	Vollgeschosse max.	Dach- oder Attikageschosse max.	anrechenbare Untergeschosse max.
Baubereich 1a	5	0	0
Baubereich 1b	5	0	0
Baubereich 2	5	0	0
Baubereich 3	5	0	0
Baubereich 4	5	0	0

**Gesamthöhe**

<sup>7</sup> Zulässig sind folgende maximalen Gesamthöhen bzw. Höhenlagen der Gebäude:

	Gesamthöhe / Höhenlage max.
Baubereich 1a	431.10 m ü. M. *)
Baubereich 1b	434.20 m ü. M.
Baubereich 2	432.30 m ü. M.
Baubereich 3	432.30 m ü. M.
Baubereich 4	432.30 m ü. M.

\*) Für Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung gilt ein Zuschlag von 1 m

**Technische Aufbauten**

<sup>8</sup> Technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Solaranlagen sowie weitere technisch bedingte Aufbauten dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.50 m überschreiten.

**Gebäudelänge**

<sup>9</sup> Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

**Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag**

<sup>10</sup> Die Bestimmungen über den Mehrlängenzuschlag (Art. 5 BZO) und den Mehrhöhenzuschlag (§ 260 Abs. 3 PBG) finden keine Anwendung.

**Unterirdische Bauten**

<sup>11</sup> Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind die Baubereiche nicht massgebend.

**Kleinbauten und Anbauten**

<sup>12</sup> Einzelne Kleinbauten im Sinne von § 2a Abs. 1 ABV sind für überdachte Veloabstellanlagen, Geräteschuppen oder für Ausstattungselemente der Platzbereiche auch ausserhalb der Baubereiche bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> zulässig. Anbauten im Sinne von § 2a Abs. 2 ABV sind nicht zulässig.

**Dachform**

<sup>13</sup> In den Baubereichen 1-4 sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachflächen der Baubereiche 1b, 2, 3 und 4 sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt auch bei Dächern mit Solaranlagen. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

## 5 NUTZUNG

**Nutzweise**

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnen und nicht störende Betriebe.

**Geschossfläche**

<sup>2</sup> Die zulässige Geschossfläche beträgt maximal 7'200 m<sup>2</sup>. Diese Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

	Geschossfläche max.
Baubereich 1a	1'380 m <sup>2</sup>
Baubereich 1b	800 m <sup>2</sup>
Baubereich 2	1'975 m <sup>2</sup>
Baubereich 3	1'940 m <sup>2</sup>
Baubereich 4	1'105 m <sup>2</sup>
Total	7'200 m <sup>2</sup>

**Anrechenbarkeit**

<sup>3</sup> Die zulässige Geschossfläche umfasst 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. Als nicht anrechenbar gelten Nebenräume gemäss § 10 ABV.

- Geschossflächenverlagerung** <sup>4</sup> Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen 1-4 sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion maximal 5 % der zulässigen Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs beträgt.
- Dachgeschoss Haus 1** <sup>5</sup> Die Dachterrasse im Baubereich 1a steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung als Gemeinschaftsfläche zur Verfügung.
- Erdgeschoss Haus 2 und 3** <sup>6</sup> In den Erdgeschossen der Gebäude 2 und 3 sind Gemeinschaftsräume, Ateliers, Co-Working-Räume und andere von den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie von Dritten nutzbaren Flächen sowie für ein Büro für den Hausdienst zulässig.

## 6 FREIRAUM

- Grundsatz** <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- Umgebungsplan** <sup>2</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Hauszugänge, der Parkierung sowie die Bepflanzung mit Bäumen macht.
- Freiraumfläche** <sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Freiraumflächen sind weitgehend zu begrünen. Innerhalb der Freiraumflächen sind befestigte Fusswege und Plätze zulässig.
- Platzbereiche** <sup>4</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche sind als gemeinschaftliche Nutzungsschwerpunkte im Freiraum auszubilden.
- Spiel- und Ruheflächen** <sup>5</sup> Die Gesamtfläche der Spiel- und Ruheflächen muss mindestens 15 % der Wohnungsflächen betragen, wovon mindestens 500 m<sup>2</sup> in den im Situationsplan bezeichneten Platzbereichen liegen müssen.
- Bestehende Bäume** <sup>6</sup> Die im Plan schematisch mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang adäquat zu ersetzen.
- Neue Bäume** <sup>7</sup> Die im Plan schematisch mit einem roten Punkt als neu bezeichneten Bäume sind in einer angemessenen Grösse zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Bäume ist auf eine Unterbauung zu verzichten oder eine angemessene Überdeckung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten von mindestens 1.50 m sicherzustellen. Es sind standortgerechte und grösstenteils einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
- Gewässerraum** <sup>8</sup> Der Gewässerraum darf nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden und ist von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten.

## 7 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

<b>Erschliessungsbereich</b>	<sup>1</sup> In dem im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereich sind Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Entsorgungsplätze zusammenzufassen.
<b>Zu- und Wegfahrt</b>	<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage und die Notzufahrt sind im Bereich der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen anzuordnen.
<b>Fusswege</b>	<sup>3</sup> Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspfeilen sind öffentlich zugängliche Fusswege mit einer minimalen Breite von 1.20 m zu erstellen.
<b>Veloabstellplätze</b>	<sup>4</sup> Veloabstellplätze sind gut zugänglich innerhalb der Gebäude sowie oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Lagen vorzusehen. Sie sind vor Witterungseinflüssen zu schützen, mit einer Diebstahlvorrichtung zu versehen und mit Ladevorrichtungen für Elektrovelos auszustatten.
<b>Autoabstellplätze</b>	<sup>5</sup> Die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung über Pflichtparkplätze im Anhang der Bau- und Zonenordnung.
Parkplätze für die Wohnungen und das nicht störende Gewerbe	<sup>6</sup> Es sind maximal 58 Parkplätze für die Wohnungen und das nicht störende Gewerbe zulässig. Diese sind in einer Tiefgarage anzuordnen.
Besucherparkplätze	<sup>7</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Lagen an der Strasse Im Wisli und der Schwyzerstrasse sind insgesamt maximal 10 oberirdische Parkplätze für Besucher zulässig.
<b>Elektromobilität</b>	<sup>8</sup> Es sind die Voraussetzungen für die Erstellung von Abstellplätzen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

## 8 UMWELT

<b>Wärmebedarf</b>	<sup>1</sup> 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.
<b>Energiestandard</b>	<sup>2</sup> Auf der Basis eines Energiekonzepts sind Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung wie der Minergie-Standard umzusetzen.
<b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b>	<sup>3</sup> Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II. Für die Zufahrt zur Tiefgarage gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

**Hochwasserschutz und Massenbewegung**

<sup>4</sup> Die Bauherrschaft ist verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser und Massenbewegungen zu treffen.

**Lichtemissionen**

<sup>5</sup> Beleuchtungen im Aussenraum sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" sowie dem kommunalen Merkblatt Lichtemissionen auf das notwendige Minimum zu beschränken.

## **9 ENTSORGUNG**

**Entwässerung**

<sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

**Abfälle**

<sup>2</sup> In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist eine Entsorgungsanlage zu erstellen.

## **10 ETAPPIERUNG**

**Bauten und Anlagen**

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

## **11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan Im Wisli wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Richterswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.