

Kantonale Vorprüfung

**Zonenplanrevision Wisli
Bericht nach Art. 47 RPV**



467-02
6. November 2012*

Impressum

Auftrag	Zonenplanrevision Wisli
Auftraggeber	Gemeinde Richterswil Seestrasse 19 8805 Richterswil Ansprechpartner: Michael Zwiker
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@remund-kuster.ch www.remund-kuster.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Hansueli Remund
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Absicht	4
1.2	Lage	4
2.	Grundlagen / Vorgaben	5
2.1	Verfahren Nutzungsplanänderung gemäss PBG	5
2.2	Rechtskräftiger Zonenplan	6
2.3	Vorgaben kantonale und regionale Richtplanung	7
2.4	Kommunaler Richtplan	8
2.5	Neue Zonierung.....	9
3.	Begründungen zur Zonenplanrevision.....	10
3.1	Bedarf gemeinnütziges Wohnen	10
3.2	Umzonung erforderlich.....	10
3.3	Nachweis Verfügbarkeit öffentliche Zone	11
4.	Bericht gemäss Art. 47 RPV.....	13
4.1	Berücksichtigung der Ziele (Art. 1 RPG) und Grundsätze (Art. 3 RPG) der Raumplanung.....	13
4.2	Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung	14
4.3	Berücksichtigung der Konzepte und Sachpläne des Bundes.....	14
4.4	Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung.....	14
	Anhang	16
	Anhang A: Ziele und Grundsätze des RPG.....	17

1. Ausgangslage

1.1 Absicht

Gemeinde Richterswil

Die politische Gemeinde Richterswil und die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil planen, im Wisli neuen, gemeinnützigen Wohnraum zu realisieren. Dazu möchte die politische Gemeinde Richterswil, den heute unüberbauten Teil ihrer Parzelle KTN 8029 (auf welcher bereits das Altersheim Wisli steht) zur Verfügung stellen. Es sollen dort ein möglichst breites Wohnungsangebot im Bereich Alterswohnungen und preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden. Betrieblich und organisatorisch sollen die Alterswohnungen eng mit dem Altersheim zusammenhängen. Durch die räumliche Nähe können Synergien in Form von Betreuung, Bewirtschaftung, gemeinsame Aussenanlagen etc. genutzt werden.

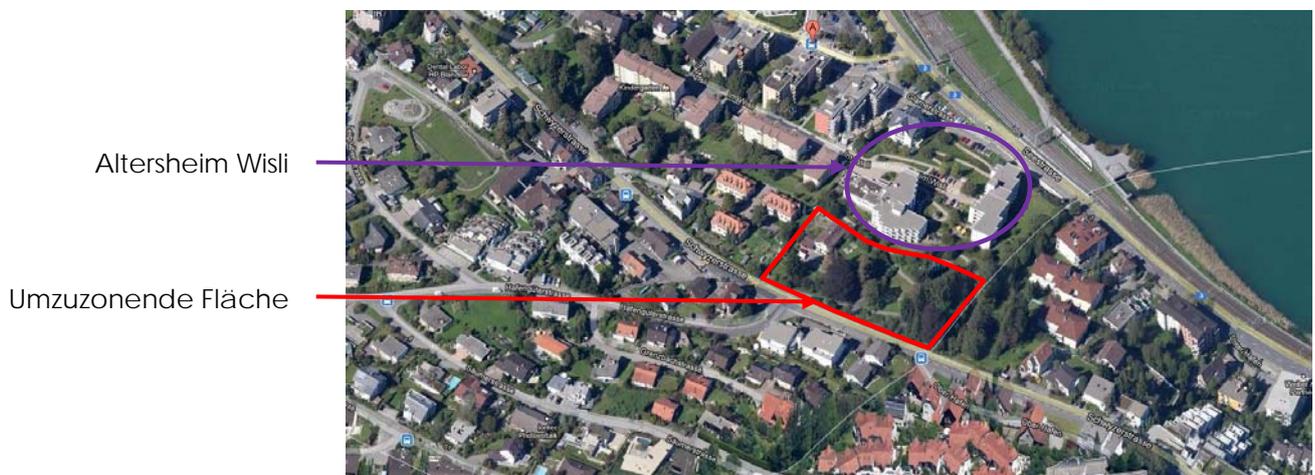
Die gesamte Parzelle KTN 8029 liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten. Die Erstellung von reinen Wohnbauten (mit betreuten Wohnungen) erfordert eine Zonenplananpassung. Entsprechend der angrenzenden Zonierung soll der zu überbauende Teil der Parzelle KTN 8029 in die Wohnzone W3 umgezont werden.

Die Gemeinde kommt damit dem dringenden Bedürfnis nach Alterswohnungen und preisgünstigem Wohnraum aktiv nach. Durch die Nähe zum Altersheim bieten sich unterschiedlichen Formen und Intensitäten der Betreuung ideal an.

Gestaltungsplan Wisli

Parallel zum Verfahren der Zonenplanrevision erfolgt das Verfahren zum öffentlichen Gestaltungsplan Wisli. Damit wird sichergestellt, dass das Grundstück nur in der geplanten Art und Weise überbaut wird.

1.2 Lage



Das Gebiet Wisli liegt im östlichen Siedlungsteil der Gemeinde Richterswil und grenzt unmittelbar ans Gemeindegebiet von Wollerau. Die Fläche,

welche umgezogen werden soll, befindet sich zwischen dem Altersheim Wisli und der Schwyzerstrasse.

2. Grundlagen / Vorgaben

2.1 Verfahren Nutzungsplanänderung gemäss PBG

Verfahren der
Nutzungsplanung
gemäss PBG

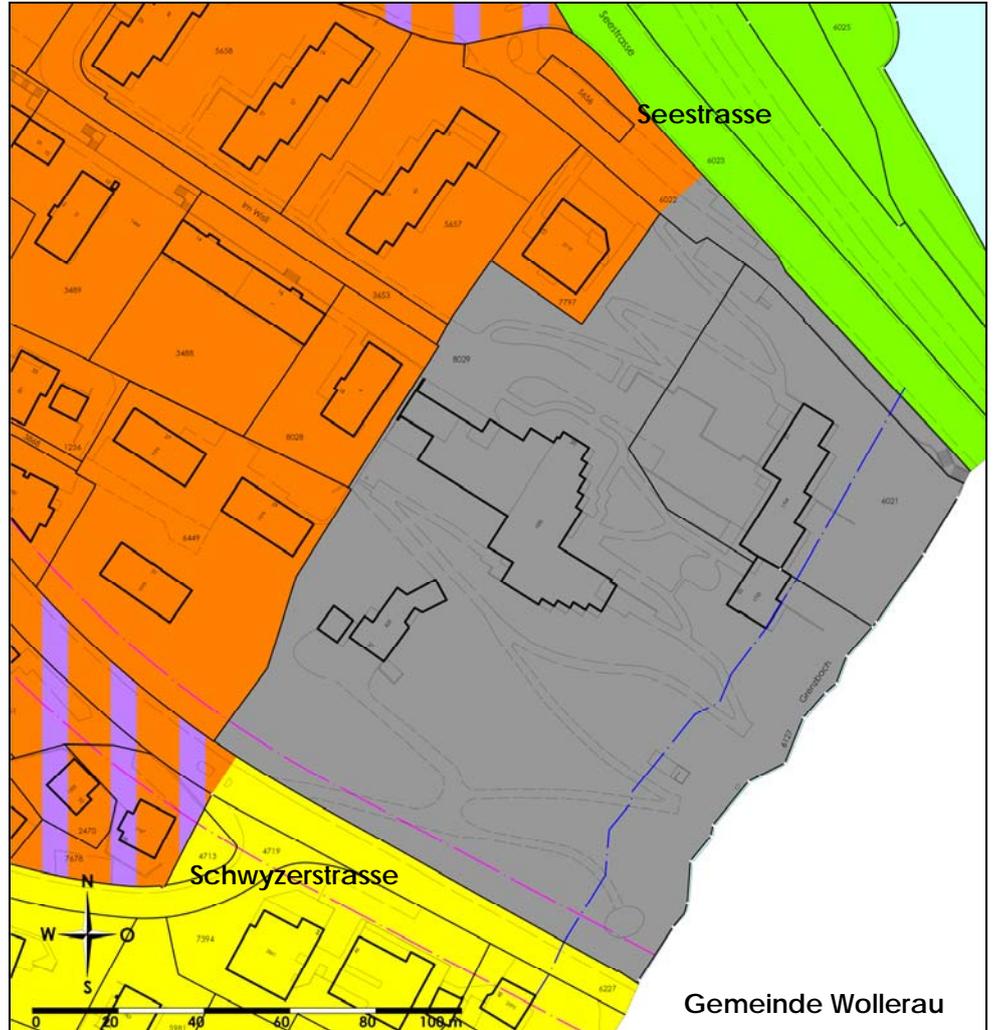
Für einen Nutzungsplan gemäss PBG ist folgendes Verfahren zu durchlaufen:

1. Verabschiedung der Zonenplanrevision durch den Gemeinderat zu Händen der kantonalen Vorprüfung und des Informations- und Mitwirkungsverfahrens.
2. Vorprüfung durch die Baudirektion;
3. Informations- und Mitwirkungsverfahren / Anhörung der nebengeordneten Planungsträger;
4. Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts und des Informations- und Mitwirkungsverfahrens;
5. Öffentliche Auflage während 60 Tagen;
6. Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung;
8. Genehmigung durch Baudirektion.

2.2 Rechtskräftiger Zonenplan

Zonenplan Das Grundstück KTN 8029 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (2008) in der Wohnzone sowie in der Zone für öffentliche Bauten.

Rechtskräftiger Zonenplan



Kommunale Nutzungszonen

- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung
- OeB Zone für öffentliche Bauten
- E Erholungszone
- GP Gestaltungsplanpflicht

Baulinien

- Verkehrsbaulinie
- Gewässerabstandslinie

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Gemeinde Richterswil

2.3 Vorgaben kantonale und regionale Richtplanung

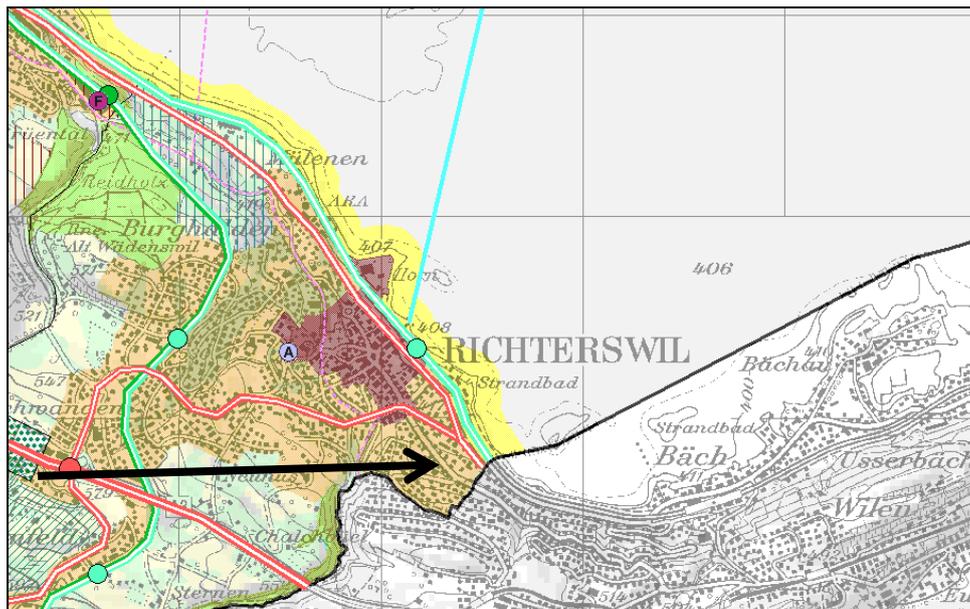
Innerhalb des Siedlungsgebiets

Sowohl in der kantonalen, wie auch in der regionalen Richtplanung bestehen keine Planungsinhalte, welche dem Vorhaben entgegen stehen.

Gemäss kantonalem Richtplan liegen die Grundstücke innerhalb des geplanten Siedlungsgebiets.

Ausschnitt kantonalen Richtplan

Siedlungsgebiet



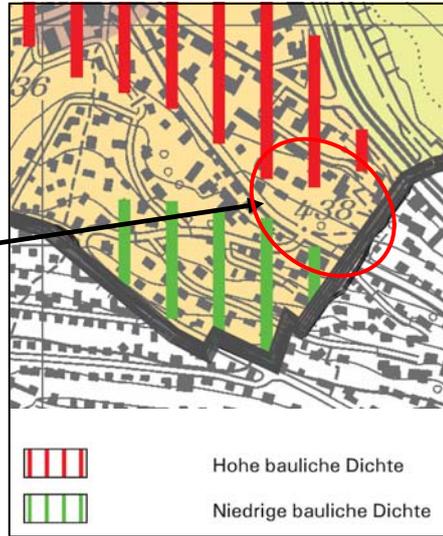
Ausschnitt kantonalen Richtplan, Entwurf Stand März 2012

Regionaler Richtplan
Zimmerberg

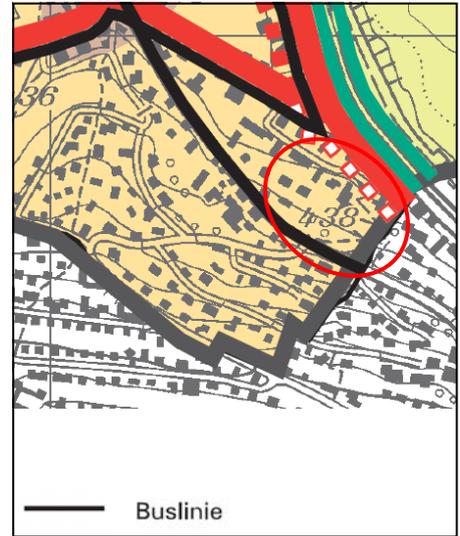
Im Regionalen Richtplan Zimmerberg liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsgebiet mit hoher, und dem Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Nutzung.

Regionaler Richtplan
Zimmerberg

TZP-Gebiet Wisli



Teil Siedlung



Teil Verkehr

Die Richtplankarten Fuss- und Wanderwege sowie Ver- und Entsorgung, öff. Bauten und Anlagen enthalten keine für die Zonenplanrevision relevanten Inhalte.

2.4 Kommunalen Richtplan

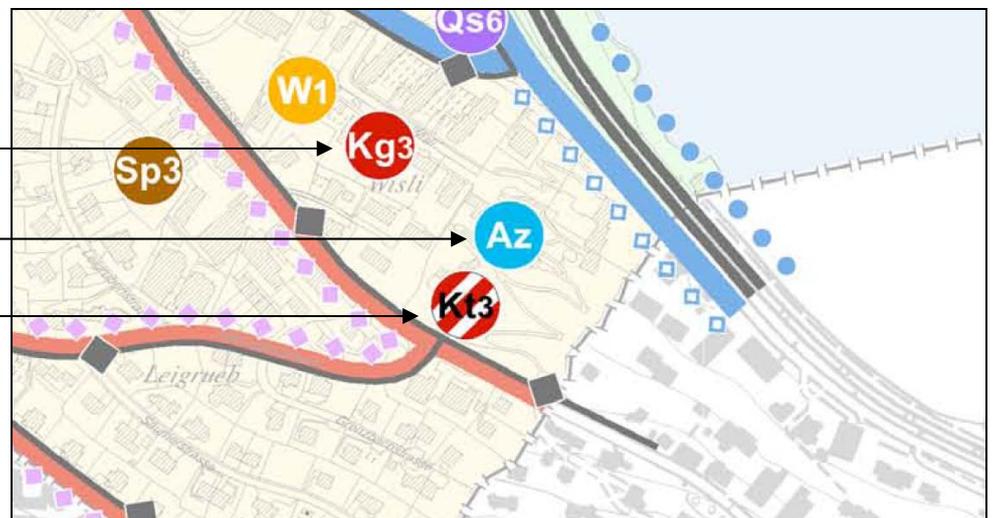
Kommunaler Richtplan

Mit der Umzonung wird dem Entwurf des kommunalen Richtplans nicht widersprochen. Im Gebiet Wisli ist die Realisierung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese Nutzung ist im Rahmen des Gestaltungsplans sicherzustellen.

Kindergarten Wisli
(bestehend)

Alterszentrum Im Wisli
AZW (bestehend)

KITA Richterswil
(geplant)



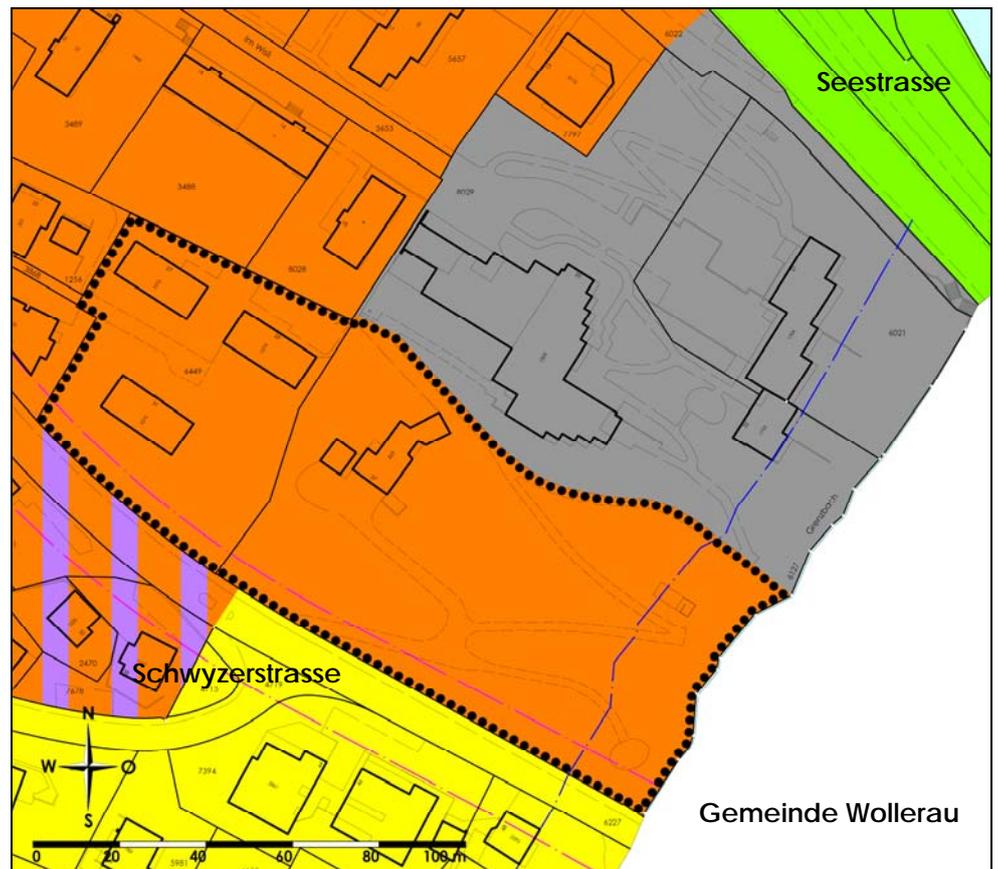
Richtplan Richterswil, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen (Stand: öffentliche Auflage)

2.5 Neue Zonierung

Umzonung Die Zonenplanrevision sieht vor, den südlichen, heute unüberbauten Teil der Parzelle KTN 8029 von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in die Wohnzone umzuzonen. Die umzuzonende Fläche beträgt 7'236 m².

Über die umzuzonende Fläche, sowie über die Parzelle KTN 6449 wird die Gestaltungsplanpflicht gelegt.

Zonenplanentwurf



- Kommunale Nutzungszonen**
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
 - W3 Dreigeschossige Wohnzone
 - WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
 - OeB Zone für öffentliche Bauten
 - E Erholungszone
 - GP Gestaltungsplanpflicht
- Baulinien**
- Verkehrsbaulinie
 - Gewässerabstandslinie

Zonenplananpassung Wisli

3. Begründungen zur Zonenplanrevision

3.1 Bedarf gemeinnütziges Wohnen

Öffentliches Interesse In der Gemeinde Richterswil stehen zu wenige Wohnungen für ältere Personen sowie Wohnraum für Familien im preisgünstigen Segment zur Verfügung. Durch die demographische Entwicklung wird sich die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für ältere Personen, sowie für flexible Wohnformen im Sinne des generationenübergreifenden Wohnens in Zukunft klar erhöhen. Die Gemeinde Richterswil ist bestrebt, das Angebot von entsprechenden Wohnungen zu erweitern.

Synergie Alterszentrum Am Standort im Wisli bieten sich die idealen Voraussetzungen für ein entsprechendes Bauvorhaben. Durch die Nähe zum bestehenden Alterszentrum Wisli können verschiedene Synergien genutzt werden. Einerseits können die Bewohner der neuen Wohnungen von den Dienstleistungen des Alterszentrums profitieren (z. B. Verpflegung, Pflege- und Betreuungsdienstleistungen). Andererseits können in der neuen Überbauung Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, welche das Quartier beleben und für die Bewohner des Alterszentrums genutzt werden können.

3.2 Umzonung erforderlich

Umzonung nötig Ein Teil der Fläche, auf welcher die Wohnbauten geplant sind, liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten (OeB). Reine Wohnbauten entsprechen dem Zonenzweck der Zone für öffentliche Bauten (OeB) nicht. Daher ist eine Umzonung in die Wohnzone erforderlich.

Gestaltungsplanpflicht Um sicherzustellen, dass die Fläche nur im beschriebenen gemeinnützigen Sinne überbaut werden kann und die Synergien zum Alterszentrum genutzt werden, wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

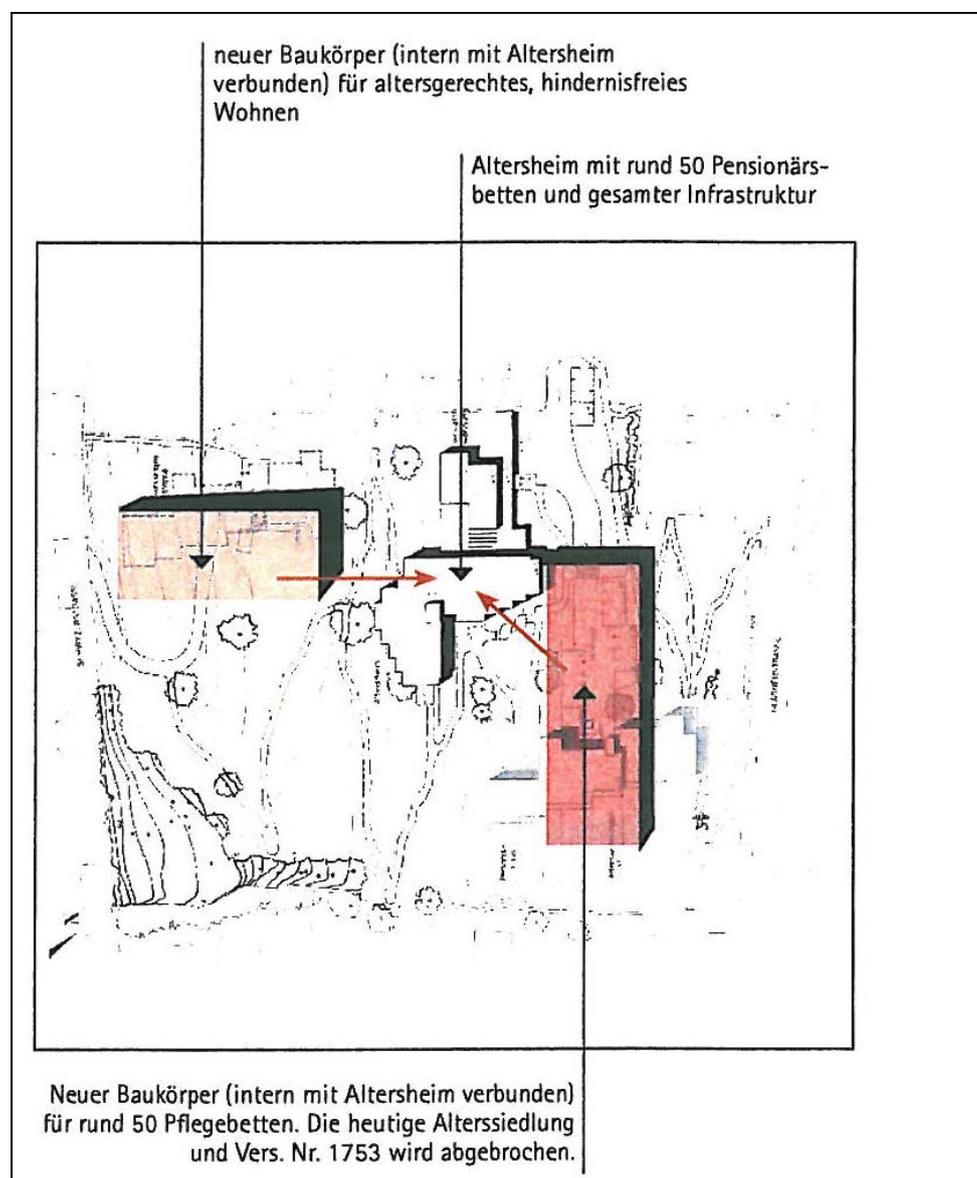
Neben der unüberbauten Fläche südlich des Altersheims soll auch das Grundstück KTN 6449 der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil erneuert werden; die bestehenden, sanierungsbedürftigen Gebäude werden abgerissen und durch neue Wohnbauten ersetzt. Der Gestaltungsplanperimeter enthält daher auch die Parzelle KTN 6449.

3.3 Nachweis Verfügbarkeit öffentliche Zone

Öffentliche
Infrastruktur

Die Umzonung der öffentlichen Zone in die Wohnzone W3 ist zweckmässig, da die Fläche gemäss heutigen Abschätzungen nicht für eine reine öffentliche Nutzung (im engeren Sinne) benötigt wird.

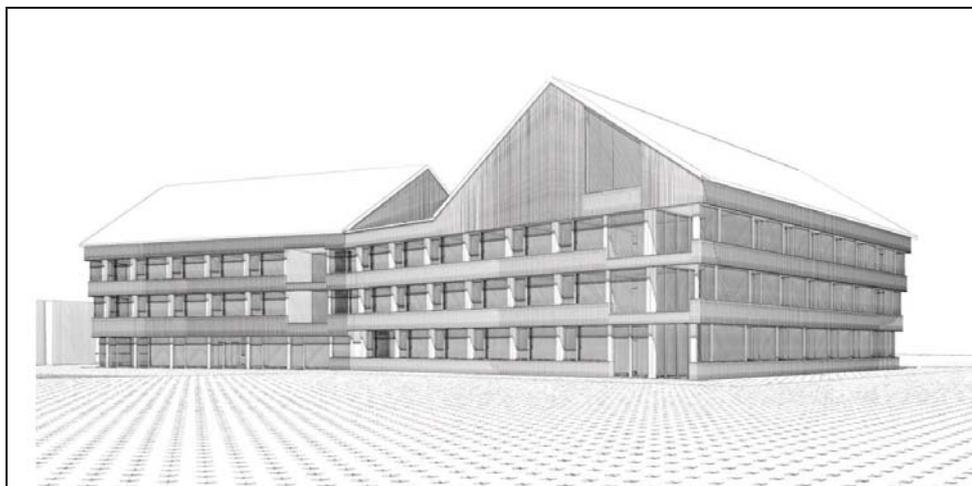
Die strategische Planung des Alterszentrums Wisli bis 2017 sieht vor, das Altersheim mit den Pflegebetten im bestehenden Baukörper im Norden der Parzelle zu erneuern. Der nördliche Teil (wo die Umzonung erfolgen soll) sollte bis 2017 für einen Neubau zur Realisierung von altersgerechtem, hindernisfreiem Wohnen verwendet werden. Der Gestaltungsplan korrespondiert daher mit den Entwicklungsabsichten des Alterszentrums Wisli.



Konzeptvorschlag Nutzung Alterszentrum Wisli bis 2017

Quelle: Mittelfristige Nutzungsidee Parzelle Kat. Nr. 7762 & 6021, Halter, 15. Januar 2006

Zusätzlich wird ein Teil der 2006 vorgeschlagenen Pflegeplätze über das neu geplante Wohn- und Pflegezentrum an der Gartenstrasse 7 realisiert. Das Projekt Gartenstrasse wird den Stimmberechtigten 2013 vorgelegt werden.



Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse Richterswil, Stand 02. Februar 2012

Quelle: Michael Meier und Marius Hug Architekten AG

Für die übrigen öffentlichen Nutzungen stehen in der Gemeinde Richterswil für die nächsten 10 bis 15 Jahre ausreichend Flächen zur Verfügung. Insbesondere sind Flächen zum allfälligen Ausbau von Schule, Kinderbetreuungseinrichtungen, Pflege, Feuerwehr, ARA und Werkhof vorhanden und reserviert:

- | | |
|--------------|---|
| Gemeindehaus | <ul style="list-style-type: none"> • Für ein neues Gemeindehaus steht im Kerag Areal in der bestehenden Zone WG3 ausreichend Reserve zur Verfügung |
| Schule | <ul style="list-style-type: none"> • Die Schule verfügt im Dorf bereits heute über zu wenig Platz, weshalb 2012 zwei Provisorien für 10 Jahre erstellt wurden. Auch in Samstagen zeichnen sich Engpässe ab. Neue Schulräume werden jedoch möglichst nahe der bestehenden Anlagen benötigt, weshalb das Areal Wisli nur für z. B. einen Kindergarten genutzt werden kann. Dieser ist im Gestaltungsplan sichergestellt. |
| KITA | <ul style="list-style-type: none"> • Der Gestaltungsplan Wisli stellt sicher, dass eine Kindertagesstätte im Planperimeter möglich ist. Damit wird den Anforderungen des kommunalen Richtplans Rechnung getragen. |
| Feuerwehr | <ul style="list-style-type: none"> • Ein allfälliger Aus- oder Neubau soll am bestehenden Standort (Sunnengartenstrasse 10) geplant werden. |
| ARA | <ul style="list-style-type: none"> • Zur Zeit wird die Sanierung der Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Angriff genommen. Diese hat sich aus technischen Gründen auf das bereits heute genutzte ARA-Grundstück zu konzentrieren. |
| Werkhof | <ul style="list-style-type: none"> • Richterswil verfügt über einen Werkhof bei der Autobahn, welcher den momentanen Bedarf deckt. |

4. Bericht gemäss Art. 47 RPV

Anforderungen Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird folgender Bericht verlangt:

Art. 47 Genehmigung von Nutzungsplänen

*¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die **Ziele und Grundsätze der Raumplanung** (Art. 1 und 3 RPG), die **Anregungen aus der Bevölkerung** (Art. 4 Abs. 2 RPG), die **Sachpläne und Konzepte des Bundes** (Art. 13 RPG) und den **Richtplan** (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen **des übrigen Bundesrechts**, insbesondere der **Umweltschutzgesetzgebung**, Rechnung tragen.*

Erlassende Behörde Die erlassende Behörde der Zonenplanrevision Wisli ist der Gemeinderat Richterswil.

Kantonale Genehmigungsbehörde Gemäss §89 PBG ist die Baudirektion die Genehmigungsbehörde für Nutzungspläne.

4.1 Berücksichtigung der Ziele (Art. 1 RPG) und Grundsätze (Art. 3 RPG) der Raumplanung

Die für die Zonenplanrevision relevanten Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden wie folgt berücksichtigt. Die vollständige Liste aller Ziele und Grundsätze befindet sich im Anhang.

Kriterium	Begründung
Haushälterische Bodennutzung.	Durch die Festsetzung der dreigeschossigen Wohnzone und der Gestaltungsplanpflicht wird die haushälterische Bodennutzung sichergestellt.
Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. / Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung	Die Nachfrage nach Alterswohnungen sowie nach preisgünstigen Wohnungen ist gross und wird in Zukunft noch ansteigen. Am vorgesehenen Standort können verschiedene Wohnformen angeboten werden. Durch das angrenzende Altersheim stehen den zukünftigen Bewohnern der Alterswohnungen verschiedene auf sie abgestimmte Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen.	Durch die Gestaltungsplanpflicht wird die Schaffung wohnlicher Siedlung sichergestellt. Mit einer auf die Topografie angepassten Architektur, kann insbesondere der rückwertigen Überbauung die Aussicht möglichst gut gewährleistet werden. (Dies wird mit dem Gestaltungsplan gesichert.)
--	---

4.2 Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

Gemäss Art. 4 RPG wird verlangt:

ART. 4 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Anforderungen

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Die Mitwirkung wird parallel zur kantonalen Vorprüfung stattfinden, weshalb im heutigen Zeitpunkt noch keine Angaben über die Wünsche resp. Mitarbeit der Bevölkerung gemacht werden können.

Auflage- und
Einspracheverfahren

Noch offen

4.3 Berücksichtigung der Konzepte und Sachpläne des Bundes

Keine Beeinträchtigung

Gemäss dem Ordner „Grundlagen, Konzepte, Sachpläne und Bauvorhaben des Bundes" vom eidg. Justiz- und Polizeidepartement wird die vorgesehene Umzonung nicht von Konzepten und Sachplänen des Bundes tangiert.

4.4 Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

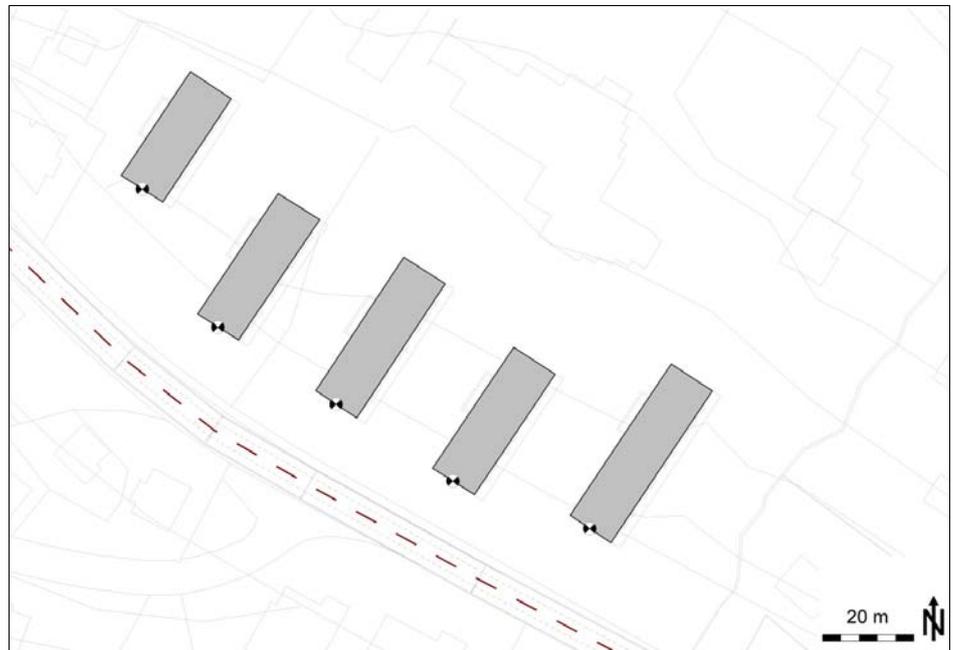
USG

Die Anforderungen des Umweltschutzgesetzes werden, soweit dies heute beurteilt werden kann, eingehalten. Insbesondere wird die Lärmschutzverordnung eingehalten. Das Ergebnis der Prüfung ist im Folgenden erläutert.

Lärm

Das zu beurteilende Areal wird von der öffentlichen Zone in die Wohnzone 3 (W3) umgezont. Die W3 ist der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zugeordnet. Da es sich um eine bereits bestehende und erschlossene Bauzone handelt, sind die Immissions-

grenzwerte (IGW) massgebend. In der ES II sind diese 60 dB(A) am Tag, bzw. 50 dB(A) in der Nacht. Im September 2012 wurden auf der Schwyzersstrasse Verkehrsmessungen durch die Gemeinde Richterswil durchgeführt, welche eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3800 Fz./24h ergab. Die Berechnungen im Programm CadnaA zeigen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht an den für den Gestaltungsplan kritischen Punkten eingehalten werden. Im exponiertesten Bereich haben die Lärmberechnungen einen Wert von 60 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts ergeben. Es sind damit keine Massnahmen bezüglich Lärmschutz notwendig.



Anhang

A) Ziele und Grundsätze des RPG

Anhang A: Ziele und Grundsätze des RPG

a) Ziele, Art. 1 RPG

Abs. 1

- 1) **Haushälterische Bodennutzung.**
- 2) Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen.
- 3) Verwirklichung einer auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.
- 4) Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.
- 5) **Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.**

Abs. 2

- 6) Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft.
- 7) **Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen.**
- 8) Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.
- 9) Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen.
- 10) Hinwirken auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft.
- 11) Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes.
- 12) Gewährleistung der Gesamtverteidigung.

b) Planungsgrundsätze, Art. 3 RPG

Abs. 2: Landschaft

- 13) Die Landschaft ist zu schonen.
- 14) Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft.
- 15) Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft.
- 16) Freihaltung von See- und Flussufern.
- 17) Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern.
- 18) Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume.
- 19) Sicherung der Funktion der Wälder.

Abs. 3: Siedlung

- 20) **Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung.**
- 21) **Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen.**
- 22) Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten.
- 23) Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz.
- 24) Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.
- 25) Erhaltung der Schaffung von Rad- und Fusswegen.
- 26) Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- 27) Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in

den Siedlungen.

Abs. 4: Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen

- 28) Bestimmung sachgerechter Standorte.
- 29) Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse.
- 30) Abbau störender Ungleichheiten.
- 31) Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Dienste.
- 32) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.
- 33) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Bevölkerung.
- 34) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wirtschaft.