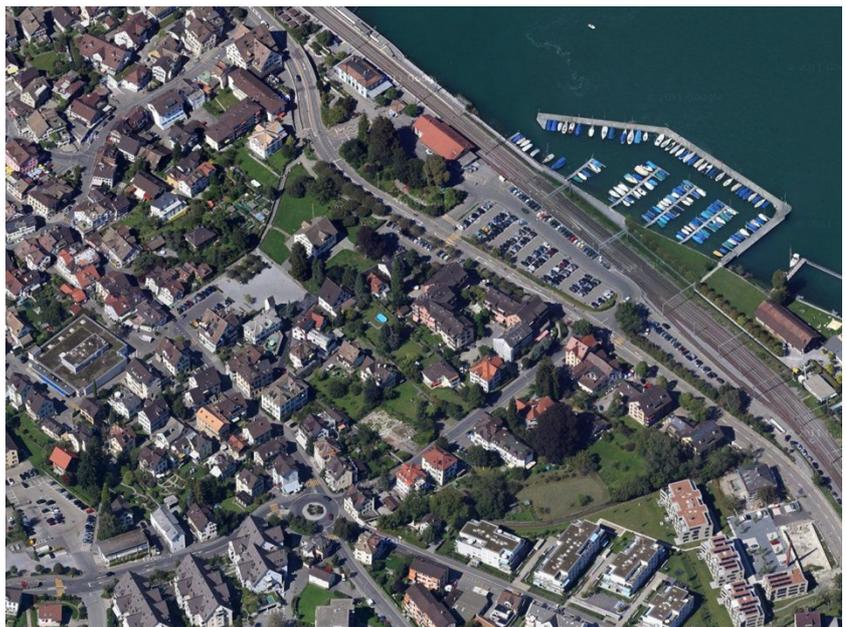




## Teilrevision Nutzungsplanung

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt		
	<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Zusammenfassender Handlungsbedarf	5
	1.3 Aufgabenstellung	6
	1.4 Ablauf der Teilrevision	7
	1.5 Grundlagen	7
	<b>2. Analyse der Bautätigkeit</b>	<b>8</b>
	2.1 Beispiele baulicher Tendenzen	8
	2.2 Einwohnerentwicklung	10
	2.3 Bauzonenentwicklung	11
	2.4 Verdichtungspotential	12
	<b>3. Ziele und Vorgaben</b>	<b>13</b>
	3.1 Legislaturziele	13
	3.2 Siedlungsgebiet	14
	3.3 Kulturlandinitiative	15
	3.4 Ortsbildinventar	16
	3.5 ISOS	17
	<b>4. Anpassung Bau- und Zonenordnung</b>	<b>19</b>
	4.1 Allgemeines	19
	4.2 Wohnzonen	19
	4.3 Gewerbe- und Industriezonen	20
	4.4 Kernzonen	20
	4.5 Zone für öffentliche Bauten	22
	4.6 Erholungszonen	22
	4.7 Arealüberbauungen	23
	4.8 Gestaltungspläne	24
	4.9 Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung	25
	4.10 Ergänzende Bauvorschriften	36
	<b>5. Anpassung Zonenplan</b>	<b>38</b>
	5.1 Auszonung Sennhütten	38
	5.2 Umzonung Hirtenstall	39
	5.3 Umzonung Etzel- / Hotzstrasse	40
	5.4 Einzonung Haslenweg	43
	5.5 Umzonung Breiten	44
	5.6 Umzonung Burghaldenstrasse	45
	5.7 Umzonung Untere Schwandenstrasse	46
	5.8 Anpassungen an neue Strassengrenzen	48
	5.9 Geltungsbereiche der Sonderbauvorschriften	50
	<b>6. Anpassung Kernzonenplan</b>	<b>51</b>
	6.1 Systematik der Inhalte	51
	6.2 Differenzen zum Ortsbildinventar	52
	<b>7. Anpassung Waldabstandslinien</b>	<b>55</b>
	7.1 Altschloss	55
	7.2 Obere Schwanden	56
	<b>8. Anpassung Aussichtsschutzbereiche</b>	<b>57</b>
	8.1 Problemstellung	57
	8.2 Oberhafen	58
	8.3 Burghalden	59

<b>9. Auswirkungen</b>	<b>60</b>
9.1 Gemeindeentwicklung	60
9.2 Ortsbild und Einordnung	60
9.3 Umwelt	61
9.4 Ausgleich und Entschädigung nach Art. 5 RPG	62
<b>10. Mitwirkung</b>	<b>63</b>
10.1 Verfahren	63
10.2 Vorprüfung	64

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Stand der Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Richterswil wurden letztmals im Jahre 2006 umfassend angepasst. Die damalige Revision bezweckte vor allem, die aufgrund verschiedener Boni erreichbare hohe bauliche Dichte so zu reduzieren, dass eine bessere Einordnung in das gewachsene Siedlungsbild ermöglicht wird. Wie die seitherige Bautätigkeit gezeigt hat, wurde dieses Ziel erreicht. Im Jahre 2008 erfolgte eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung, dabei handelte es sich um kleinere Korrekturen der einzelnen Planungsinstrumente.

Die Bau- und Zonenordnung hat sich im grossen Ganzen bewährt. Dennoch sind in ihrer praktischen Anwendung einige Auslegungsfragen aufgetaucht und einzelne Bestimmungen führen im Vollzug regelmässig zu Problemen. So sind etwa die Kernzonenbestimmungen teilweise zu restriktiv. In den letzten Jahren sind zudem verschiedene Gesuche für Um- und Einzonungen sowie Anpassung von Waldabstandslinien eingegangen. Die Nutzungsplanung soll daher den nunmehrigen aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

### Stand der Richtplanung

Die Revision der kommunalen Richtplanung mit Überarbeitung des Verkehrsplanes und des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen wurde am 12. März 2014 von der Gemeindeversammlung gutgeheissen. Die Genehmigung durch die Baudirektion steht noch aus.

### Überkommunale Planungen

In den vergangenen Jahren wurde der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Er wurde am 24. März 2014 vom Kantonsrat festgesetzt. Mit einer Genehmigung durch den Bund kann 2015 gerechnet werden.

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat jedoch am 19. Mai 2014 beschlossen, auf diese Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative nicht einzutreten.

## 1.2 Zusammenfassender Handlungsbedarf

### Bau- und Zonenordnung

Die im Vollzug festgestellten Unklarheiten in der Anwendung der Bau- und Zonenordnung liegen in einer Liste der Abteilung Planung/Bau vor. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themenkreise:

- Die bisherigen Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung in der Kernzone sind restriktiv und lassen zuwenig Spielraum für Abweichungen. Sie sollen unter Voraussetzung einer besonders guten Gestaltung flexibler ausgestaltet werden, namentlich hinsichtlich Dachvorsprünge, Flachdächer, Fensterläden etc.
- Die zur Berechnung der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen sowie der Pflichtparkplätze einzubeziehenden Nutzflächen soll präzise umschrieben werden, weil unklar ist, ob die Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen einzubeziehen sind.
- Entsprechend den eingegangenen Anregungen sollen Regelungen zum preisgünstigen Wohnungsbau, zur Energie und zu Mobilfunkantennen eingeführt werden.

Im Weiteren soll die Zweckmässigkeit einzelner Bestimmungen hinterfragt werden. Solche Fragen betreffen etwa den grossen Grundabstand, den Bonus für Arealüberbauungen, die Ausnutzungsprivilegierung für Untergeschosse, Veloabstellplätze für EFH-Gruppen, den Strassenabstand für unterirdische Gebäude oder der Geltungsbereich für Ersatzabgaben.

### Zonenplan

Der Zonenplan kann weitgehend in den heutigen Abgrenzungen bestehen bleiben. Die vorliegenden Um- und Einzonungsanträge sollen geprüft und einzelne Zonengrenzen modifiziert werden. Im Wesentlichen sind folgende Anliegen zu behandeln:

- Auszonung im Gebiet Sennhütten
- Einzonung im Gebiet Haslenweg
- Umzonungen in den Gebieten Etzel-/Hotzestrasse, Hirtenstall, untere Schwandenstrasse und Breiten
- Technische Anpassungen (Abstimmung Zonengrenzen auf Grundstücks- und Strassengrenzen, Nachführung bestehende Arealüberbauungen etc.)

In der kürzlich von der Gemeindeversammlung festgesetzten kommunalen Richtplanung wurde die Rechtsgrundlage für eine Erweiterung der Erholungszone Burgmoos und eine Gewerbezone bis zur Umfahrung Samstagen geschaffen. Diese Einzonungen sind jedoch noch nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Sie erfolgen erst später in Abstimmung auf konkretisierte Vorprojekte der zugehörigen Anlagen (Sportanlagen, Umfahrung Samstagen, Kulturland etc.).

## Kernzonenplan

Die Inhalte des Kernzonenplanes haben sich gut bewährt. Grössere Anpassungen sind nicht erforderlich, doch bestehen einige Differenzen zum überkommunalen Ortsbildinventar. Zudem sind folgende Modifikationen zu prüfen:

- Anpassung von braun markierten Bauten (Sunnengass 23, Chüngengass 6)
- Streichung von gelb markierten Bauten (Gartenstrasse 5+7, Seestrasse 11/13)
- Prüfung Neuaufnahme braun oder gelb (Remise Bahnhof)

## Waldabstandslinien

Auch die Inhalte der Waldabstandslinienpläne erscheinen zweckmässig. Zu prüfen sind zwei Änderungsanträge:

- Anpassung Waldabstandslinie Altschloss
- Anpassung Waldabstandslinie Obere Schwanden

## Aussichtspunkte

Die Definition der seit dem Jahre 1985 gültigen Aussichtsschutzbereiche befriedigt nicht restlos. Die Sektoren sollen in ihrer Distanz abgegrenzt werden:

- Anpassung Aussichtsschutzbereich Burghalden
- Anpassung Aussichtsschutzbereich Oberhafen

## 1.3 Aufgabenstellung

### Teilrevisionsvorlage

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessen Beachtung zu schenken.

### Bestandteile

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Kernzonenplan
- Ergänzungspläne (Aussichtsschutzbereiche und Waldabstandslinien)
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Im vorliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV werden die Änderungen erläutert und begründet sowie die Auswirkungen dargelegt.

## 1.4 Ablauf der Teilrevision

### Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan, Aussichtsschutz, Waldabstandslinienplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung Revisionsentwurf in der Planungskommission mit Bereinigung
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)
- Öffentliche Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich

## 1.5 Grundlagen

### Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Überarbeiteter kantonaler Richtplan (vom Kantonsrat vom 24.03.2014 festgesetzt)
- Regionaler Richtplan Zimmerberg, 1998
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung (BDV Nr. 125 vom 04.02.2002)
- ISOS (Fassung vom 12.2010)

### Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung Richterswil vom 21.04.1994 (mit seitherigen Änderungen)
- Zonenplan Richterswil vom 02.12.2008
- Kernzonenplan Richterswil vom 21.04.1994
- Kommunaler Richtplan vom 12.03.2014 (noch nicht genehmigt)
- Entwurf Energieplan vom 27.05.2013

## 2. Analyse der Bautätigkeit

### 2.1 Beispiele baulicher Tendenzen

#### Bauliche Entwicklung

Richterswil hat eine stetige und insgesamt kontinuierliche Entwicklung mit reger Planungs- und Bautätigkeit hinter sich. Dies zeigt sich in einem Wandel des Ortsbildes in verschiedenen Gebieten wie etwa an der Mülibachstrasse, am Chrumbächliweg, an der Glarnerstrasse oder im Zentrum Samstagern.

#### Bauten in der Kernzone

Nachfolgend sind einige Beispiele von aktuellen Neu- und Umbauten in der Kernzone aufgezeigt.



Ersatzbau Kirchweg



Um- und Anbau Wisshusplatz



Ersatzbau Sydedruckiweg



Neubau Sunnengartenstrasse



Anbau Adlergass



Erdgeschossgestaltung Dorfstrasse

## Bauten in den Wohnzonen

Nachfolgend sind auch für die Wohnzonen einige Beispiele baulicher Veränderungen aufgeführt.



Mülibachstrasse



Göldistrasse



Drei Eichen Samstagen



Chrumbächliweg

## Indizien für Strukturveränderungen

Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Folgende kumulativ zutreffende Eigenschaften sind Indizien für absehbare strukturelle und bauliche Veränderungen mit entsprechender Umbildung des Quartiercharakters:

- niedriger Ausbaugrad mit unternutzten Grundstücken
- vor 1975 erstellte, erneuerungsbedürftige Gebäude
- gute Wohnlagen

Wie schnell sich die Quartiere baulich erneuern werden, ist sehr schwierig zu beurteilen. Insbesondere bei Grundstückszusammenlegungen kann der Nutzungsspielraum auf vielen Grundstücken wesentlich erhöht werden. Entscheidend für den Veränderungsprozess sind die Absichten der Grundeigentümer. Komplizierte Eigentumsstrukturen (Stockwerkeigentümer, Erbengemeinschaften, Baurechtsverträge etc.) können die Dynamik bremsen.

## Fazit

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass der Stellenwert der ortsbaulichen und architektonischen Qualität generell an Bedeutung gewonnen hat.

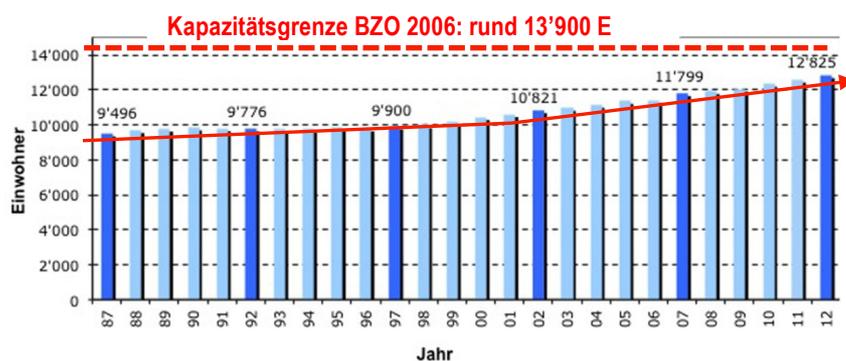
## 2.2 Einwohnerentwicklung

### Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 1987-2013 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Richterswil von 9'496 auf 12'950 Personen zugenommen. Davon wohnen rund 370 Personen ausserhalb der Bauzonen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 25 Jahre beträgt 133 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 1.2%. In den letzten 5 Jahren (2007-2012) stieg der durchschnittliche jährliche Zuwachs auf 205 Personen an.

Datengrundlage:  
Amt für Raumentwicklung (ARE),  
Stand 2012



Gemäss Leitbild und Legislaturzielen 2014 bis 2018 des Gemeinderates, "Vision Zukunft", soll die Einwohnerzahl 14'000 Personen nicht überschreiten. In Richterswil lebten Ende 2013 12'947 Personen und Ende 2014 dürfte die Grenze von 13'000 Einwohnern überschritten sein. Somit verbleibt ein Entwicklungsspielraum von rund 1'000 Personen. Unter der Annahme eines jährlichen Bevölkerungswachstums von 100 Personen würde die Zielgrösse von 14'000 Einwohnern im Jahre 2024 erreicht.

### Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan 2006 ist auf ein Fassungsvermögen von rund 13'900 Einwohnern ausgerichtet. Je nach Intensität der inneren Verdichtung kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

### Fazit

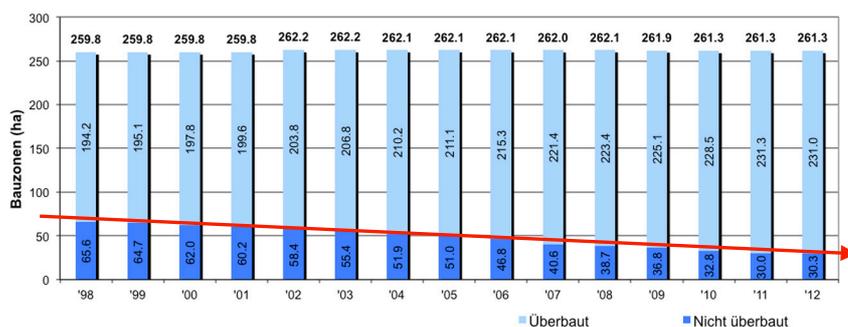
Der erwünschte und erwartete Einwohnerzuwachs findet innerhalb der bestehenden Bauzonen Platz.

## 2.3 Bauzonenentwicklung

### Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen hat in den vergangenen 25 Jahren um etwa 4 ha zugenommen und liegt aktuell bei rund 261 ha. In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Richterswil 37.6 ha Bauzonen verbraucht. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von 2.5 ha.

Datengrundlage:  
Amt für Raumentwicklung (ARE),  
Stand 2012



### Bauzonenreserven

Gemäss Art. 15 RPG sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Der Bedarf wird daher auf einen Planungshorizont von 15 Jahren (2013-2028) berechnet.

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich aus dem Jahre 2012 sind für Richterswil insgesamt 30.3 ha Bauzonenreserven ausgewiesen. Reservezonen sind keine vorhanden.

Bei gleichbleibendem durchschnittlichem Baulandverbrauch unterschreiten die vorhandenen Bauzonenreserven in allen Zonen den Bedarf der letzten 15 Jahre (Zeitraum 1998-2012):

Datengrundlage:  
Amt für Raumentwicklung (ARE),  
Stand 2012

	Verbrauch letzte 15 Jahre	Unüberbaute Bauzonen vorhanden	Reserven theoretisch genügend für
Wohnzonen (W2, W3)	21.5 ha	18.2 ha	12 Jahre
Mischzonen (K, WG)	9.1 ha	4.6 ha	7 Jahre
Arbeitszonen (I, G)	7.4 ha	5.8 ha	12 Jahre
Öffentliche Zonen (Oe)	0.0 ha	1.7 ha	30 Jahre
<b>Bauzonenreserven</b>	<b>37.6 ha</b>	<b>30.3 ha</b>	<b>12 Jahre</b>

### Fazit

Die Bauzonenreserven genügen insgesamt noch 12 Jahre und liegen damit innerhalb des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre gemäss Raumplanungsgesetz (RPG).

## 2.4 Verdichtungspotential

### Ausbaugrad

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Generell liegt der aktuelle Ausbaugrad der überbauten Bauzonen von Richterswil mit rund 85% deutlich höher als die Werte von Region und Kanton.

Ausbaugrad in %  
Datengrundlage: ARE Stand 2012

	<b>Wohnzonen</b> %	<b>Mischzonen</b> %	<b>Arbeitszonen</b> %	<b>Total</b> %
Richterswil	85.3	92.5	68.2	84.8
Region Zimmerberg	76.1	80.4	67.0	76.0
Kanton Zürich	74.3	77.3	49.8	69.3

### Verdichtungspotenzial

In Richterswil sind die Wohn- und Mischzonen gut ausgenützt. Das Nachverdichtungspotential ist relativ beschränkt.

In der gesamten Bauzone der Gemeinde könnten theoretisch weitere rund 1'900 Personen wohnen, ohne dass unüberbautes Land beansprucht werden muss. Erfahrungsgemäss wird ein Teil dieses Potentials nicht ausgeschöpft, namentlich wegen dem immer noch steigenden Wohnflächenbedarf pro Person sowie dem beschränkten Verdichtungswillen der Grundeigentümer in Einfamilienhausgebieten.

Im Planungshorizont von 15 Jahren erscheint ein Verdichtungszuwachs für zusätzliche 500 Einwohner realistisch.

### Fazit

In den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen besteht ein relativ geringes Verdichtungspotential.

Mit Blick auf die angestrebte Stabilisierung der Einwohnerzahl, die vorhandenen Bauzonenreserven und das bestehende Verdichtungspotential steht eine Erhöhung der Ausnützungsziffern nicht im Vordergrund.

## 3. Ziele und Vorgaben

### 3.1 Legislaturziele

#### Konzeptionelle Vorgaben

Die Ziele der Gemeinde Richterswil sind in der "Vision Zukunft", den Leitsätzen und den Legislaturzielen 2014 bis 2018 des Gemeinderates Richterswil festgelegt.

#### Legislaturziele



Die meisten der aufgeführten Ziele sind richtplan- oder projektbezogen. Nur wenige Vorgaben lassen sich direkt in der Revision der Nutzungsplanung umsetzen. Zu erwähnen sind jedoch folgende schwerpunktmässigen Aussagen in den Legislaturzielen:

- Der Bevölkerungszuwachs in Richterswil und Samstagen soll die Grenze von 14'000 Einwohner/-innen nicht übersteigen.
- Es wird ausreichend preisgünstiger Wohnraum für Sozialhilfebeziehende, Flüchtlinge und Asylsuchende sichergestellt. Die Zusammenarbeit mit lokalen Wohnraumanbietern und Wohnbaugenossenschaften wird gefördert.
- Die Gemeinde betreibt eine nachhaltige Energiepolitik. Die Gemeinde übernimmt Vorbildfunktion beim Neubau von gemeindeeigenen Liegenschaften (energiesparende Gebäudekonzepte).
- Die Behörden führen ihre wirtschaftsfreundliche Politik weiter. Die ortsansässigen Unternehmen und Gewerbetreibenden werden in den relevanten Vernehmlassungsprozessen der Gemeindeentwicklung miteinbezogen.
- Der kommunale Nutzungsplan und die Bau- und Zonenordnung (BZO) sind revidiert.

#### Fazit

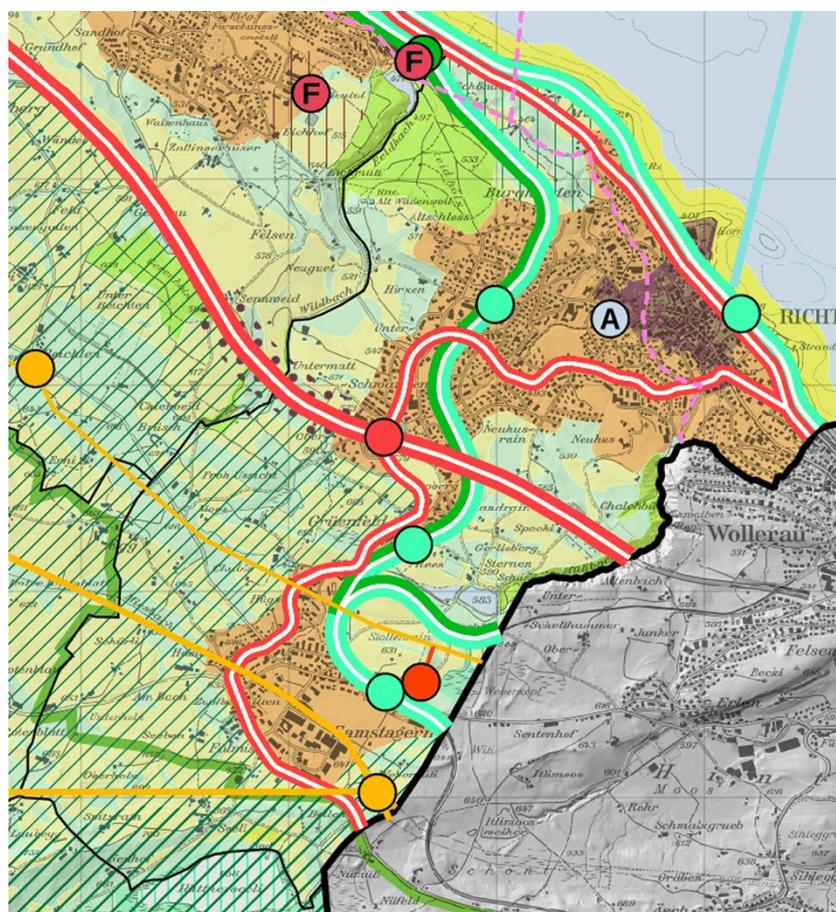
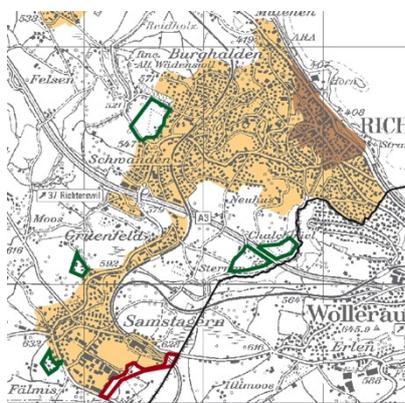
Aufgrund der Legislaturziele des Gemeinderates Richterswil sind in der Teilrevision der Nutzungsplanung insbesondere die Themen Einwohnerkapazität, preisgünstiger Wohnungsbau, Energie sowie die BZO als Ganzes zu thematisieren.

## 3.2 Siedlungsgebiet

### Kantonaler Richtplan

In den vergangenen Jahren wurde der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Er wurde am 24. März 2014 vom Kantonsrat festgesetzt. Mit einer Genehmigung durch den Bund kann 2015 gerechnet werden.

Das Siedlungsgebiet ist im Kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Richterswil bleibt mit einer Ausnahme unverändert. Diese betrifft die Erweiterung im Bereich der geplanten Umfahrung Samstagern (Abbildung links, rot eingerahmt).



### Fazit

Das neu definierte Siedlungsgebiet hat noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Zonenplan. Allfällige Einzonungen können erst vollzogen werden, wenn der revidierte kantonale Richtplan rechtskräftig ist.

Vorbehalten bleibt zudem die Vereinbarkeit mit den Zielen der Kulturlandinitiative bzw. der Umsetzungsgesetzgebung.

### 3.3 Kulturlandinitiative

#### Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet und im Februar/März 2013 das Vernehmlassungsverfahren durchgeführt.

Im Beschluss des Regierungsrates zur Umsetzungsvorlage vom 24. Januar 2013 wird präzisiert, dass namentlich Einzönungen von Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen (z.B. aufgrund eines angepassten Strassenverlaufs), das Schaffen von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (z.B. Schulhäuser, Sport- und Erholungsanlagen oder Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung) sowie das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen betreffen, eine Ausnahme von der Sistierung rechtfertigen.

Für die von einer Sistierung ausgenommenen Fälle soll weiterhin gelten, dass sofern landwirtschaftlich oder ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, flächengleicher Ersatz zu schaffen ist. Dies kann sowohl durch Entlassung von Flächen mit vergleichbaren Qualitäten aus der Bauzone als auch durch Aufwertung dafür geeigneter Flächen geschehen. Dies gilt bei Flächen ab 2'500 m<sup>2</sup>.

Der Kantonsrat hat jedoch am 19. Mai 2014 mit 97 zu 73 Stimmen beschlossen, nicht auf die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative einzutreten.

#### Zwei betroffene Gebiete

In der Gemeinde Richterswil muss namentlich in zwei Gebieten mit Auswirkungen der Kulturlandinitiative gerechnet werden:

- Einzönung Weberrüti Samstagern (neues Siedlungsgebiet)
- Einzönung Burgmoos (Erholungsgebiet für Sportanlagen)

#### Fazit

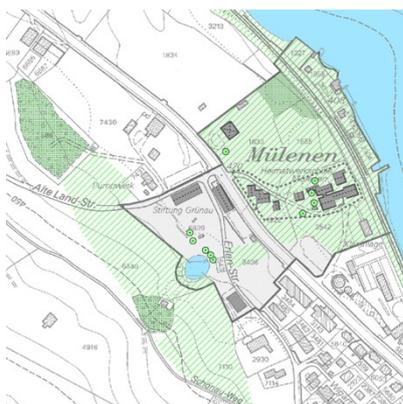
Die Einzönung der Gebiete Weberrüti und Burgmoos sind noch nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision, obschon dafür die Voraussetzungen im revidierten kommunalen Richtplan geschaffen worden sind. Zuvor muss der revidierte kantonale Richtplan rechtskräftig sein und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Kulturlandinitiative bzw. der Umsetzungsgesetzgebung feststehen.

### 3.4 Ortsbildinventar

#### Ortsbild von kantonaler und regionaler Bedeutung

Der Ortskern von Richterswil ist als Ortsbild von kantonaler und der Bereich Mülener als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft (BDV Nr. 125 vom 4. Februar 2002). Das Ziel aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild. Zur Umsetzung sind Kernzonen anzustreben, welche insbesondere

- die ortsbaulich wichtigen, prägenden Gebäude bezeichnen
- für mögliche Neubauten Baubereiche ausweisen
- die Freiräume festlegen
- die besonderen Elemente der Aussenräume bezeichnen (z.B. räumliche Begrenzungen, Brunnen, Bäume)



#### Fazit

Die Umsetzung in den Kernzonenplan ist schon seit längerem erfolgt. Dessen Inhalte entsprechen weitgehend den Vorgaben. Einzelne wenige Abweichungen bestehen noch und sollen bereinigt werden (wichtige Fassadenfluchten, speziell bezeichnete Gebäude, Freiraum Steinburg etc.).

## 3.5 ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient. Das ISOS formuliert die Interessen der Denkmalpflege und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Rechtsverbindlichkeit

Für den Bund:

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selber. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) *unmittelbar* anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

Für den Kanton:

Der Kanton ist nicht verpflichtet, das ISOS zu übernehmen. Er muss es in der kantonalen Richtplanung berücksichtigen, dort aber im Gegensatz zu den Bundesaufgaben nur auf *mittelbare* Weise. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind, und dass Eingriffsinteressen *nicht* von nationaler Bedeutung sein müssen, um in besagter Interessenabwägung zu überwiegen.

Für die Gemeinde:

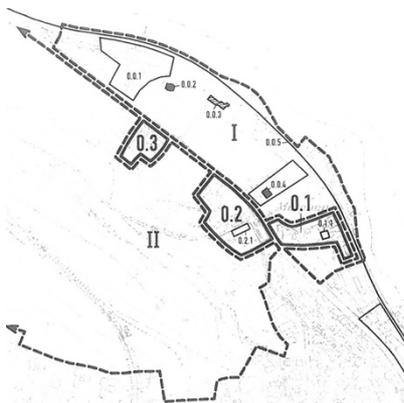
Eine direkte Rechtswirkung besteht für die Gemeinde nicht. Hingegen kann der Kanton die Gemeinde verpflichten, die entsprechenden Inhalte in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen, wenn er seine Interessenabwägung vorgenommen, im Kantonalen Richtplan ein schutzwürdiges Ortsbild festgelegt und gestützt darauf die strukturellen Schutzziele im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bestimmt hat.

Für die Grundeigentümer:

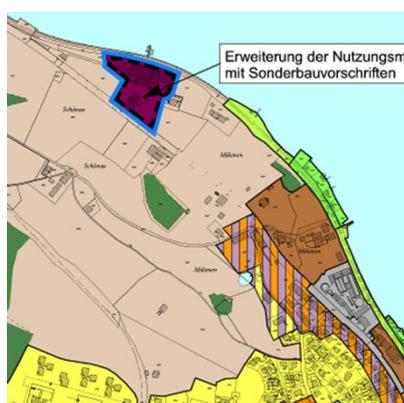
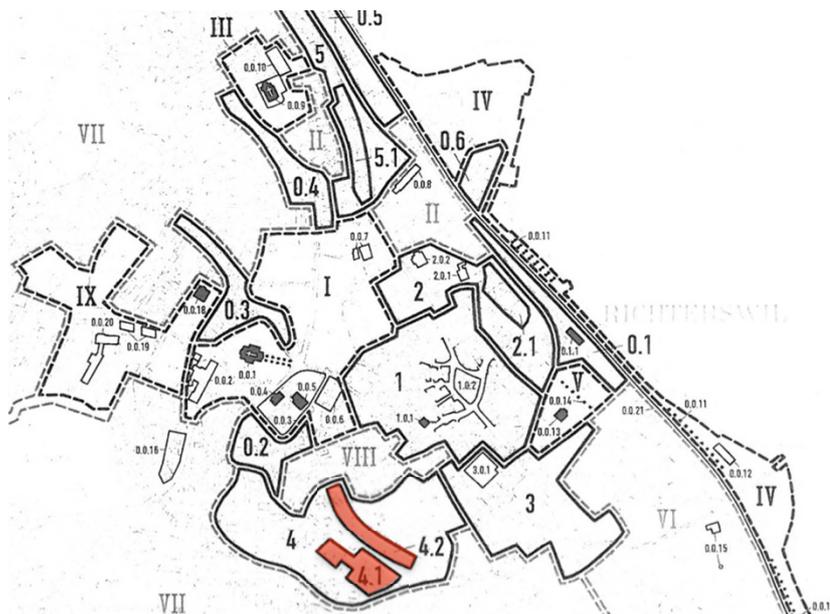
Eine direkte Rechtswirkung für Private ist aus dem ISOS nicht ableitbar, solange nach den Zonenvorschriften gebaut wird und die Gemeinde keine Schutzvorgaben erlässt. Hingegen haben die Grundeigentümer die ISOS-Anliegen zu berücksichtigen, wenn mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird (Fall Rüti, BGE 135 II 209).

## ISOS Richterswil

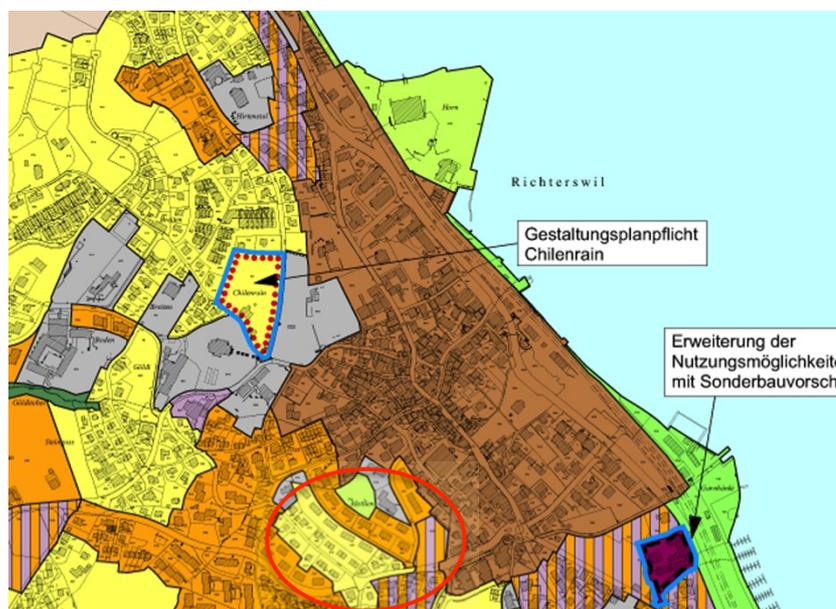
Der Ortskern Richterswil sowie Mülener sind im ISOS (Stand 1. Dezember 2012) enthalten. Dessen Inhalte sind im Zonenplan Richterswil bereits weitgehend berücksichtigt. Ein grosser Teil der bezeichneten Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen ist mit der erfolgten Zuweisung zur Kernzone, zur Freihaltezone, zur Zone für öffentliche Bauten sowie mit Gestaltungsplanpflicht gesichert. Hingegen besteht für die in der W2 gelegenen Baugruppen 4.1 und 4.2 an der Hotzstrasse und der Etzelstrasse (rot hervorgehoben) noch keine entsprechende Absicherung.



Ausschnitt ISOS  
 Richterswil (rechts) und Mülener (oben)



Ausschnitt Zonenplan  
 Richterswil (rechts) und Mülener (oben)



## Fazit

Zu prüfen ist eine planungsrechtliche Sicherung der als erhaltenswert bezeichneten Baugruppen 4.1 und 4.2.

## 4. Anpassung Bau- und Zonenordnung

### 4.1 Allgemeines

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

### 4.2 Wohnzonen

Ausnützungsziffer  
(Art. 3 Abs. 1)

Die Grundmasstabelle wird um den Bonus für nachhaltige Siedlungserneuerung bei Regelüberbauungen (vgl. Art. 9a) sowie den Bonus bei Arealüberbauungen mit Familienwohnungen (vgl. Art. 27a) ergänzt.

Der Bonus für nachhaltige Siedlungserneuerung ist nur im Rahmen der Sonderbauvorschriften für bestehende Bauten konsumierbar. Er entspricht einem zusätzlichen Vollgeschoss, d.h. einem Drittel der zonengemässen Ausnützungsziffer.

Der Bonus für Arealüberbauungen mit Familienwohnungen ist nur bei Arealüberbauungen in dreigeschossigen Zonen konsumierbar, d.h. es kann eine AZ von 60% (W3) bzw. 70% (WG3) erreicht werden. Weitere Informationen sind dem Kapitel 4.8 zu entnehmen.

Grosser Grundabstand  
(Art. 3 Abs. 2)

Die Messweise des grossen Grundabstandes war bisher unklar. Mit der neuen Bestimmung wird dieser Mangel behoben. Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden, was der bisherigen Praxis entspricht. Auf die Bestimmung einer längeren Gebäudeseite wird verzichtet. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass bei heutigen Wohnbauten vermehrt eine Schmalseite als Hauptwohnseite in Erscheinung tritt (z.B. mit Wohnraum und Terrassen) und nicht eine Längsseite.

Mehrlängenzuschlag  
(Art. 5 Abs. 1)

Gemäss der Marginalie in der BZO gilt der Mehrlängenzuschlag nur beim kleinen Grundabstand. Dies wird explizit auch in der Bestimmung selbst festgehalten.

Nutzweise  
(Art. 6 Abs. 2)

Der unklare Verweis auf § 255 Abs. 2 PBG wird durch eine Präzisierung der an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Nutzflächen ersetzt. Diese entspricht dem aktuellen Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2014.00065 vom 23. Oktober 2014.

## Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a)

Die Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung sind separat im Kapitel 4.9 abgehandelt.

## Grundmasse (Art. 10)

Die Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 hat beschlossen, den Gebäudeabstand nicht zu streichen, sondern auf min. 10 m zu reduzieren.

## Nutzweise (Art. 12)

## 4.3 Gewerbe- und Industriezonen

Der Gebäudeabstand von min. 15 m gegenüber bestehenden Wohnhäusern wird gestrichen. Es gibt auch innerhalb von Gewerbebezonen bestehende Wohnhäuser. Die Anwendung der Bestimmung ist namentlich im Raum Oberschwanden problematisch, da die Grundstücke nur eingeschränkt oder gar nicht zu Gewerbebezwecken überbaubar sind.

Die geltende Vorschrift zur Störintensität könnte so interpretiert werden, dass in Gewerbebezonen *nur* mässig störende und in Industriezonen *nur* stark störende Betriebe zulässig sind. Nicht störende Betriebe sind gemäss diesem Wortlaut ausgeschlossen, was weder beabsichtigt noch sinnvoll ist. Die Bestimmung wird entsprechend präzisiert.

## Einordnungsanforderungen (Art. 14a)



## 4.4 Kernzonen

Heute fehlt ein Grundsatzartikel mit Einordnungsanforderungen. Dieser soll klarstellen, dass weniger die Einhaltung der Detailgestaltungsvorschriften, sondern vielmehr die Wirkung als Ganzes im Vordergrund steht. Dieser Grundsatz wird den Kernzonenvorschriften in Art. 14a Abs. 1 vorangestellt. Wesentlich sind die Kernaussagen, wonach an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt und Um- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonaler Bedeutung beitragen sollen.

Grundsätzlich ist beim Umbau herkömmlicher Bauten die traditionelle Bauweise weiterhin wegleitend. Für besonders gute Projekte in zeitgemässer Architektur soll jedoch insbesondere bei Ersatz- und Neubauten ein grösserer Spielraum geschaffen werden, um von den Detailvorschriften zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung (Art. 20-22) abweichen zu können. Dieser kann bei positiver Beurteilung durch ein Fachgutachten in Anspruch genommen werden. Bei den im Kernzonenplan "braun" und "gelb" bezeichneten Bauten kann vom bisherigen Gebäudeprofil und von der bisherigen Erscheinung weiterhin nur im Rahmen von Art. 16 Abs. 2 und 3 abgewichen werden. Vorbehalten bleibt zudem die Zustimmung durch die kantonalen Stellen (Ortsbildschutz und Denkmalpflege) im Rahmen der

Verfahrenskoordination (vgl. Ziff. 1.4.1.4 und 1.4.1.5, Anhang zur Bauverfahrensverordnung). Damit ist gewährleistet, dass die im Ortsbildinventar bezeichneten wichtigen Fassaden zur Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen angemessen berücksichtigt werden.

#### Kernzonenplan (Art. 15)

Die im Kernzonenplan freizuhaltenden Aussenräume schliessen neu den prägenden Baumbestand mit ein. Mit dieser Ergänzung können auch einige der im Ortsbildinventar eingetragenen markanten Bäume und Baumgruppen erfasst werden. Auf eine weitergehende Bezeichnung dieser Bäume im Kernzonenplan wird hingegen verzichtet, weil sie z.T. nicht dem Bestand entsprechen oder nicht klar identifizierbar sind.

#### Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell be- zeichnete Gebäude (Art. 16)

Die Vorgabe, wonach im Kernzonenplan braun oder gelb bezeichnete Gebäude nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfen, wird gelockert. Die in Abs. 1 vorgegebene Beibehaltung der Erscheinung steht im Widerspruch zu Abs. 3, der bei gelben Bauten auch grössere Abweichungen zulässt. Diese Abweichungen sollen nicht mehr explizit von einer besseren Gesamtgestaltung abhängig gemacht werden. Eine gute und überzeugende Einordnung und Gestaltung ist in einer Kernzone im Allgemeinen und in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung im Speziellen ohnehin gefordert (vgl. §§ 50 und 238 Abs. 2 PBG).

#### Bauweise / Nutzweise (Art. 18)

Analog zu Art. 12 wird die Vorschrift zur Störintensität, welche *nur* mässig störende Betriebe zulässt, explizit auf nicht störende Betriebe ausgedehnt.

#### Stellung der Bauten (Art. 19)

Analog zu Art. 16 wird das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene in Abs. 2 nicht mehr explizit von einer besonders guten Gesamtwirkung abhängig gemacht. Auch hier gilt diese Anforderung ohnehin.

Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen heute gemäss Abs. 4 keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Hier wird eingeflochten, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes Ausnahmen möglich sind. Diese Ergänzung trägt dem Wortlaut von Art. 29 Abs. 3 Rechnung, welcher im Gebiet Mülönen speziell bezeichnete Neubauten nicht ausschliesst. Damit wird ein Widerspruch in der BZO behoben.

#### Dächer (Art. 20)

Analog zu Art. 16 und Art. 19 wird die Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern bei untergeordneten Bauten in Abs. 1 nicht mehr explizit von einer guten Einfügung ins Orts- und Strassenbild abhängig gemacht. Dies wird ohnehin immer vorausgesetzt.



Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, sind gemäss Abs. 3 auch Dachflächenfenster mit mehr als 0.5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche zulässig, wenn diese dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen. Heute gibt es Systeme, bei welchen der Unterschied zwischen Dachflächenfenstern und Solarpanels kaum mehr wahrnehmbar ist.

Hinsichtlich der Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen gelten Art. 18a RPG sowie der neue § 238 Abs. 4 PBG abschliessend.

Wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich oder Dachaufbauten und Dachflächenfenster weder zulässig noch zweckmässig sind, können entlang des Dachfirstes schmale Dachflächen-Lichtbänder erlaubt werden.

## Fassaden, Materialien (Art. 21)

Gemäss Abs. 3 müssen u.a. die Fensterläden in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Der neue Abs. 4 ermöglicht einen etwas grösseren Spielraum für neuzeitliche Lösungen, indem anstelle von Fensterläden auch Rollläden und Markisen zulässig sind. Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden, welche als Denkmalschutzobjekte inventarisiert sind, gilt dies jedoch nur unter der Voraussetzung eines besonders guten Projektes im Sinne von Art. 14a Abs. 2.

## Massvorschriften (Art. 24)

Richterswil ist seit dem 19. März 2013 Energiestadt. In der Fassung der öffentlichen Auflage war vorgesehen, im Interesse einer Vorbildwirkung für alle neu zu erstellenden öffentlichen Bauten minimale Energieanforderungen vorzugeben. Es fehlt jedoch eine gesetzliche Grundlage für die ursprünglich beabsichtigten Energieanforderungen in der Zone für öffentliche Bauten, weshalb diese fallengelassen werden. Die Gemeinde kann jedoch bei ihrer Bautätigkeit freiwillig höhere Energiestandards umsetzen.

## Nutzungs- und Massvorschriften (Art. 25)

### 4.5 Zone für öffentliche Bauten

Die Zulässigkeit der Bauten und Anlagen in der Erholungszone wird in Abs. 1 präzisiert. So wird die aktuell diskutierte Umnutzung der Remise Garnhänki zu einem Kulturplatz mit Restaurationsbetrieb mit der Aufnahme in die Auflistung zonenrechtlich legalisiert. An der Alten Landstrasse wird die Bocciabahn um den bereits seit 1993 bestehenden Restaurationsbetrieb ergänzt.

## Bauvorschriften (Art. 27)



## Preisgünstiger Wohnungsbau (Art. 27a)

## 4.7 Arealüberbauungen

Anstelle des Verweises auf Art. 3 wird der Ausnützungszuschlag um nominal 5% direkt erwähnt, damit der Zusammenhang mit dem folgenden Art. 27a besser erkennbar wird.

Bei Arealüberbauungen sind erhöhte Energievorgaben zu erfüllen. So darf bei Ersatz- und Neubauten der Wärmebedarf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten. Dies entspricht etwa dem Minergie-Standard, welcher aber als Label nicht vorgegeben wird.

Verschiedentlich werden durch einzelne Eigentümer bauliche Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen angestrebt. Arealüberbauungen sind aber als Ganzes entstanden und sollten nicht durch Einzeleingriffe beeinträchtigt werden. In der Fassung der öffentlichen Auflage war vorgesehen, untergeordnete bauliche und gestalterische Veränderungen im ordentlichen Verfahren bewilligen zu können. Es fehlt jedoch eine gesetzliche Grundlage für eine solche Kompetenz, weil § 73 PBG für Arealüberbauungen eine vollständige Baueingabe voraussetzt.

Am 28.9.2014 haben die Zürcher Stimmberechtigten die Vorlage "Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum" angenommen. Mit dem neuen § 49 b PBG kann für bestimmte Zonen, Gebiete oder Geschosse, die für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden, sofern Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen.

Bei Sonderbauvorschriften und Arealüberbauungen war die Förderung preisgünstiger Wohnungen bereits mit den bisherigen Rechtsgrundlagen möglich, weil diese im Gegensatz zu Regelüberbauungen und Gestaltungsplänen keinen Anwendungszwang nach sich ziehen. Von dieser Regelungskompetenz machte die Gemeinde Richterswil bisher jedoch keinen Gebrauch. In einem ersten Schritt wird der Zusatzbonus für preisgünstigen Wohnungsbau vorerst bei Arealüberbauungen eingeführt. Bei Regelüberbauungen könnte ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum in einer späteren BZO-Revision geprüft werden, wenn die zuerst durch den Regierungsrat zu erarbeitende Verordnung für die Anwendung von § 49 b PBG vorliegt.

Der Zusatzbonus umfasst 10% der zonengemässen Ausnutzungsziffer statt nur 5% bei Arealüberbauungen ohne preisgünstigen Wohnungsbau. Dieser verdoppelte Bonus ist aber nur in den Wohnzonen W3 und WG3 konsumierbar, wo die Gebäudehöhe von 10.5 m eine dreigeschossige Bauweise zulässt.

Diese wird für preisgünstigen Wohnungsbau vorausgesetzt, weil sonst der Landanteil zu teuer ist. Der Zusatzbonus für den preisgünstigen Wohnungsbau kann beansprucht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Wohnungen angeboten wird. Preisgünstig sind Wohnungen, deren Miete (inkl. Nebenkosten) 10-15 % unter den ortsüblichen Preisen liegt.

Der langfristige Betrieb ist durch eine Genossenschaft oder eine andere Eigentümerschaft sicherzustellen, welche mit der Gemeinde die maximalen Mietzinse vertraglich festlegen kann. Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Ausführungsreglement ist durch den Gemeinderat zu erlassen. Dieses kann auch Belegungsvorgaben enthalten (z.B. Anzahl Personen + 1 = max. Zimmerzahl).

Die Gebäudehöhe kann um max. 3 m auf 13.5 m erhöht werden. Damit wird ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ermöglicht. Dies trägt dazu bei, dass die Überbauung von Grünflächen beschränkt werden kann. Der vergrösserte Höhengspielraum kann als angemessen und ortsbildverträglich beurteilt werden. Im Gegenzug reduziert sich die zulässige Firsthöhe von heute 5 m auf 2 m. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem gewachsenen Terrain. Diese Definition entspricht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die der Regierungsrat gemäss Antrag vom 29.1.2014 in § 281 PBG festschreiben will.

## 4.8 Gestaltungspläne

### Gestaltungsplanpflicht (Art. 29)

Mit der bereits bestehenden, bisher aber nicht mit expliziten Zielen umschriebenen Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Walder wird der Nachweis einer guten Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in die landschaftlich reizvolle Hügellandschaft sowie der eingehaltenen Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung bezweckt. Beide Anforderungen liegen im öffentlichen Interesse.

Am Siedlungsrand besteht aufgrund der markanteren Auffälligkeit im äusseren Ortsbild ein erhöhtes Bedürfnis nach gut gestalteten Lösungen für Bauten und Anlagen. Wegleitend sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Der Inhalt des aufgehobenen Art. 38 (Lärm) wird in diese Bestimmung verschoben.

## 4.9 Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

### Allgemeines

Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und können auch die Voraussetzungen für bestimmte Nutzungsarten schaffen. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Sie können alternativ zu den Zonenvorschriften der Regel- und der Arealüberbauung beansprucht werden.

Ursprünglich vorgesehene Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen nicht genehmigungsfähig

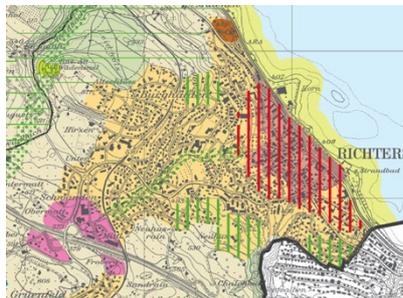
In der Fassung der öffentlichen Auflage vom 18. März 2014 waren Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen vorgesehen. Diese erwiesen sich gemäss dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) nicht als genehmigungsfähig. Das Alter der Gebäude und der energetische Sanierungsbedarf sei nur ein Aspekt. Die Abgrenzung der Gebiete mit Sonderbauvorschriften habe anhand von einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen ortsbaulich kohärent zu erfolgen und müsse einer siedlungsplanerischen Logik folgen.

Aspekte der nachhaltigen Siedlungserneuerung

Das Hauptziel der Sonderbauvorschriften (SBV) ist somit eine nachhaltige Siedlungserneuerung, die auf einer Weiterentwicklung des Gebäudebestandes basiert. Wenn heutzutage Gebäude saniert werden, sollten sie auch in Bezug auf den Wärmebedarf erneuert werden. Das Ziel der energetischen Sanierung des älteren Gebäudebestandes wird aber in einen grösseren ortsbaulichen Kontext gestellt. Erst durch das Zusammenwirken mehrerer Aspekte kann eine nachhaltige Siedlungserneuerung entstehen:

- Die SBV sollen auf die Strukturhaltung und -verbesserung ausgerichtet sein. Der Quartiercharakter muss angemessen berücksichtigt werden.
- Die SBV sollen eine bauliche Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten ermöglichen. Eine Verdichtung, die nur zu einer Vergrösserung bestehender Wohneinheiten führt, wird nicht angestrebt.
- Die SBV zielen darauf, die graue Energie nicht zu vernichten. Ein Abbruch von Altbauten mit nachfolgenden Neubauten steht nicht im Fokus.
- Die SBV sollen zum Energiesparen beitragen. Im Vordergrund steht die Sanierung der Gebäudehülle als Beitrag zur Energieeffizienz im Gebäudebereich.
- Die SBV sollen zur Aufwertung des Aussenraumes beitragen. Auch soll vermieden werden, dass mit der baulichen Verdichtung ansprechende Aussenräume verloren gehen.
- Die SBV sollen wirtschaftlich anwendbar sein. Es muss ein genügender Anreiz zum Weiterbauen am Bestand geschaffen werden.

#### Filter zur Gebietsauswahl



Die ausgewählten SBV-Gebiete wurden schrittweise nach folgenden Kriterien herausgefiltert:

- Zonen: Erfasst werden die Wohnzonen W2, W3, WG2 und WG3. Allerdings sind Zonenflächen der W2, die im Regionalen Richtplan als Gebiete mit niedriger Dichte bezeichnet sind (grüne Vertikalschraffur), nur beschränkt geeignet. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sollten diese Gebiete mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen überbaut werden, d.h. zusätzliche Vollgeschosse und grössere Gebäudehöhen sind nicht erwünscht.
- Gestaltungspläne: Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen sind von den SBV ausgeschlossen. Die jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften zu den einzelnen Gestaltungsplänen sind massgeschneidert und können nicht durch anderslautende Festlegungen in der BZO unterlaufen werden. Bei Bedarf ist zur nachhaltigen Siedlungserneuerung in diesen Gebieten der jeweilige Gestaltungsplan anzupassen.
- Gebäudealter: Berücksichtigt werden die bestehenden Gebäude, die vor dem 19. Juni 1983 bewilligt wurden. Dieser Stichtag entspricht dem Erlass des kantonalen Energiegesetzes. Bei später entstandenen Gebäuden dürfte die energetische Sanierung noch nicht vordringlich sein. Abgesehen von einzelnen Ausnahmen zur besseren Gebietsabgrenzung werden jüngere Gebäude nicht in die SBV einbezogen.
- Geschosszahl: Bestehende Gebäude mit 4-5 Geschossen werden von den SBV ausgeschlossen. Es handelt sich hier zumeist um Bestandteile von altrechtlichen Gesamtüberbauungen, die vor 1975 entstanden sind. Diese Bauten sollen nicht noch zusätzlich aufgestockt werden können.
- Arealüberbauungen: Die neurechtlichen, nach 1975 entstandenen Arealüberbauungen sind bereits nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen entstanden. Deren Sanierung richtet sich nach den Arealüberbauungsvorschriften gemäss Art. 26-27a BZO.
- Gebietsstrukturen: In den verbliebenen Gebieten sollten einheitliche Gestaltungsgrundsätze, wie sie in § 79 PBG vorausgesetzt werden, bereits heute über ein grösseres, gut abgrenzbares Gebiet vorhanden sein. Wesentliche Kriterien sind die überwiegende Einheitlichkeit der Siedlungs- und Bebauungstypologie, das Nutzungspotential für zusätzliche Aufstockungen sowie der Spielraum zur Erhaltung und Aufwertung der Freiräume.

Besonders geeigneter Bebauungstyp für  
die nachhaltige Siedlungserneuerung

Für die nachhaltige Siedlungserneuerung stehen vorwiegend dreigeschossige Gebäude mit flachen Satteldächern und nicht ausgebauten Dachgeschossen im Vordergrund. Diese sind oft mit einer ungenügenden Wärmedämmung versehen, weisen in der Wohnqualität Defizite auf (z.B. zu kleine Balkone) und verfügen über eine geeignete Grundrissstruktur zur Integration zusätzlicher Wohnungen in Aufstockungen (z. B. Treppenhaus). Bei Siedlungen mit solchen Gebäuden sind oft auch zu wenig gedeckte Abstellplätze vorhanden, die zudem noch über wenig attraktive asphaltierte Vorbereiche und Innenhöfe erschlossen sind. Fallweise könnte durch eine Überdeckung und Begrünung dieser Erschliessungshöfe mit darunterliegender Sammelgarage auch die Freiflächen qualitativ und quantitativ aufgewertet werden.



Visualisierung einer möglichen Aufstockung von bestehenden Bauten

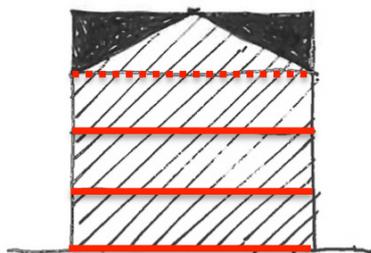
Anwendbarkeit  
(Art. 9a Ziff. 1)

Die Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung sind bei bestehenden Bauten anwendbar, nicht aber bei Abbrüchen mit nachfolgenden Neubauten. Mit dem Weiterbauen am Bestand wird die Quartierstruktur gestärkt und es kann dem Verlust von bezahlbarem Wohnraum begegnet werden.

Erleichterungen  
(Art. 9a Ziff. 2)

Schrägdach-Dachgeschosse können durch Flachdach-Vollgeschosse ersetzt werden. Damit sind vier Vollgeschosse zulässig, darüber hinaus aber kein zusätzliches Attikageschoss. Dafür kann die zulässige Gebäudehöhe um 3 m erhöht werden. Die bisherige Firsthöhe von 5 m reduziert sich entsprechend auf 2 m, sodass die Gesamthöhe unverändert bleibt.

Bei Gebäudeteilen, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind normalerweise die Grenzabstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern (§ 260 Abs. 2 PBG) oder es ist ein entsprechendes Näherbaurecht erforderlich. Dieser Mehrhöhenzuschlag wird explizit ausgeschlossen, um die innere Verdichtung zu erleichtern. Müsste eine entsprechende Aufstockung im Gegensatz zu den darunterliegenden Geschossen einen vergrösserten Grenzabstand einhalten, würde nicht nur der Verdichtungseffekt verringert, sondern auch die Wirtschaftlichkeit verschlechtert.



Schematische Darstellung Bonus:  
Aufstockung mit Flachdach beansprucht  
zusätzlich 1/3 der bisherigen anrechen-  
baren Geschossfläche

Zentral ist auch, dass zur Ermöglichung des vierten Vollgeschoss die Ausnutzungsziffer (AZ) angehoben wird. Aufgrund der drei bisher zulässigen Vollgeschosse entspricht dies einem Drittel der bisherigen AZ. In der W3 kann die AZ somit von 50% auf 67% und in der WG3 von 60% auf 80% erhöht werden. Die Erhöhung gilt jedoch ausdrücklich nur für Aufstockungen von drei auf vier Vollgeschosse. Für An- und Neubauten kann sie nicht beansprucht werden, weil die Überbauung zusätzlicher Freiflächen mit den Sonderbauvorschriften nicht gefördert werden soll.

Die folgende Gegenüberstellung zeigt die unterschiedlichen Grundmasse im Vergleich:

Bestimmung	W3	W3 SBV	WG3	WG3 SBV
Ausnutzungsziffer (max.)	50%	<b>67%</b>	60%	<b>80%</b>
Vollgeschosse (max.)	3	<b>4</b>	3	<b>4</b>
Dachgeschosse (max.)	1	<b>0</b>	1	<b>0</b>
Anrechenbare Untergeschosse (max.)	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>
Firsthöhe (max.)	5.0 m	<b>2.0 m</b>	5.0 m	<b>2.0 m</b>
Gebäudehöhe (max.)	10.5 m	<b>13.5 m</b>	10.5 m	<b>13.5 m</b>

Weitere Erleichterungen

Im Weiteren bestehen für nachträgliche Aussenwärmedämmungen an bestehenden Bauten heute schon gesetzliche Erleichterungen bei Abständen, Gebäudehöhen und Gesamthöhen (§ 253a PBG).

Bedingungen  
(Art. 9a Ziff. 3)

Die Erleichterungen sind als Anreizsystem aufgebaut. Darum stehen den eingeräumten Erleichterungen auch erhöhte Anforderungen gegenüber. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Stärkung der Quartierstruktur durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale gemäss Art. 9a Ziff. 4 und 5
- Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten
- Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten

Zentral ist die Forderung nach zusätzlichen Wohneinheiten als echte innere Verdichtung, die auch Wohnraum für zusätzliche Menschen schafft. Es ist nicht erwünscht, nur die bestehenden Wohneinheiten zu vergrössern.

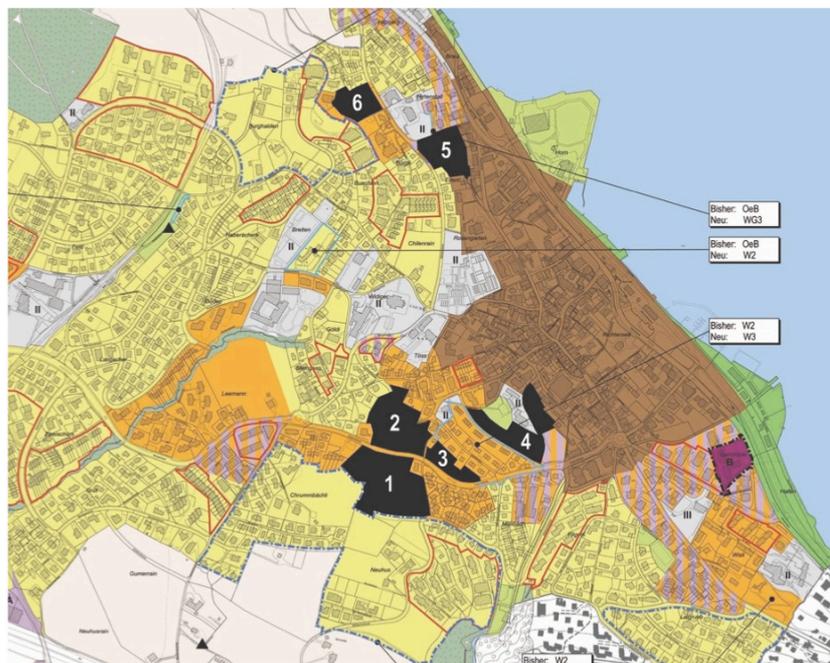
Mit den Sonderbauvorschriften sind keine erhöhten gestalterischen und energetischen Anforderungen verbunden. Die geforderte Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten führt bereits zu einer markanten energetischen Verbesserung (z. B. Reduktion von bis zu 20 l/m<sup>2</sup> auf 4.8 l/m<sup>2</sup> Heizöl-Äquivalente).

Auf die Bezeichnung von bestimmten, im Zonenplan bezeichneten Gebieten zur Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des neuen § 78a PBG wird im Rahmen der Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung verzichtet. Die Sonderbauvorschriften fokussieren primär auf die Erneuerung der Quartierstrukturen und der Gebäudehüllen. Zahlreiche Liegenschaften dürften zudem noch über Heizungen mit fossilen Energieträgern verfügen. Die Ermittlung der nach sachlich-objektiven Kriterien geeigneten Gebiete zur Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht an bestimmte Quartierstrukturen gebunden und bedingt eine vertiefte Grundlagenarbeit, die allenfalls Gegenstand eines allfälligen späteren Revisionschrittes der BZO sein kann.

### Gebietsspezifische Gestaltungsgrundsätze (Art. 9a Ziff. 4 und 5)

Nachfolgend werden alle Gebiete, in welchen die Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung anwendbar sind, mit Gebietsbeschreibung, Gebietsbegrenzung und Entwicklungspotentialen umschrieben. Folgende Gebiete werden aufgeführt:

- Gebiet 1: Bächlistrasse (Zone W3)
- Gebiet 2: Juchmattstrasse (Zone W3)
- Gebiet 3: Zugerstrasse (Zone W3)
- Gebiet 4: Sunnengarten-/Hotzestrasse (Zone W3)
- Gebiet 5: Erlen-/Säntisstrasse (Zone WG3)
- Gebiet 6: Erlenstrasse (Zone W3)



## Gebiet 1: Bächlistrasse

### Gebietsbeschreibung



Die Quartierbebauung besteht aus 35 und 52 m langen, dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit flachen Satteldächern und nicht ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäude wurden grösstenteils bereits einmal saniert und mit einer zusätzlichen Wärmedämmung ausgestattet. Charakteristisch für dieses Quartier ist die mehrheitlich orthogonale, leicht versetzte und der Hanglage angepasste Anordnung der Baukörper. Die lockere und offene Bauweise ermöglicht relativ grosszügige Freiflächen. Die Parkierung ist in den Sockelgeschossen sowie als gemeinschaftliche Tiefgaragen zwischen den Bauten gewährleistet. Die darüber liegenden Flächen sind begrünt und dienen den Anwohnern als Vorgarten für Freizeit und Aufenthalt. Der Zugang für den Fussverkehr zu den Gebäuden erfolgt von der Bächlistrasse gemischt mit dem motorisierten Verkehr.

### Gebietsbegrenzung

Das Gebiet wird nördlich durch die Zugerstrasse und südlich durch die Mülibachstrasse begrenzt. Ostseitig bildet der Neuhusweg die Abgrenzung zu den Reiheneinfamilienhäusern mit feingliedriger Parzellierungs- und Bebauungsstruktur.

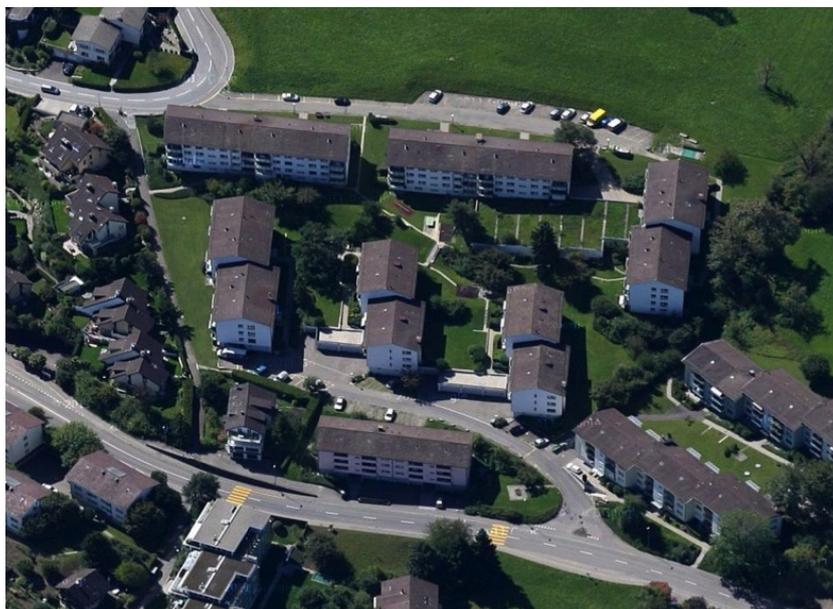
### Entwicklungspotentiale

Zusammenfassend ergeben sich für das Gebiet 1 folgende Entwicklungspotentiale:

- Beibehaltung der gestaffelten Gebäudestellungen
- Aufstockung mit Flachdächern
- Lärmschutz Zugerstrasse (z. B. verglaste Balkone)
- Erhaltung und Aufwertung der begrünten Freiflächen
- Aufwertung Strassenraumgestaltung auf Bächlistrasse

### Wohneinheiten

- Anzahl bestehende WE: ca. 132
- Potential für neue WE durch Aufstockung: ca. 44



## Gebiet 2: Juchmattstrasse

### Gebietsbeschreibung



### Gebietsbegrenzung

### Entwicklungspotentiale

### Wohneinheiten

Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei gegeneinander versetzten Modulen bilden ein homogenes Quartierbild. Die Dachgeschosse der sanierungsbedürftigen Häuser sind in der Regel nicht ausgebaut. Die Gebäudestellungen orientieren sich am geschwungenen Verlauf der Juchmattstrasse. Das lange östliche Gebäude wurde bereits aufgestockt, saniert und mit einem Flachdach versehen. Strukturell ist diese Baute ein Bestandteil der Überbauung. Die lockere Bebauungsstruktur gewährleistet viel Freifläche, in der allerdings ein Nutzungs- und Gestaltungspotential brach liegt. Die ungenügend dotierte Parkierung ist vorwiegend in den Sockelgeschossen integriert und durch asphaltierte Zufahrten erschossen.

Die Zugerstrasse begrenzt das Gebiet südseitig, der Neuhausweg ostseitig. Nördlich und westlich widerspiegelt der Übergang in eine feingliedrigere Bebauungsstruktur die Abgrenzung.

Zusammenfassend ergeben sich für das Gebiet 2 folgende Entwicklungspotentiale:

- Beibehaltung der gestaffelten Gebäudestellungen
- Aufstockung mit Flachdächern
- Sanierung der Gebäudehüllen
- Erhaltung und Aufwertung der begrüneten Freiflächen unter Einbezug Chrummbächli und Tössbach
- Gemeinsame Parkierungslösungen (z. B. Sammelgaragen mit darüberliegenden Grünflächen)

- Anzahl bestehende WE: ca. 78
- Potential für neue WE durch Aufstockung: ca. 20



### Gebiet 3: Zugerstrasse

#### Gebietsbeschreibung



#### Gebietsbegrenzung

#### Entwicklungspotentiale

#### Wohneinheiten

Die Merkmale der in offener Bauweise erstellten Gebäude sind ähnlich wie in den Gebieten 1 und 2 (flache Satteldächer, nicht ausgebaute Dachgeschosse, Garagen im Sockelgeschoss). Charakteristisch für das Ensemble sind die 17 m langen, gleichartigen Bauten in Südwestausrichtung. Die Aussenhüllen sind sanierungsbedürftig. Die Garagen sind durch einen gemeinsamen Innenhof bzw. beim östlichen Gebäude durch eine Zufahrt erschlossen. Die Gebäude an der Zugerstrasse werden jedoch stark durch verkehrsbedingte Lärmemissionen belastet. Die für eine Benützung wenig attraktiven Grünflächen sind eher spärlich vorhanden, vorwiegend im östlichen Bereich.

Das Gebiet wird durch die Zugerstrasse im Süden, den Neuhusweg im Westen und die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser im Norden und Osten abgegrenzt.

Zusammenfassend ergeben sich für das Gebiet 3 folgende Entwicklungspotentiale:

- Beibehaltung der Gebäudestellungen
- Aufstockung mit Flachdächern
- Sanierung der Gebäudehüllen
- Lärmschutz zur Zugerstrasse (z. B. durch verglaste Balkone und Zwischenbauten)
- Gemeinsame Parkierungslösung (z. B. Sammelgarage mit darüberliegender Grünfläche) und Reduktion asphaltierter Erschliessungsflächen

- Anzahl bestehende WE: ca. 15
- Potential für neue WE durch Aufstockung: ca. 5



## Gebiet 4: Sunnengarten-/ Hotzestrasse

### Gebietsbeschreibung



### Gebietsbegrenzung

### Entwicklungspotentiale

### Wohneinheiten

Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind in diesem Quartier parallel zur Hotzestrasse und zur Sunnengartenstrasse ausgerichtet. Weitere einheitliche Merkmale sind das flache Satteldach und das nicht ausgebaute Dachgeschoss bei sämtlichen Gebäuden. Einige Gebäudefassaden wurden bereits saniert. Die Parkierung wird in den Sockelgeschossen sowie durch eine oberirdische Garage gewährleistet. Öffentliche Parkplätze entlang der Hotzenstrasse und östlich der Sunnengartenstrasse werden ebenfalls von Anwohnern und Besuchern dieser Siedlungen benützt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist angemessen, wird jedoch durch die Erschliessungsflächen qualitativ geschmälert. Das Potential für die Aufwertung der Ausseräume ist vorhanden.

Das Quartier wird durch die Hotzestrasse, den Mettlenweg, den Spielplatz Mettlen, die Zone für öffentliche Bauten, die Sunnengartenstrasse sowie die Kernzone abgegrenzt.

Zusammenfassend ergeben sich für das Gebiet 4 folgende Entwicklungspotentiale:

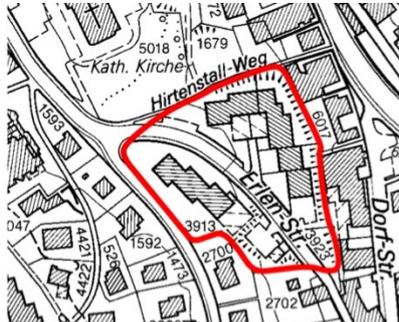
- Beibehaltung der Gebäudestellungen
- Aufstockung mit Flachdächern
- Sanierung der Gebäudehüllen
- Gemeinsame Parkierungslösungen (Sammelgaragen mit darüberliegenden Grünflächen) und Reduktion asphaltierter Erschliessungsflächen

- Anzahl bestehende WE: ca. 66
- Potential für neue WE durch Aufstockung: ca. 24



## Gebiet 5: Erlen-/Säntis- strasse

### Gebietsbeschreibung



### Gebietsbegrenzung

### Entwicklungspotentiale

### Wohneinheiten



Das Gebiet besteht aus dreigeschossigen zusammengebauten Mehrfamilienhäusern, die ursprünglich ein Flachdach aufwiesen. Diese wurden teilweise mit einem flachen Walmdach versehen und teilweise aufgestockt bzw. mit einem Satteldach ausgestattet. Dieser Zustand ist auch eine Folge der Parzellierung mit mehreren Eigentümern. Die Gebäude wurden mehrheitlich bereits saniert und im Dachgeschoss eine Wohnnutzung integriert. Der Freiflächenanteil ist aufgrund der kleinen Grundstücksfläche äusserst minim. Da viel Freifläche für die Erschliessung und Parkierung des MIV verwendet wird, ist der Grünflächenanteil ebenfalls eher gering. Das Gebiet wird durch die Erlenstrasse unterteilt, welche als Feinerschliessung für die Sammelgaragen der jeweiligen Siedlungen dient.

Das Quartier wird durch die Sämtisstrasse, den Hirtenstallweg sowie die in der Kernzone und der Wohnzone W2 liegenden Bauten begrenzt.

Zusammenfassend ergeben sich für das Gebiet 5 folgende Entwicklungspotentiale:

- Teilweise Aufstockung mit Flach- oder Schrägdächern
- Teilweise Sanierung der Gebäudehülle
- Neuorganisation der Abstellplätze und Spielflächen

- Anzahl bestehende WE: ca. 50
- Potential für neue WE durch Aufstockung: ca. 14



## Gebiet 6: Erlenstrasse

### Gebietsbeschreibung



### Gebietsbegrenzung

### Entwicklungspotentiale

### Wohneinheiten

Die mit Satteldächern versehenen dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser von 38 m bzw. 19 m Länge sind senkrecht zur Erlenstrasse ausgerichtet. Die längeren Bauten sind zweigeteilt, wobei sich der westliche Teil entsprechend der Hanglage auf einem höheren Terrainniveau befindet. Die Dachgeschosse der nördlichen Bauten wurden bereits ausgebaut und einzelne Gebäudefassaden saniert. Die Parkierung ist in einer gemeinsamen Tiefgarage sowie auf oberirdischen Parkplätzen entlang der Erlenstrasse organisiert. Die relativ kleine Siedlung weist einen grosszügigen Anteil an Freiflächen auf und ist angemessen durchgrünt. Alle Bauten sind separat parzelliert.

Die Erlenstrasse, die Wohnzone W2, der westliche Steilhang sowie die südlichen Kleinstrukturen begrenzen das Gebiet.

Zusammenfassend ergeben sich für das Gebiet 6 folgende Entwicklungspotentiale:

- Beibehaltung der Gebäudestellungen
- Aufstockung mit Flachdächern
- Sanierung der Gebäudehüllen
- Erhaltung der begrüneten Freiflächen

- Anzahl bestehende WE: ca. 30
- Potential für neue WE durch Aufstockung: ca. 10



## 4.10 Ergänzende Bauvorschriften

Abstand für unterirdische  
Bauten gegenüber Strassen  
und Wegen  
(Art. 30)

Gegenüber Strassen und Wegen wird der von unterirdischen Gebäuden einzuhaltende Abstand von 0.5 m auf 2.0 m erhöht. Die Erfahrungen im Vollzug haben gezeigt, dass das bisherige Mass ungenügend ist. Darüber hinaus wird diese Bestimmung auf Strassen ohne Baulinien beschränkt, weil Baulinien in der Regel auch für unterirdische Gebäude gelten. In Kernzonen ist laut Art. 19 Abs. 2 BZO das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt sind (Verkehrssicherheit, Wohnhygiene, besonders gute Gesamtwirkung). Diese Erleichterung gilt auch für unterirdische Gebäude.

Spiel- und Ruheflächen  
(Art. 33)

Die Pflicht zur Anlage von Spiel- und Ruheflächen gilt gesetzlich für alle Mehrfamilienhäuser. Bei Mehrfamilienhäusern mit weniger vier Wohnungen müssen die Spielflächen jedoch die Mindestfläche von 15% der Wohnungsflächen nicht mehr erreichen, weil solche kleine Spielplätze oft nur Alibicharakter haben. In Kernzonen besteht zudem kaum genug Umschwung für Spiel- und Ruheflächen, weshalb die Vorschrift insofern gelockert wird, als sie nur bei Neubauten Anwendung findet.

Bisher war oft unklar, wie sich die anrechenbare Nutzfläche zur Ermittlung der Spiel- und Ruheflächen bemisst. Zum einfacheren Vollzug werden die Wohnungsflächen gemäss Formular Gebäude- und Wohnungserhebung herangezogen, welche bereits heute zusammen mit der Baueingabe eingereicht werden müssen.

Abstellflächen  
(Art. 34)

Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen. Bei Einfamilienhäusern ist die Zweckmässigkeit der Bestimmung fraglich, weshalb sie für diese gestrichen wird. Die Anzahl zu erstellender Veloabstellplätze von 1 Velo-P pro zwei Zimmer wird nicht verändert. Es steht der Bauherrschaft frei, die Bemessung nach der VSS-Norm 640065-2011 vorzunehmen, welche 1 Velo-P pro Zimmer postuliert.

Besondere Lärmschutzanordnungen  
(Art. 38)

Die Bestimmung, wonach in der Zone W2 im Walder mittels Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen ist, wird an dieser Stelle gestrichen. Sie bleibt jedoch inhaltlich in Art. 29 Abs. 4 bestehen.

Energievorgaben

Gemäss Energieplan soll bei gemeindeeigenen Liegenschaften die Vorbildfunktion der Gemeinde zum Tragen kommen. In der Fassung der öffentlichen Auflage waren daher in der Zone für öffentliche Bauten, der Erholungszone Burgmoos, den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten sowie den Arealüberbauungen erhöhte Anforderungen an die Energielösung vorgesehen.

Bei Ersatz- und Neubauten in diesen Gebieten sollte der Wärmebedarf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten dürfen. Für diese Festlegung fehlt jedoch eine genügende gesetzliche Grundlage. Die Anforderungen können nur für Arealüberbauungen definiert werden (Art. 27 Abs. 2).

## Mobilfunkanlagen (Art. 39a)



Das Bundesrecht setzt den Beschränkungsmöglichkeiten von Mobilfunkanlagen enge Grenzen. Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtes hat jedoch gezeigt, dass auch Mobilfunkanlagen Gegenstand der Bau- und Zonenordnung sein können. Dies gilt dann, wenn sie nach dem Kaskadenmodell eine Gebietspriorisierung regeln und wenn sich auf visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen beschränken (BGE IC\_51/2012 und IC\_71/2012 vom 21.5.2012, Fall Hinwil).

Dieses Prinzip wird auch der neuen Regelung in Richterswil zugrunde gelegt. In erster Priorität sollen Mobilfunkanlagen in den Industrie- und Gewerbezononen, in zweiter Priorität in Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, in dritter Priorität in Wohnzonen mit Gewerbebeleuchtung und in vierter Priorität in Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von kantonaler Bedeutung erstellt werden. Der Wortlaut der vorgeschlagenen Bestimmungen ist mit den neuesten Entscheiden des Baurekursgerichtes im Fall Wallisellen (vgl. BRGE IV Nrn. 0049 und 0050/2013) und im Fall Wila (vgl. BRGE III Nr. 0149/2013) konform.

Im Vordergrund steht eine angemessene Quartiersversorgung, weshalb visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nach Möglichkeit nicht in Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe ES II erstellt werden sollen. Erbringen die Betreiber für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen jedoch den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen, sind Mobilfunkanlagen im Rahmen der zulässigen Nutzweisen auch in den Zone für öffentliche Bauten, in welchen nicht störende Betriebe zulässig sind, sowie in den übrigen Wohnzonen zulässig. In der Kernzone innerhalb des Ortsbildes von kantonaler Bedeutung sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausdrücklich nicht erwünscht.

Auch sonst dürfen Natur- und Heimatschutzobjekte nicht beeinträchtigt werden. Für die fachliche Begutachtung von Mobilfunkanlagen im Bereich solcher Objekte ist eine externe Fachperson beizuziehen, sofern die Anlage visuell wahrnehmbar ist. Es ist aber auch denkbar, für diese Beurteilung ebenfalls das Fachgremium beizuziehen. Für visuell nicht als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten diese Beschränkungen nicht, weshalb die Versorgung der ausgedehnten Wohngebiete in höher gelegenen Siedlungsgebieten sichergestellt ist.

## 5. Anpassung Zonenplan

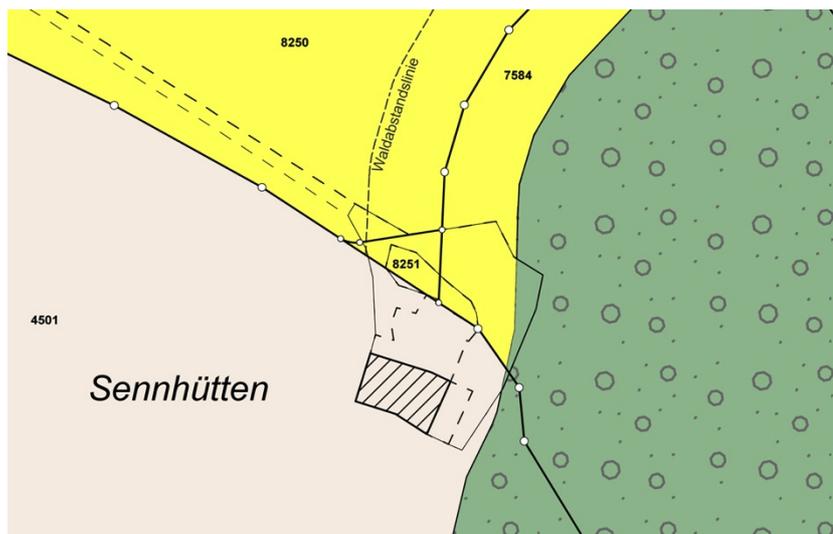
### 5.1 Auszonung Sennhütten

#### Sachverhalt

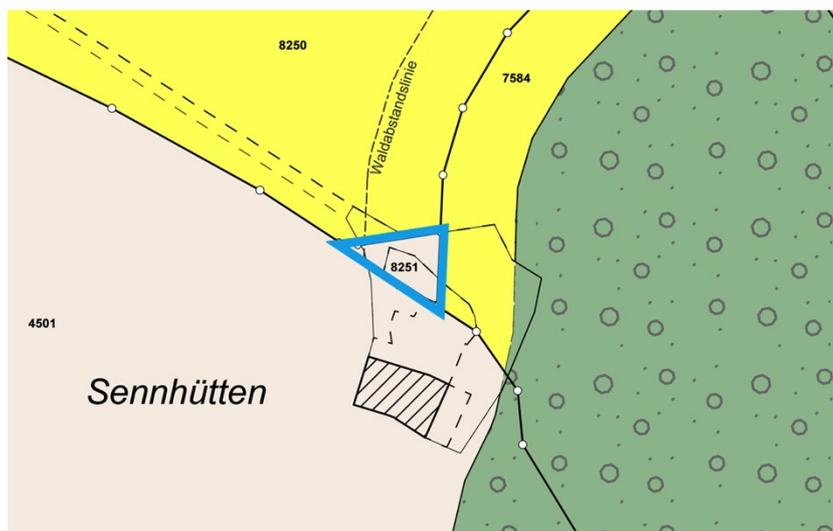
Die heutige Kat. Nr. 8251 (Teil von alt Kat. Nr. 7998) wird von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Damit wird das Begehren von Didier Dobler berücksichtigt.



oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

#### Erwägungen

Die Auszonung umfasst eine Fläche von lediglich 136 m<sup>2</sup> und steht offenbar im Zusammenhang mit der Mutation Nr. 2206. Mit der Auszonung wird auf die Ausnützung der Fläche verzichtet. Mit dem Einschnitt entsteht ein weniger selbstverständlicher Verlauf der Zonengrenze. Aus der Sicht der landwirtschaftlichen Nutzungseignung, der Altlasten oder der Hochwassergefährdung spricht jedoch nichts gegen die Auszonung.

## 5.2 Umzonung Hirtenstall

### Sachverhalt

Ein kleiner Teil der Kat. Nr. 7540 wird von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone WG 3 umgezont. Damit wird das Begehren der kath. Kirchenstiftung Richterswil-Samstagern berücksichtigt.



oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

### Erwägungen

Die Umzonung umfasst eine Fläche von lediglich 167 m<sup>2</sup> und steht im Zusammenhang mit der Mutation Nr. 2194. Die Fläche dient der Erschliessung und Umgebungsgestaltung der mittlerweile realisierten Überbauung. Gemäss dem Protokoll des Gemeinderats vom 31. Mai 2010 wurde diese bereits damals beantragte Umzonung aus Gründen der Planungssicherheit einstweilen zurückgestellt. Mit der Umzonung werden die Voraussetzungen zum Vollzug der Mutation geschaffen.

Gemäss Gefahrenkarte besteht eine geringe Hochwassergefährdung (Hinweisbereich). Altlasten sind nicht vorhanden.

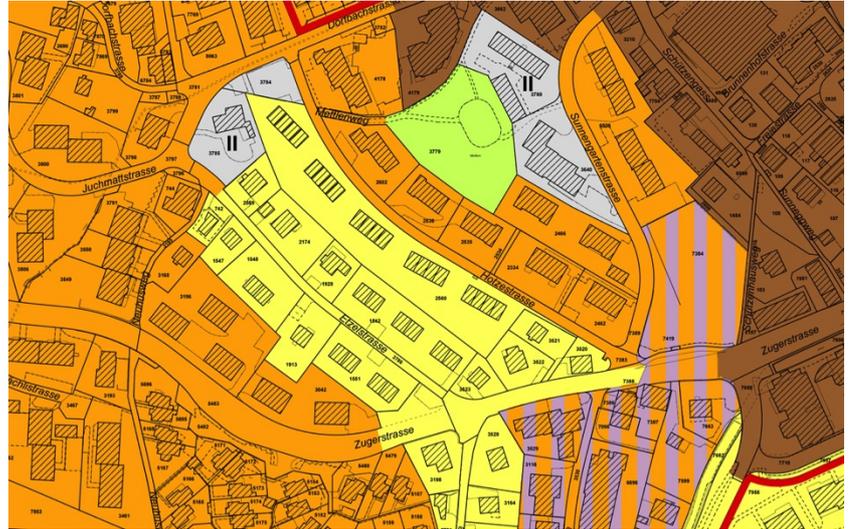
## 5.3 Umzonung Etzel- / Hotzestrasse

### Sachverhalt

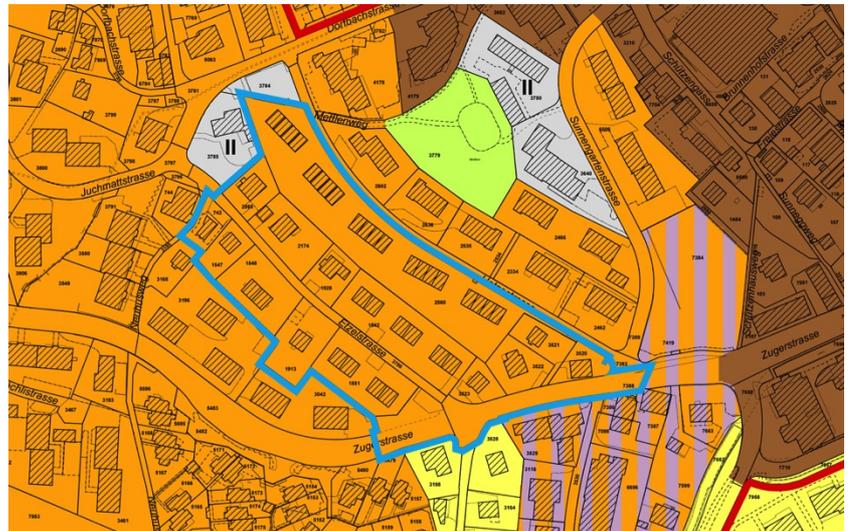
In der Fassung der öffentlichen Auflage war vorgesehen, die W2 im Gebiet Etzel-/Hotzestrasse in die W3 umzuzonen. Damit könnten zwei Begehren von Grundeigentümern zur Umzonung der Kat. Nr. 2560 und Kat. Nr. 3521 berücksichtigt werden.



oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: In der Fassung der öffentlichen Auflage beabsichtigte neue Zonierung (wird vorerst nicht weiterverfolgt)

### Erwägungen

Jenseits der Hotzestrasse grenzt bereits eine W3 mit ähnlicher Bebauungsstruktur an. Aus der Sicht der Quartiertypologie ist die beantragte Umzonung im Hinblick auf die absehbare Neuentwicklung des Areals grundsätzlich geeignet. Allerdings erschweren die knappen Grundstückstiefen die Einhaltung des grossen Grundabstandes (W2: 8 m, W3: 10 m). Ausserdem dürfte mit einer Erhöhung der baulichen Dichte auch ein Ausbau der Hotze- und der Etzelstrasse im Sinne der Zugangsnormen erforderlich sein (heute Einbahnstrassen). Dies könnte ein Quartierplanverfahren erforderlich machen, spricht aber nicht grundsätzlich gegen eine Aufzonung.



Gebäudefreihe Hotzstrasse



Gebäudefreihe Etzelstrasse

Die fünf Gebäude oberhalb der Hotzstrasse weisen strassenparallele Stellungen und Firstrichtungen auf, während beim Ensemble an der Etzelstrasse die Firste der sechs giebelständigen Bauten quer zur Strasse angeordnet sind. Gemäss dem ISOS kommt den beiden Siedlungen eine besondere architekturhistorische Qualität zu (vgl. Kap. 3.5). Es postuliert in diesen Gebieten das Erhaltungsziel A, was ein Abbruchverbot und Detailvorschriften für Veränderungen erfordert.

Die beiden bestehenden Siedlungen sind aus architekturhistorischer und ortsbaulicher Sicht zweifellos interessant. In der folgenden Interessenabwägung wird dargelegt, weshalb trotzdem eine Umzonung in die W3 angestrebt und auf Schutzmassnahmen verzichtet wird:

- Beide Siedlungen sind in einer Luftliniendistanz von rund 450 m vom Bahnhof Richterswil zentrumsnah gelegen und mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen (Gütekategorie C). Gemäss den Leitlinien des Regierungsrates ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Mit einer bestehenden Ausnutzungsziffer von lediglich 16% bei einem Vollgeschoss an der Etzelstrasse sowie von 35% bei zwei Vollgeschossen an der Hotzstrasse weisen die Grundstücke eine niedrige bauliche Dichte auf, die derjenigen einer landschaftlich empfindlichen Lage entsprechen. Der regionale Richtplan Zimmerberg bezeichnet jedoch den Ortskern Richterswil bis an die Etzelstrasse als Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Daher liegt die Aufzonung im öffentlichen Interesse.
- Die Genossenschaft Gehreböckli erwägt einen Ersatz der Genossenschafts-Reihen Häuser an der Hotzstrasse. Diese Bauten sind aus verschiedenen Gründen nicht mehr zeitgemäss. Die Zimmer und Nasszellen sind klein, die Haustechnik veraltet und der energetische Zustand schlecht. Die Maisonette-Wohnungen sind für Familien zu klein und für Alterswohnungen zu gross. Mit einer Neuüberbauung könnten zusätzliche Wohneinheiten erstellt und gemischte Wohnungstypen für Familien sowie für das Wohnen im Alter errichtet werden. Mit den bestehenden Bauten ist eine zukunftsfähige und wirtschaftliche Sanierung nicht möglich.
- Die Gebäudezeile an der Hotzstrasse entspricht dem in der Region Zürich weitverbreiteten Typus der „Schwamendingerhäuser“. Ein Seltenheitswert liegt nicht vor und der Substanzwert ist gering. Die Qualität der hangparallelen Gebäudestellung kann auch im Rahmen einer Neuüberbauung gehalten werden. Daher ist ein Strukturschutz mit Abbruchverbot kaum gerechtfertigt. Im Übrigen wurden die Giebelhäuser an der Etzelstrasse vor einigen Jahren renoviert und sind nicht mehr im ursprünglichen Zustand, womit Detailvorschriften für Veränderungen ohnehin zu spät kommen dürften.

Zusammenfassend ergibt diese Interessenabwägung, dass die innere Verdichtung an diesem Standort höher zu gewichten ist als der Strukturschutz.

Im Hinblick auf die absehbare Siedlungs- und Quartiererneuerung sollte nicht nur die zur Umzonung beantragten Parzellen Kat. Nrn. 2560 und 3521, sondern die gesamte W2 im Quartier Etzel-/Hotzestrasse bis zur Zugerstrasse in die W3 aufgezont werden. Diese entsprechende Anhebung der Vollgeschosszahl (von 2 auf 3) und der Ausnützungsziffer (von 30% auf 50%) dürfte längerfristig zu einem homogenen Siedlungsbild führen, weil das Gebiet heute schon fast allseitig von dreigeschossigen Bauten umgeben ist.

Die ebenfalls beantragte Umzonung des Grundstückes Kat. Nr. 3521 von der W2 in die W3 wäre für sich allein zwar nicht zweckmässig, weil die Parzellentiefe von lediglich 15 m eine Einhaltung der zonengemässen Abstände verunmöglicht. Mit einer Bereinigung der Parzellierungsstruktur im dreieckförmigen Spickel zwischen Zuger- und Hotzestrasse könnten die Voraussetzungen für eine Neubebauung jedoch wesentlich verbessert werden. Der Einbezug in die Umzonung ist daher mittelfristig zweckmässig.

Das ganze Umzonnungsgebiet ist in der Gefahrenkarte als Gebiet mit geringer Hochwassergefährdung (Hinweisbereich) bezeichnet. Öffentliche Gewässer werden jedoch nicht tangiert. Auch sind keine Altlasten vorhanden.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Vorprüfungsbericht verlangt, die beabsichtigte Aufzoning durch ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) näher beurteilen zu lassen. Dieses soll klären, ob die Interessen für die gewünschte Verdichtung höher gewichtet werden können als der Ensembleschutz. Das Gutachten liegt mit Datum vom 12. November 2014 vor. Es kommt zum Schluss, dass eine Aufzoning nicht gutgeheissen werden könne. Eine bauliche Verdichtung bleibe jedoch möglich, wenn sie auf der Basis eines Studienauftrages auf die heutige Situation abgestimmt und durch eine Gestaltungsplanpflicht gesichert werde.

Dieses aufwendige Vorgehen erscheint im vorliegenden Fall nicht verhältnismässig. Auf die beabsichtigte Umzonung wird daher verzichtet. Im Bedarfsfall kann ein Gestaltungsplan zur Ermöglichung einer bestimmten Verdichtung auch ohne Festschreibung einer Aufstellungspflicht erarbeitet werden.

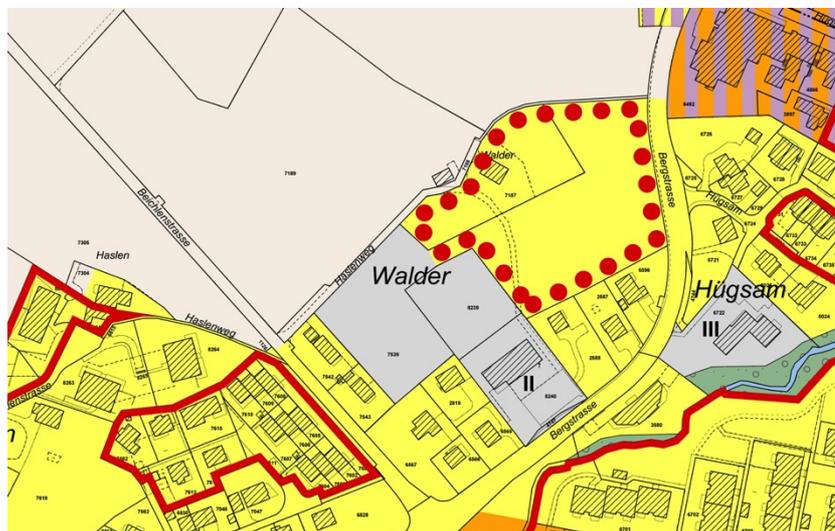
## 5.4 Einzonung Haslenweg

### Sachverhalt

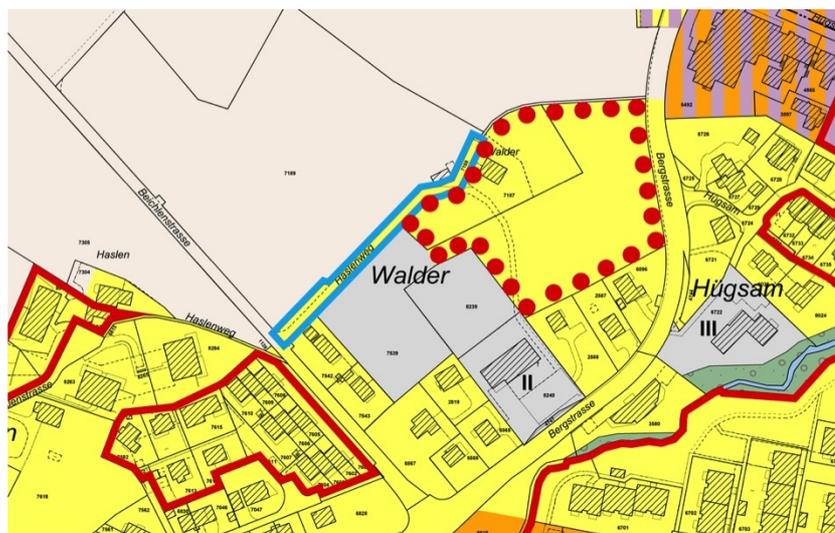
Der in der Landwirtschaftszone gelegene Haslenweg (Kat. Nr. 7188) wird in die W2 einzont (Fläche 0.07 ha).



oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

### Erwägungen

Mit der Einzonung des Haslenweges von der Landwirtschaftszone in die W2 wird eine rechtmässige Erschliessung der Bauzone sichergestellt, insbesondere zum unüberbauten Teil der Zone für öffentliche Bauten und zum gestaltungsplanpflichtigen Gebiet der W2.

Aus der Sicht der Altlasten oder der Hochwassergefährdung ergeben sich keine Änderungen gegenüber den jeweiligen heutigen Einstufungen.

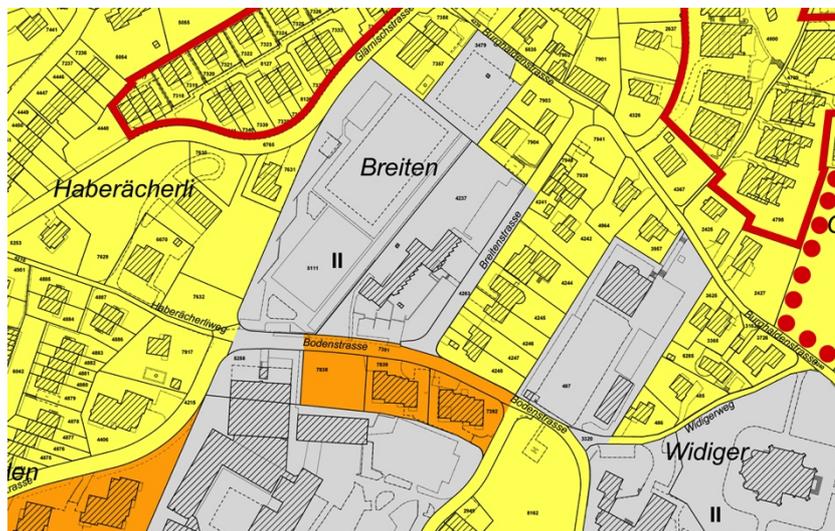
## 5.5 Umzonung Breiten

### Sachverhalt

Die in der OeB gelegene Parzelle Kat. Nr. 4237 im Gebiet Breiten samt einem Anteil der Breitenstrasse wird in die W3 umgezont (Fläche 0.5 ha).



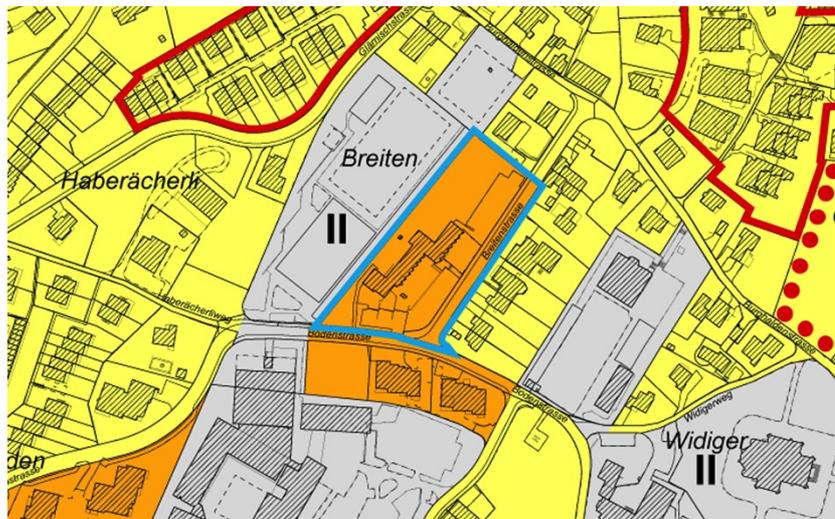
oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



oben: Bestehendes Personalhaus



rechts: Neue Zonierung

### Erwägungen

Das bestehende dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück diene als Personalhaus des Spitals und wird zu diesem Zweck nicht mehr benötigt. Es wird daher im Hinblick auf die an diesem Standort sehr geeignete Wohnnutzung in die Wohnzone W3 umgezont.

Es bestehen weder Altlasten, eine Hochwassergefährdung oder sonstige Einschränkungen.

## 5.6 Umzonung Burghaldenstrasse

### Sachverhalt

Der in der Freihaltezone F gelegene Teil der Strassenparzelle Kat. Nr. 7544 im Gebiet Burghalden wird in die W2 umgezont.



oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

### Erwägungen

Die drei überbauten Grundstücke Kat. Nrn. 5249-5251 werden heute über die Freihaltezone erschlossen. Dies ist erschliessungsrechtlich nicht korrekt, weil die Erschliessungsanlagen von Bauzonenflächen auch in der Bauzone liegen müssen. Daher wird der 226 m<sup>2</sup> umfassende Teil der Burghaldenstrasse, welcher an die genannten Grundstücke grenzt, der W2 zugewiesen.

Es bestehen weder Altlasten noch eine Hochwassergefährdung oder sonstige Einschränkungen.

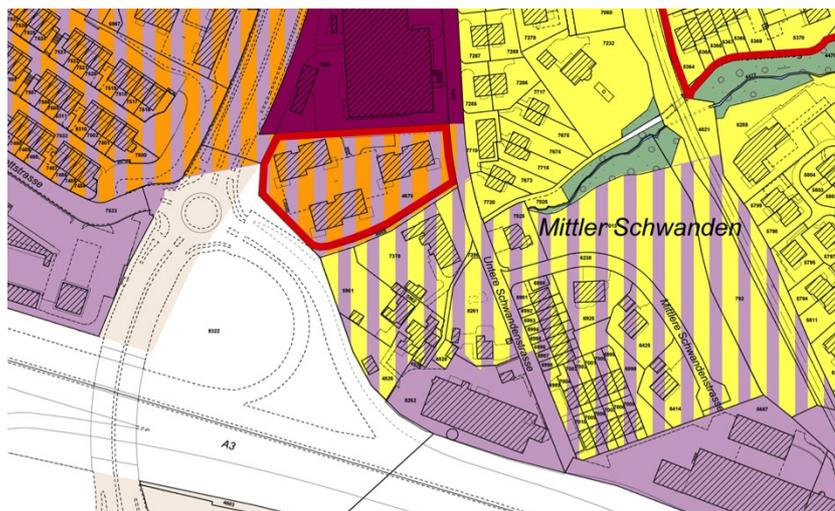
## 5.7 Umzonung Untere Schwandenstrasse

### Sachverhalt

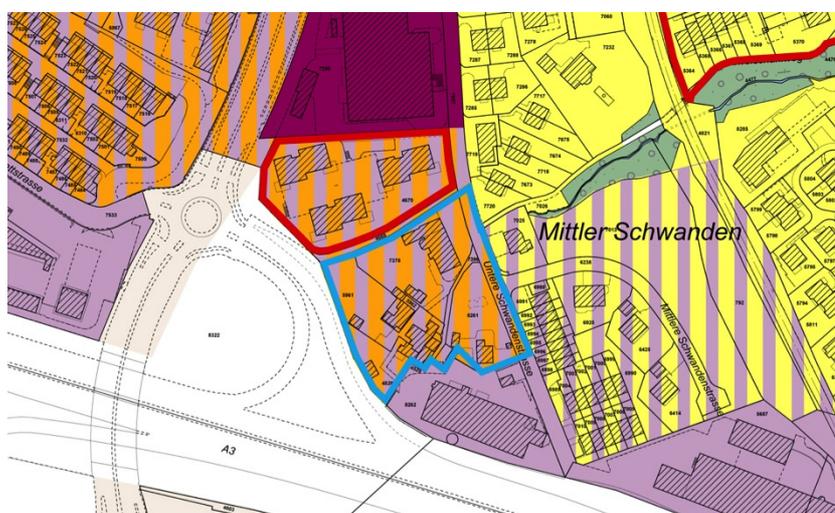
An der Unteren Schwandenstrasse werden mehrere in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 liegende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0.6 ha in die WG3 umgezont. Damit wird einem Begehren von Corinne Schneider zur Umzonung der Kat. Nrn. 2560 und 3521 entsprochen.



oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

### Erwägungen

Mit der Umzonung sollen die Voraussetzungen für eine Neuentwicklung des Gebietes an der Autobahn verbessert werden. Heute erschweren die ungünstigen Parzellenformen, die unstrukturierte Bebauung und die unzweckmässige Erschliessung einzelner Grundstücke eine bauliche Weiterentwicklung. Die heutige Abfolge von vier Zonen westseitig der unteren Schwandenstrasse ist raumplanerisch wenig zwingend. Die Lage zwischen der benachbarten WG3 und dem Werkhof in der Gewerbezone G ist für eine lokale Bereinigung optimal. Die unveränderte Zulässigkeit mässig störender Betriebe entspricht der guten Eignung für Arbeits- und Mischnutzungen.

Gemäss Art. 30 LSV dürfen nicht erschlossene Bauzonen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall sind zwar nur die beiden an die Untere Schwandenstrasse anstossenden Grundstücke Kat. Nrn. 7378 und 8261 direkt erschlossen. Die anderen fünf Baugrundstücke sind teilweise gefangen oder weisen nur schmale Zugänge auf.

Trotzdem gelten sie als erschlossen. Im Anhang zu den Zugangsnormen ist die zu gewährleistende Erreichbarkeit der Bauten geregelt. Demgemäss darf die abgewinkelte Distanz zwischen dem Zugang und dem Gebäudeeingang bei einer Gebäudehöhe bis 13 m maximal 80 m betragen. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Das gesamte Umzungsgebiet liegt innerhalb eines Abstandes von 75 m von der Unteren Schwandenstrasse, die normalienkonform ausgebaut ist. Das Gebiet ist somit baureif. Unter diesen Voraussetzungen erfordert die Umzonung keine Einhaltung der Planungswerte und es sind weiterhin die Immissionsgrenzwerte massgebend.



Bereits heute bestehen im Bereich der Autobahnausfahrt Lärmschutzwände, welche zusammen mit dem Gebäude des Gemeindewerkhofs die Umzungsgrundstücke wirksam vom Autobahnlärm abschirmen. Da die Umzonung im Hinblick auf eine Neuüberbauung und Neuparzellierung der Grundstücke angestrebt wird, besteht genügend Spielraum für eine lärmgerechte Nutzweise, eine lärmabgewandte Ausrichtung der Wohn- und Betriebsräume und für gestalterische oder bauliche Massnahmen.

Die geplante Umzonung tangiert auf Kat. Nr. 7378 eine Fläche, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Bezeichnung I.69-3 aufgeführt ist. Gemäss dem Standortdatenblatt des AWEL vom 1. Januar 2009 muss die Fläche nicht untersucht werden.

Aufgrund der Naturgefahrenkarte besteht auf den Umzonungsparzellen keine Gefährdung. Der angrenzende gelb bezeichnete Bereich betrifft die Autobahngrundstücke.



Ausschnitt KbS

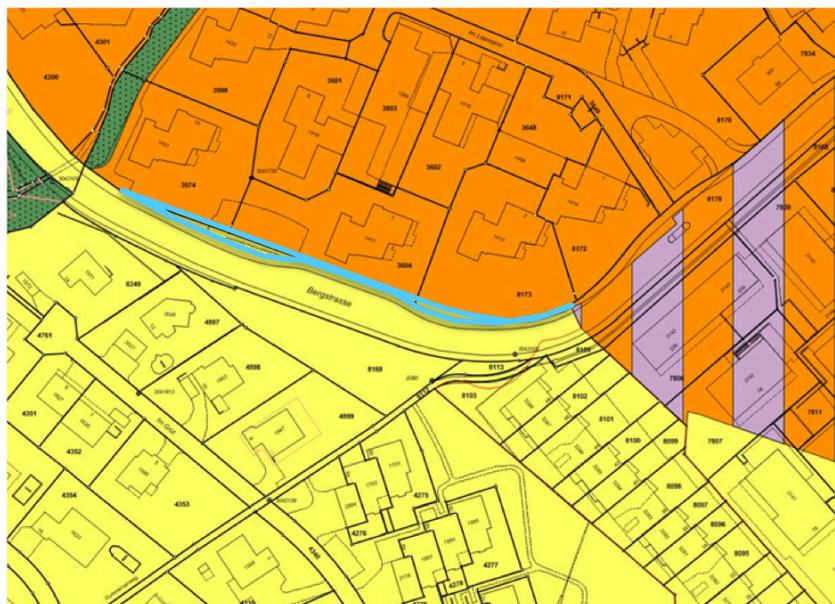


Ausschnitt Naturgefahrenkarte

## 5.8 Anpassungen an neue Strassengrenzen

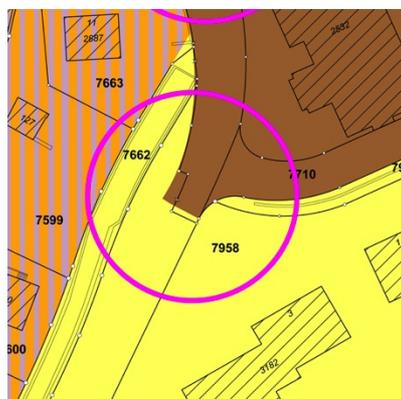
### Sachverhalt

Aufgrund des im Jahre 2009 vorgenommenen Ausbaus der Bergstrasse stimmt im Gebiet die Abgrenzung zwischen den Zonen W2 und W3 im Leemann nicht mehr mit der nordseitigen Strassengrenze überein. Die Zonierung wird der aktuellen Situation angepasst und die Differenzflächen der W3 zugewiesen. Die Abweichungen sind örtlich unterschiedlich und bewegen sich im Bereich von 0-3 m.

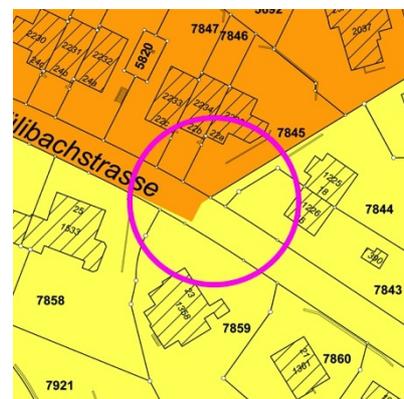


### Bereinigung Zonengrenzen innerhalb Strassenflächen

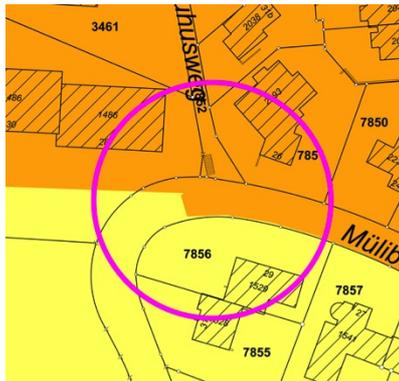
Darüber hinaus werden verschiedene Zonengrenzen bereinigt, die namentlich als Folge von Strassenausbauten nicht mehr auf die Strassengrenzen abgestimmt sind. Diese betreffen keine privaten Baugrundstücke, sondern werden nur innerhalb von Strassen- und Wegparzellen vorgenommen. Folgende Anpassungen sind vorgesehen:



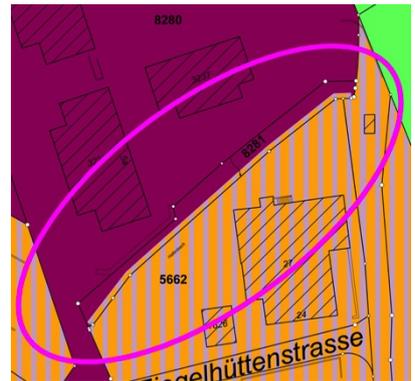
Mülibachstrasse



Mülibachstrasse



Mülibachstrasse



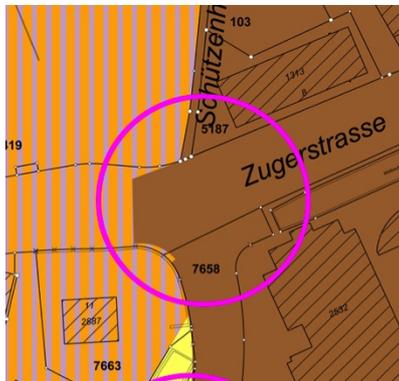
Ziegelhüttenstrasse



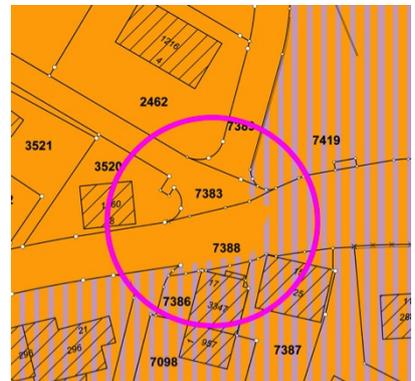
Glarner-/Seestrasse



Glarnerstrasse



Zugerstrasse



Zuger-/Hotzstrasse



Perimeter Arealüberbauungen



Kreisel Bergstrasse/Autobahnausfahrt

## Technische Anpassungen

Zudem können im Zuge der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) geringfügige Anpassungen gegenüber den bestehenden AV-Mehr- anforderungen (z.B. Zonengrenzen auf Parzellengrenzen, nachvollziehbare Abgrenzungen etc.) erfolgen, die grafisch nicht darstellbar sind und im Zonenplan nicht als Änderung be- zeichnet sind.

## 5.9 Geltungsbereiche der Sonderbauvor- schriften

### Gebietsabgrenzungen

Die Geltungsbereiche der Gebiete mit Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung sind im Zonenplan be- zeichnet. Sie richten sich nach den Gebietsabgrenzungen, wie sie im Kapitel 4.9 dargestellt sind.

### Ausschlussgebiete mit Höhenbeschränkungen entfallen

In der Fassung der öffentlichen Auflage war im Rahmen der Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen vorgese- hen, für die in der W2 gelegenen Teile der Gebiete Burghalden, Chrummbächli/Neuhus und Oberhafen, die im Regionalen Richtplan als Gebiete mit niedriger Dichte bezeichnet sind, Hö- henbeschränkungen festzulegen. Nachdem sich die Sonder- bauvorschriften für energetische Sanierungen in der vorgese- henen Form nicht als genehmigungsfähig erwiesen haben, ent- fallen diese Ausschlussgebiete im Zonenplan.

## 6. Anpassung Kernzonenplan

### 6.1 Systematik der Inhalte

Weitgehend zweckmässige  
Systematik

Die Inhalte des Kernzonenplanes folgen einer gut nachvollziehbaren Systematik, die sich weitgehend bewährt hat.

- Bei braun bezeichneten Gebäuden sind bei Fassaden und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig (Art. 16 Abs. 3 BZO)
- Bei gelb bezeichneten Gebäuden sind bei Fassaden und Dachflächen auch grössere Abweichungen zulässig (Art. 16 Abs. 3 BZO)
- Nicht speziell bezeichnete Gebäude dürfen wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut und ersetzt werden, andernfalls gelten die Bestimmungen für Neubauten (Art. 16 Abs. 4 BZO)
- Die bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten (Art. 19 Abs. 3 BZO)
- Auf den grün bezeichneten Aussenräumen sind keine Hauptgebäude zulässig (Art. 19 Abs. 4 BZO)



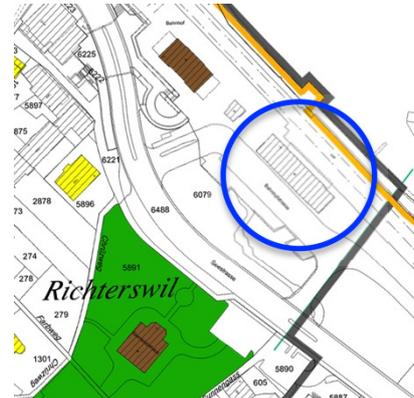
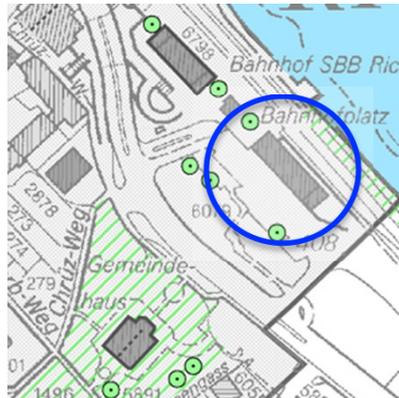
Bezeichnungen präzisieren

Nicht besonders benutzerfreundlich ist die identische Benennung der im Kernzonenplan braun und gelb dargestellten Bauten als „Speziell bezeichnete Gebäude“. Eine klare Differenzierung mit den Bezeichnungen „Gelb bezeichnete Gebäude“ und „Braun bezeichnete Gebäude“ wäre unmissverständlicher.

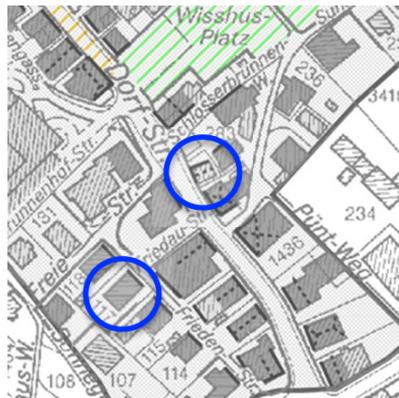
## 6.2 Differenzen zum Ortsbildinventar

Der Kernzonenplan stimmt in verschiedenen Punkten nicht mit dem Ortsbildinventar überein. Die nachfolgenden Beispiele zeigen einzelne dieser Abweichungen, die zu korrigieren sind.

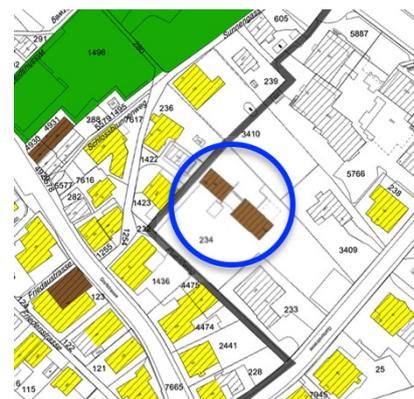
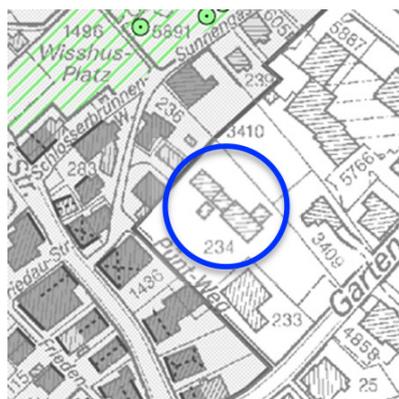
„prägende Gebäude“  
gemäss Ortsbildinventar im  
Kernzonenplan konsequent  
braun oder gelb darstellen



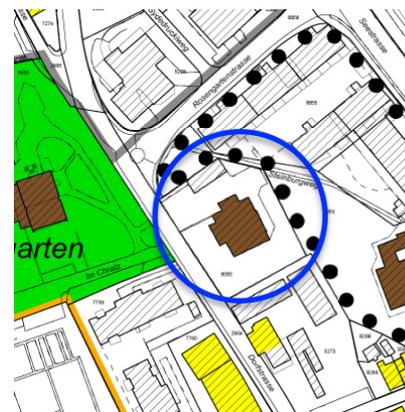
„Wichtige Begrenzung von  
Strassen-, Platz- und Frei-  
räumen“ gemäss Ortsbildin-  
ventar im Kernzonenplan  
übernehmen



Bauten ausserhalb Ortsbild-  
perimeters nicht mehr braun,  
nur noch gelb darstellen

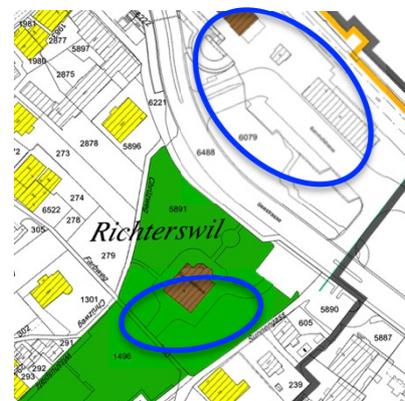
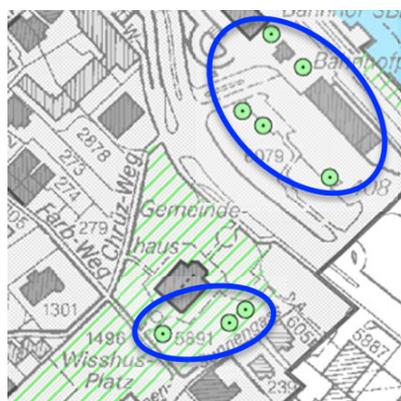


„Wichtige Freiräume“  
gemäss Ortsbildinventar im  
Kernzonenplan sichern



„Markante Bäume“  
gemäss Ortsbildinventar im  
Kernzonenplan sichern

Auf die Festlegung der Bäume wird  
verzichtet (vgl. Erläuterungen in Kap. 4.4  
Kernzonen zum Kernzonenplan).



## Überprüfung Gebäude

Die Gemeindeversammlung vom  
11. März 2015 hat beschlossen, das im  
Kernzonenplan rot umrandete Gebäude  
auf der nächsten Seite nicht gelb zu  
bezeichnen, sondern weiss zu belassen.

Im Abgleich mit dem kommunalen Inventar der Denkmal-  
schutzobjekte sowie mit den formellen Schutzobjekten wurde  
jedes Gebäude auf die Zweckmässigkeit der Einstufung „gelb“  
oder „braun“ überprüft. Bei den im Ortsbildschutzinventar als  
prägend bezeichneten Gebäuden (deren Erfassung im Mass-  
stab 1:2500 erfolgte) sowie bei den bereits bisher im Kernzo-  
nenplan bezeichneten Gebäuden wurden verschiedene unter-  
geordnete Annexbauten mit wenig räumlicher Qualität zurück-  
gestuft und auf die wesentlichen Kuben beschränkt.

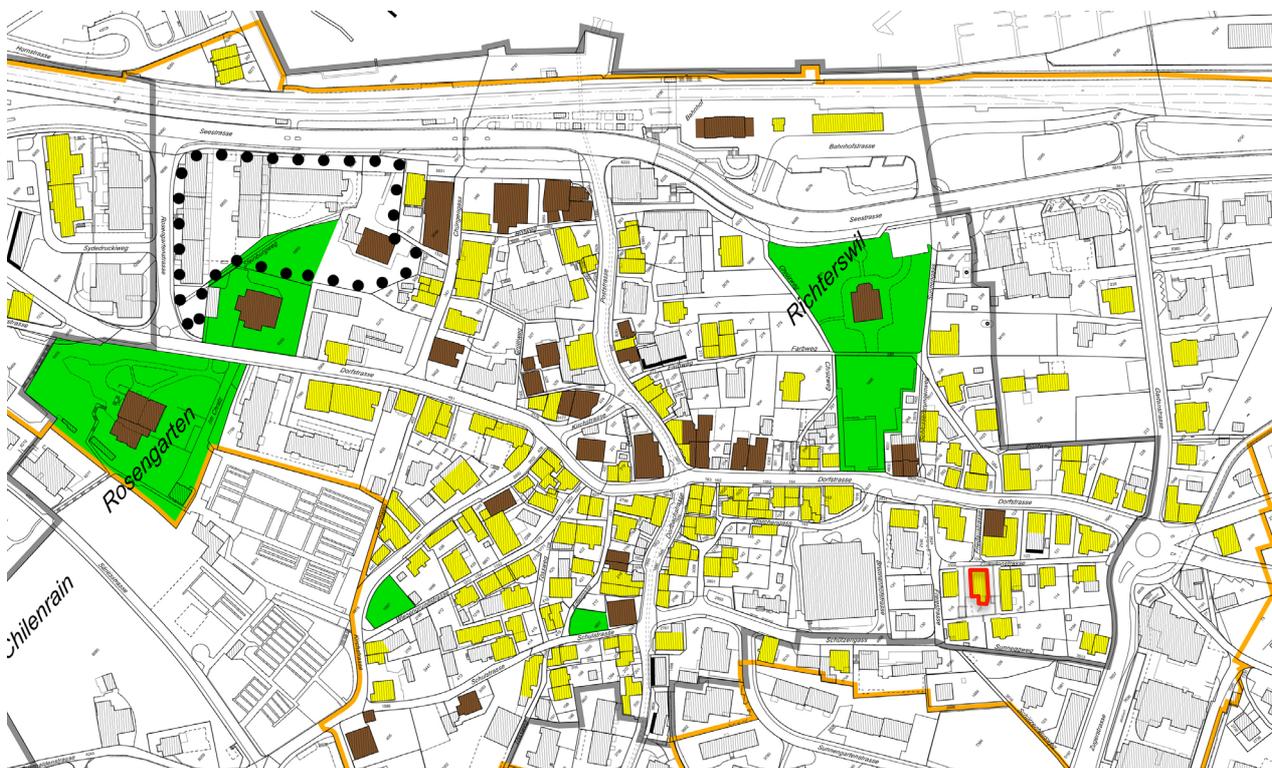
Die im Ortsbildinventar eingetragenen Firstrichtungen sind bei  
sämtlichen im Kernzonenplan braun oder gelb bezeichneten  
Bauten automatisch mit eingeschlossen, da deren Gebäudepro-  
file zu übernehmen sind.

### Kernzonenplan im Vergleich

Der Vergleich des bisherigen und des teilrevidierten Kernzonenplanes zeigt, dass die Anpassungen punktueller Art sind und an der Grundausrichtung festgehalten wird.



Rechtskräftiger Kernzonenplan (Ausschnitt)



Teilrevidierter Kernzonenplan (Ausschnitt) → rot umrandetes Gebäude wird nicht gelb bezeichnet, sondern weiss belassen

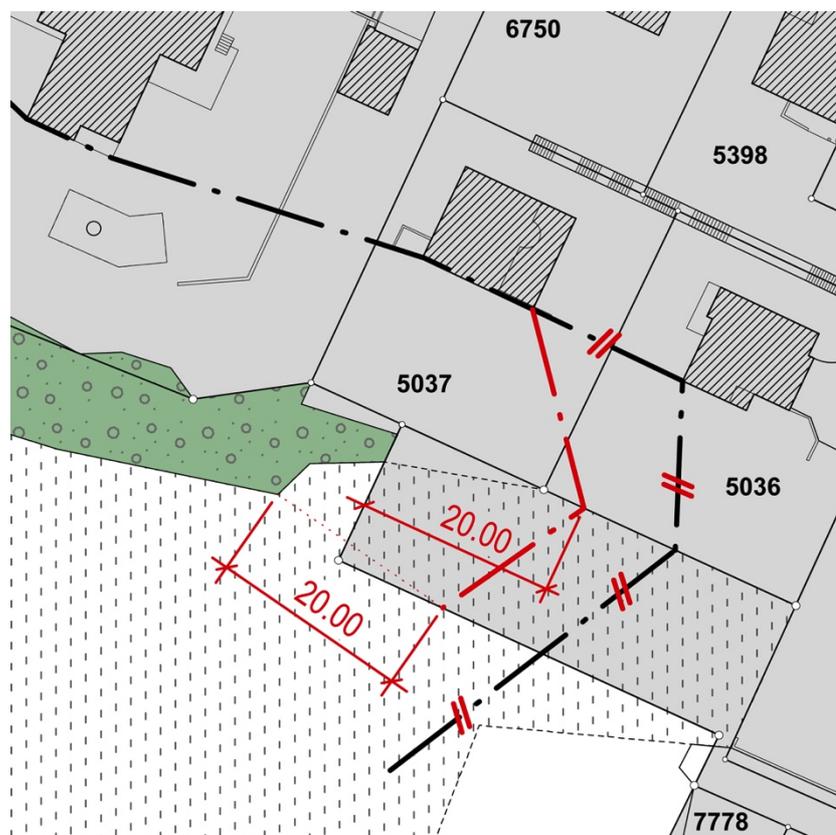
## 7. Anpassung Waldabstandslinien

### 7.1 Altschloss

#### Sachverhalt



Die Waldabstandslinie im Gebiet Altschloss wird zur Verbesserung der Überbaubarkeit von Kat. Nr. 5036 angepasst. Damit wird ein Begehren von Marlies und Roger Moor aufgenommen.



#### Erwägungen

Die Einschränkung der Bebaubarkeit von Kat. Nr. 5036 ist nachvollziehbar und die beabsichtigte Förderung der allerdings geringfügigen inneren Verdichtung verständlich. Der östlich auslaufende Waldzipfel ist wenig ausgeprägt und ein von 30 m auf 20 m reduzierter Waldabstand ist durchaus vertretbar, zumal von der heutigen Waldabstandslinie zum festgelegten Wald eine relativ grosse Höhendifferenz von rund 7 m besteht. Massgebend ist jedoch die forstrechtliche Beurteilung durch das ALN, die voranfrageweise positiv ausgefallen ist.

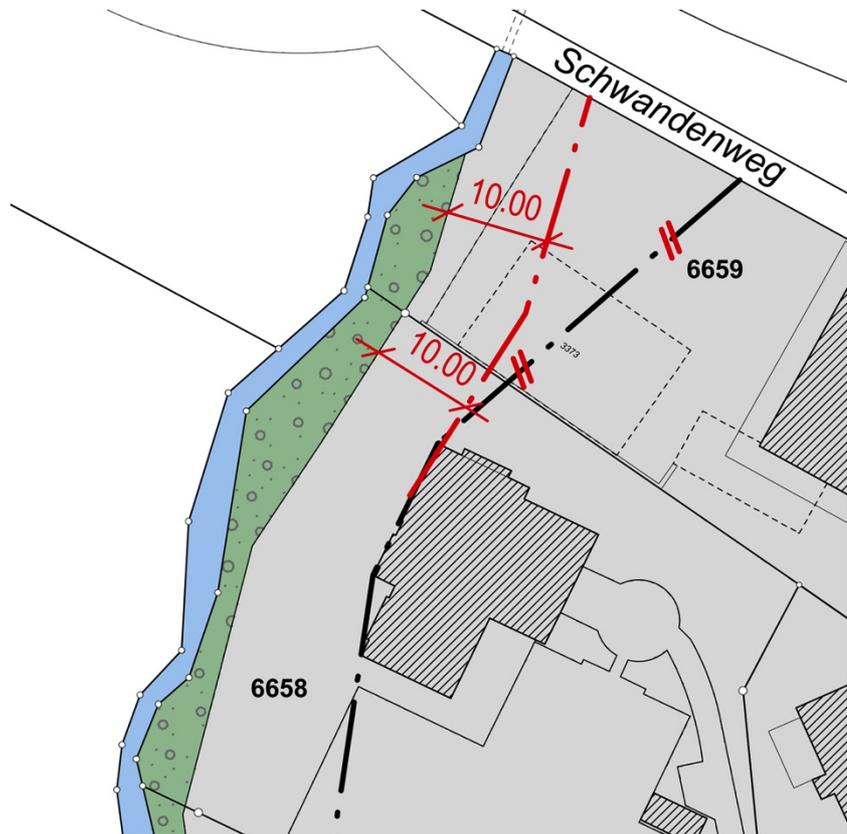
Im Zuge der Teilrevision wird der neue Verlauf der Waldabstandslinie auf die Bauzone (hellgrau unterlegt) angepasst, das bisherige Hineinragen in die Landwirtschaftszone entfällt.

## 7.2 Obere Schwanden

### Sachverhalt



Die Waldabstandslinie im Gebiet Obere Schwanden wird zur Bereinigung der örtlichen Situation auf dem Grundstück Kat. Nr. 6659 angepasst. Damit wird ein Begehren von Peter Hugentobler aufgenommen.



### Erwägungen

Der kürzlich widerrechtlich erstellte Unterstand (Vers. Nr. 3373) als Materiallager für den bestehenden Gewerbebetrieb auf Kat. Nr. 6659 in der Gewerbezone GA ragt in die geltende Waldabstandslinie hinein. Das nachträglich eingeleitete Baubewilligungsverfahren ist zurzeit sistiert. Die Baudirektion (BAKU resp. ALN) hat mit Verfügung vom 22. Juli 2013 die forstrechtliche Bewilligung für eine Überdachung mit einem Abstand von 5 m zur Waldgrenze erteilt.

Die bestehende Bestockung auf der Ostseite des Obermattbaches ist als Wald eingestuft. Mehrere Gebäude (worunter ein eben erst bewilligtes), Parkierungs- und Lagerflächen grenzen nahe an den Wald. An dieser belasteten Stelle, die zudem noch unmittelbar an die Autobahn grenzt, ist die Beibehaltung der bestehenden Waldabstandslinie unter den gegebenen Umständen nicht prioritär. Daher wird die Waldabstandslinie mit einem Waldabstand von 10 m angepasst. Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehene Reduktion bis auf 5 m hat sich nicht als genehmigungsfähig erwiesen.

Die Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 hat beschlossen, auf die Anpassung der Waldabstandslinie im Gebiet Obere Schwanden zu verzichten. Die bisherige Waldabstandslinie bleibt somit unverändert rechtskräftig.

## 8. Anpassung Aussichts- schutzbereiche

### 8.1 Problemstellung

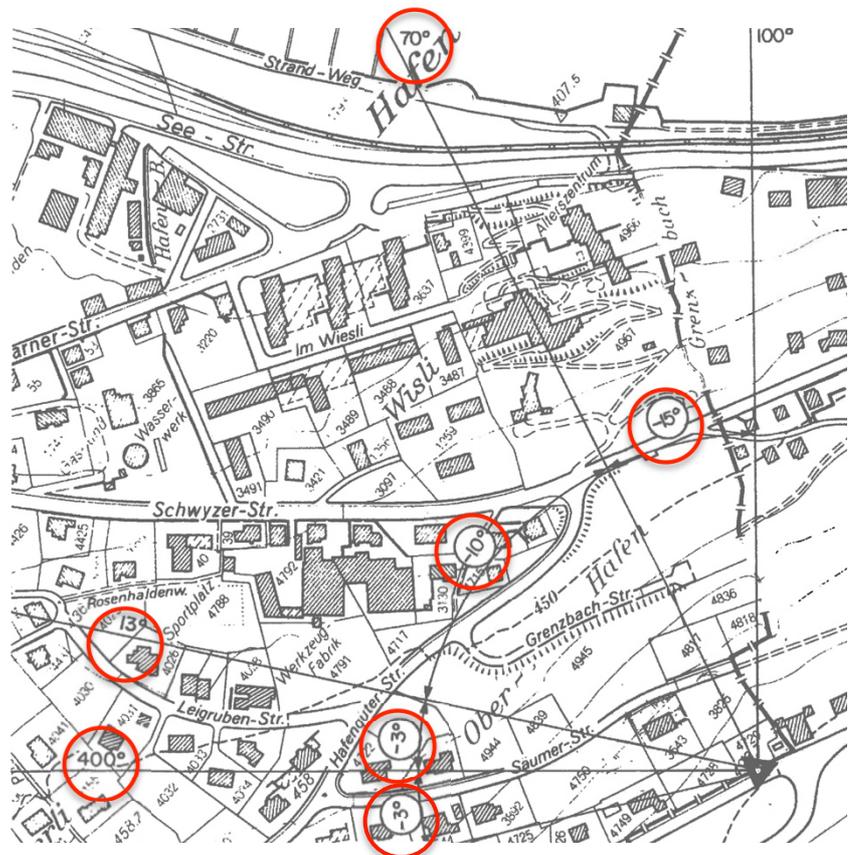
#### Komplizierte Definition

Die Definition der seit 1985 gültigen Aussichtsschutzbereiche für die Aussichtspunkte Oberhafen und Burghalde ist recht komplex und hat sich im Vollzug nicht bewährt. Die Sektoren sollen in ihrer Distanz abgegrenzt werden, heute wirken sie über grosse Teile des Dorfes hinweg. Ausserdem sind die horizontalen und vertikalen Sichtwinkel zu überprüfen. Die seit der Festlegung vor 27 Jahren erfolgte Bebauung und der Pflanzenwuchs sind zu berücksichtigen.

#### Bäume und Sträucher im Aussichtsschutzbereich

Teilweise ragt die Bepflanzung einzelner Bäume und Sträucher in die Aussichtsschutzbereiche hinein. Durch den Geometer erstellte Aufnahmen von Ende 2012 zeigen einen Überwuchs um bis zu 1.30 m. Die geltende Bestimmung von Art. 36 Abs. 3 BZO bietet die Rechtsgrundlage, um von den Grundeigentümern den Rückschnitt der Pflanzen verlangen zu können.

#### Definition Aussichtsschutz Oberhafen als Beispiel



## 8.2 Oberhafen

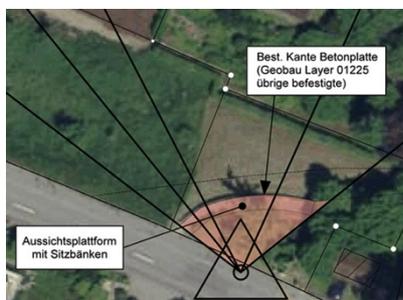
### Reduktion Geltungsbereich



Die rosa bezeichneten Aussichtsschutzbereiche werden aufgehoben. Der grau unterlegte bisherige Aussichtsschutz sowie die definierten Winkel bleiben unverändert bestehen.



### Erwägungen



Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Sichtwinkel sowohl in der Horizontalen als auch in der Vertikalen nach wie vor zweckmässig sind und nicht verändert werden müssen. Auch das bestehende Wohnhaus unmittelbar unter dem Aussichtspunkt (vgl. Bild links oben) hält die vorgeschriebenen Sichtwinkel ein.

Als äussere Begrenzung des Aussichtsschutzes wird die Hafengüterstrasse gewählt. Alle anderen, im Plan rot bezeichneten Aussichtsschutzbereiche sind nicht mehr erforderlich, weil die Aussicht zum Dorf und zum See (Nord-Nordwest) auch dann gewährleistet ist, wenn die zonengemäss zulässigen Gebäude- und Firshöhen ausgeschöpft werden.

Zusätzlich erfolgt eine weitere Anpassung. So wird der Bereich zwischen dem Aussichtspunkt und der Vorderkante der Beton-Plattform mit den Sitzbänken vom Aussichtsschutz ausgenommen, weil hier die Bepflanzung nicht eingeschränkt werden soll. Damit wird ein entsprechender Antrag der Werke Richterswil berücksichtigt.

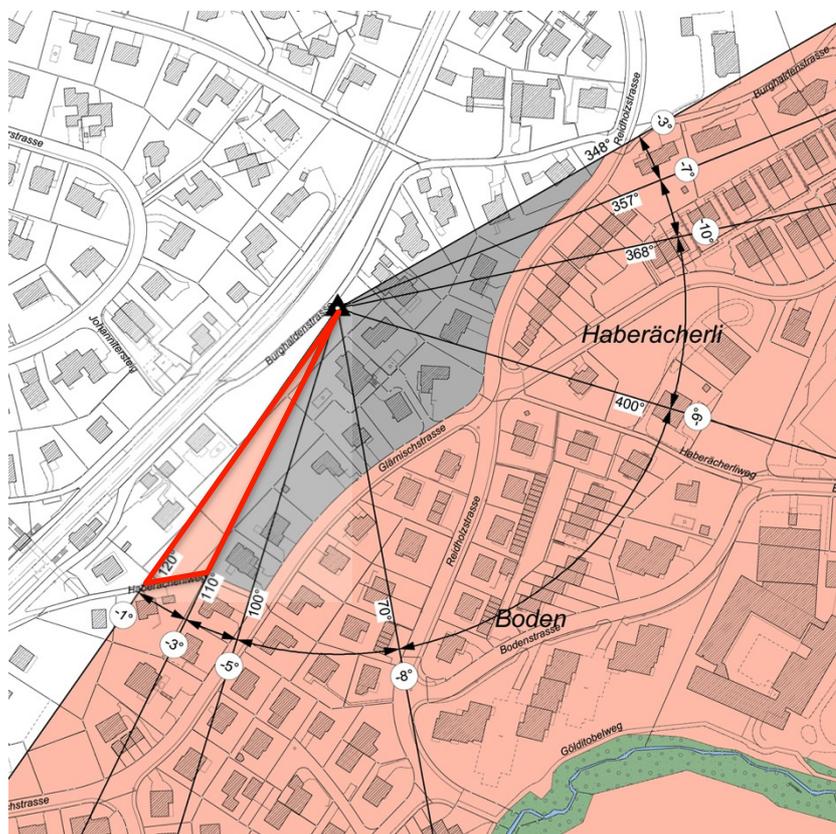
## 8.3 Burghalden

### Reduktion Geltungsbereich

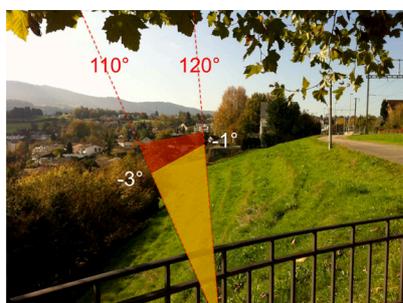
Die Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 hat beschlossen, den Aussichtsschutz im Sektor 120° bis 110° zwischen dem Aussichtspunkt und dem Haberächerliweg nicht aufzuheben (vgl. rote Umrandung). Dieser Bereich bleibt somit grau.



Die rosa bezeichneten Aussichtsschutzbereiche werden aufgehoben. Der grau unterlegte bisherige Aussichtsschutz sowie die definierten Winkel bleiben unverändert bestehen.



### Erwägungen



Wegfall Aussichtsschutz ermöglicht die Beanspruchung des roten Bereiches im Rahmen der BZO (Darstellung schematisch)

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Sichtwinkel sowohl in der Horizontalen als auch in der Vertikalen nach wie vor zweckmässig sind und nicht verändert werden müssen. Im Unterschied zur Fassung der öffentlichen Auflage wird der Sektor 120° bis 110° am westlichen Rand des Aussichtsschutzbereiches ebenfalls gestrichen, um die Überbaubarkeit einzelner Grundstücke nicht über Gebühr einzuschränken. Dieser Sektor ist für die Aussicht nur von untergeordneter Bedeutung. Ausserdem stellt die vorgelagerte Freihaltezone sicher, dass die Böschung im Nahbereich des Aussichtspunktes (siehe Bild) nicht überbaut werden kann.

Als äussere Begrenzung des Aussichtsschutzes wird die Achse Haberächerliweg-Glärnischstrasse-Reidholzstrasse gewählt. Alle anderen, im Plan rot bezeichneten Aussichtsschutzbereiche sind nicht mehr erforderlich, weil die Aussicht zum See, zum Dorf und zu den Anhöhen (Nordost-Südwest) auch dann gewährleistet ist, wenn die zonengemäss zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ausgeschöpft werden.

## 9. Auswirkungen

### 9.1 Gemeindeentwicklung

#### Theoretische Einwohnerkapazität

Die Siedlungsfläche wird mit den vorgesehenen Um- und Einzonungen nur wenig verändert. Bei Regelbauweise erhöht sich die Einwohnerkapazität insgesamt um etwa 110 Personen auf rund 14'000 Personen.

Durch die erhöhten Ausnützungsboni bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen wird die Einwohnerkapazität im Sinne der inneren Verdichtung massvoll angehoben. Eine quantitative Aussage ist schwierig, weil nicht abgeschätzt werden kann, wie stark die neuen Instrumente genutzt werden. Unter der Annahme eines flächendeckenden Geschossflächenzuwachses von durchschnittlich 5% würde das heutige Fassungsvermögen um etwa 700 Einwohner von rund 14'000 auf rund 14'700 Einwohner ansteigen.

#### Sozialstruktur

Mit der Möglichkeit, in den Wohnzonen Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung beanspruchen zu können, kann eine Dämpfung der Abbruchtätigkeit erreicht werden. Damit verbunden ist die erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass die Bewohner nach der Sanierung in ihren Wohnungen bleiben können. Der erhöhte Bonus für preisgünstigen Wohnungsbau bei Arealüberbauungen kann in einzelnen Siedlungen einen spürbaren Beitrag zur sozialen Durchmischung leisten.

#### Zonen für öffentliche Bauten

Die Zonen für öffentliche Bauten reduzieren sich um rund 0.5 ha, was jedoch zu relativieren ist. Im Gebiet Breiten bedingt die bisherige Nutzung für Personalwohnungen keine Zone für öffentliche Bauten, sondern ist auch in der Wohnzone möglich.

### 9.2 Ortsbild und Einordnung

#### Ortsbildinventar

Alle relevanten Aussagen des Ortsbildinventars sind im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften aktualisiert und grundeigentümergebunden umgesetzt.

#### ISOS

Die Postulate des ISOS für die Siedlungen Hotzstrasse und Etzelstrasse wurden in einer Interessenabwägung behandelt.

## Weiterentwicklung Dorfkern

Architektonisch besonders gute Projekte können von den Vorschriften zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung abweichen. Damit wird ein angemessener Spielraum geschaffen, positiv auf Bauvorhaben zu reagieren, die zu einer qualitätvollen Weiterentwicklung des Dorfkerns beitragen.

## Weiterentwicklung Wohnquartiere

Mit dem Anreizsystem der Arealüberbauungen sowie der Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung in Teilen der dreigeschossigen Wohnzonen wird eine qualitätvolle und gut gestaltete Weiterentwicklung der Wohnquartiere gefördert.

## 9.3 Umwelt

### Energie

Mit der grundeigentümergebundenen Umsetzung von Energievorgaben werden die Voraussetzungen für energetisch nachhaltige Arealüberbauungen deutlich verbessert (90% der aktuellen gesetzlichen Standards). Es handelt sich um aktive Beiträge für einen nachhaltigen Umgang mit Energie. Damit wird das Energiestadt-Label gestützt, über welches die Gemeinde Richterswil seit kurzem verfügt.

### Luftqualität

Die bauliche Verdichtung führt zu einer gewissen Steigerung der Verkehrsmenge. Dem kann teilweise mit den bereits bestehenden Reduktionsmöglichkeiten für Abstellplätze in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten begegnet werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit zahlreichen Hanglagen ist eine weitergehende Reduktion nicht angezeigt. Einen positiven Einfluss haben jedoch die energetische Sanierung des Gebäudebestands und der allmähliche Ersatz von älteren Öl- und Gasheizungen durch erneuerbare Energien im Rahmen von Sanierungen.

### Lärmbelastung

Durch die bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen nimmt die Mobilität zu. Dies führt zu einer höheren Lärmbelastung, wenn die zusätzlichen Wege nicht zu Fuss, mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

### Hochwasserschutz / Gewässerrenaturierung

Die geplanten Ein- und Umzonungen werden in den Gebieten Haslenweg und Hirtenstall von einer geringen Hochwassergefährdung (Hinweisbereich) tangiert.

Boden

Fruchtfolgefleichen oder anderes Kulturland wird im Rahmen der vorgesehenen Ein- und Umzonungen nicht tangiert.

Altlasten

Die geplanten Ein- und Umzonungen betreffen mit Ausnahme eines Gebietes an der Unteren Schwandenstrasse, das gemäss Standortdatenblatt des AWEL nicht untersucht werden muss, keine im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführten Flächen.

## 9.4 Ausgleich und Entschädigung nach Art. 5 RPG

Mehrwertabgaben

Nach Art. 5 RPG ist ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20% durch den Begünstigten auszugleichen. Die Regelung der Umsetzungsbestimmungen im kantonalen Recht liegt jedoch noch nicht vor. Das RPG setzt den Kantonen dafür eine Frist von fünf Jahren ab Inkraftsetzung (bis 1. Mai 2019).

Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a)

In den neu ausgeschiedenen Geltungsbereichen der Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung wird eine erhöhte Nutzungsintensität (zusätzliches Geschoss und erhöhte Ausnützung) ermöglicht. Diese Gebiete erfahren somit einen gewissen Planungsvorteil. Die Sonderbauvorschriften bewirken jedoch keinen Zwang, nach ihnen zu bauen.

Mit dem Mehrwert für Private sind zudem auch wesentliche qualitative Mehrwerte für die Öffentlichkeit verbunden:

- Strukturhaltung und -verbesserung unter Berücksichtigung des Quartiercharakters
- Innere Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten
- Vermeiden der Vernichtung von grauer Energie durch das Weiterbauen am Bestand
- Beitrag und Anreiz zur Energieeffizienz im Gebäudebereich
- Erhaltung und Aufwertung von Freiflächen

## 10. Mitwirkung

### 10.1 Verfahren

#### Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von der Planungs- und Baukommission beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revisionsvorlage lag gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 11. April bis 10. Juni 2014 öffentlich auf.

#### Anhörung

Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Wädenswil, Schönenberg, Hütten und Wollerau zur Anhörung unterbreitet. Von allen diesen Planungsträgern liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

#### Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von total 17 Antragstellern 14 Einwendungen eingegangen. Die abgelehnten Anliegen werden gemäss § 7 PBG im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

#### Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 10. Juli 2014 vor. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes ist im Kapitel 10.2 abgehandelt.

#### Veranstaltung

Während der öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung der interessierten Bevölkerung an einer öffentlichen Orientierungsversammlung vorgestellt.

#### Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 mit einzelnen Änderungen festgesetzt.

#### Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

## 10.2 Vorprüfung

### Kantonale Anliegen

Die nachstehende Zusammenfassung zeigt, welche Anliegen aus der Vorprüfung in die Teilrevision Nutzungsplanung eingeflossen sind und zu welchen Empfehlungen der Gemeinderat eine andere Auffassung vertritt.

### Berücksichtigte Anliegen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat verschiedene Änderungen angeregt. Folgende Anliegen wurden vollständig aufgenommen:

- Anforderung eines Fachgutachtens bei der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) zur vertieften Abklärung der Schutzwürdigkeit des im ISOS enthaltenen Bebauungsensembles, gestützt darauf Verzicht auf die Umzonung Etzel-/Hotzestrasse
- Auseinandersetzung mit der Frage, ob zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben genügend Zonen für öffentliche Bauten zur Verfügung stehen, im Rahmen der umfassenden Liegenschaftenstrategie 2014 des Gemeinderates (Umzonung Breiten)
- Belassen des alten Gemeindehauses Chüngengass 6 als "Braun" bezeichnetes Gebäude, wobei beim nordseitigen Treppenhaus und beim eingeschossigen Anbau an der Streichung festgehalten wird (Kernzonenplan)
- Korrigieren der teilweise widersprüchlichen zulässigen Abweichungen vom Gebäudeprofil und der Erscheinung von im Kernzonenplan "braun" und "gelb" bezeichneten Gebäuden (Art. 14a und 16 BZO Fassung öffentliche Auflage)
- Festlegung der Waldabstandslinie mit einem Waldabstand von 10 m statt 5 m im Gebiet Obere Schwanden (Waldabstandslinien)
- Umfassende Überarbeitung der Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen mit dem Ziel, den älteren Gebäudebestand in einen grösseren ortsbaulichen Kontext der nachhaltigen Siedlungserneuerung zu stellen (Art. 9a BZO Fassung öffentliche Auflage)
- Eintrag im regionalen Richtplan als Voraussetzung für die Umnutzung der Wagenremise in der Erholungszone Garnhänki (Art. 25 Abs. 1 BZO Fassung öffentliche Auflage)
- Streichung der beabsichtigten Erleichterung für die Bewilligung untergeordneter baulicher und gestalterischer Veränderungen bei Arealüberbauungen (Art. 27 Abs. 7 BZO Fassung öffentliche Auflage)
- Koppelung der "Gesamthöhe" an die IVHB-konforme Definition des § 281 E-PBG gemäss Antrag des Regierungsrates vom 29.1.2014 (Erläuterungen zu Art. 27a BZO Fassung öffentliche Auflage)

- Anpassung der Bestimmungen zu Spiel- und Ruheflächen hinsichtlich der Erstellungspflicht bei Mehrfamilienhäusern mit weniger als vier Wohnungen (Art. 33 BZO Fassung öffentliche Auflage)
- Verzicht auf Energievorgaben für die Zone für öffentliche Bauten, die Erholungszone Burgmoos und gestaltungspflichtige Gebiete (Art. 40 BZO Fassung öffentliche Auflage)

## Nicht berücksichtigte Anliegen

Verschiedene Empfehlungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anliegen kurz eingegangen und die Nichtberücksichtigung kurz begründet.

Einzonungen Haslenweg und Burghaldenstrasse

Empfehlung ARE:

Die beiden Einzonungen Haslenweg und Burghaldenstrasse stehen im Widerspruch zu Art. 52a Abs. 2 RPV und können erst genehmigt werden, nachdem der kantonale Richtplan durch den Bund genehmigt worden ist.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Vom Genehmigungsvorbehalt wird Kenntnis genommen. Von der Sache her ist an beiden Einzonungen festzuhalten, da diese nur die bestehenden Erschliessungsflächen korrekt zonieren und keinerlei Auswirkungen auf die Bauzonen- und Einwohnerkapazität zur Folge haben.

Abweichungen  
(Art. 16 Abs. 2 BZO)

Empfehlung ARE:

Art. 16 Abs. 2 BZO sei dahingehend zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom heutigen Zustand auch im Interesse des Gewässerraumes (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Unterhalt) bewilligt werden können.

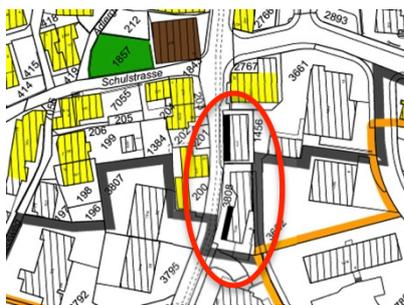
Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Ergänzung ist nicht zweckmässig und schafft einen Freipass für einseitige Anordnungen kantonalen Stellen. Dies gefährdet die Rechtssicherheit, die Bestandesgarantie und den Ortsbildschutz. Wegleitend für Abweichungen ist der Synthesebericht zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet, Baudirektion (Stand Juli 2013).

Stellung der Bauten  
(Art. 19 Abs. 3 BZO)

Empfehlung ARE:

Hinsichtlich der bezeichneten Fassadenfluchten der Gebäude Vers. Nrn. 273 und 1089 sei Art. 19 Abs. 3 mit dem Vorbehalt zu ergänzen, dass einem möglichen Neubau an gleicher Lage nur zugestimmt werden könne, wenn ein hochwassersicherer Ausbau des Dorfbachs und der Unterhalt der Dole gewährleistet bleibe.



Speziell bezeichnete Fläche  
(Art. 19 Abs. 4 BZO)



Fassaden und Materialien  
(Art. 21 BZO)

#### Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die verlangte Ergänzung ist analog zu derjenigen in Art. 16 Abs. 2 nicht zweckmässig. Sie steht im Widerspruch zu den behördenverbindlichen Vorgaben des überkommunalen Ortsbildinventars, in welchem die beiden Fassadenfluchten als "wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen" bezeichnet sind. Wegleitend für Abweichungen ist der bereits erwähnte Synthesebericht.

#### Empfehlung ARE:

Die Ergänzung "ausser im Rahmen eines Gestaltungsplanes", sei nachvollziehbar, aber nicht konsequent. Im Gebiet Mülenen sei ein Neubau aus Gründen des Denkmal- und Ortsbildschutzes nur auf dem Parkplatz im südöstlichen Bereich denkbar. Das ARE bittet, dafür im Kernzonenplan einen Neubaubereich festzulegen und gleichzeitig Art. 29 Abs. 3 bezüglich der eingeschränkten Möglichkeit für einen Neubau zu präzisieren.

#### Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das Anliegen des ARE erstaunt. Im Gebiet Mülenen gilt eine Gestaltungsplanpflicht, deren wesentlichen Ziele in Art. 29 Abs. 3 definiert sind. Im Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren und auch im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren erhält das ARE samt den weiteren Fachstellen genügend Gelegenheit, die denkmalpflegerisch verträgliche Lage von Neubauten festzulegen. Dies erfordert keine zusätzlichen Vorgaben in der BZO, zumal ein Neubaubereich nicht der Systematik des Kernzonenplanes entspricht.

#### Empfehlung ARE:

Die generelle grössere Spielraum für Rollläden und Markisen bei der Fassadengestaltung sei nicht angemessen. Der Verweis auf die Voraussetzung von Art. 14a Abs. 2 solle nicht nur bei "braun" bezeichneten Gebäuden gelten.

#### Begründung der Nichtberücksichtigung:

Aus der Sicht des kantonalen Ortsbildes ist die Forderung verständlich, bei Rolläden und Markisen nicht nur ein braunes Gebäude, sondern generell ein besonders gutes Projekt im Sinne von Art. 14a Abs. 2 vorauszusetzen. Auch in bauordnungssystematischer Hinsicht wäre dies zweckmässig, weil Art. 14a Abs. 2 ja gerade dem Zweck dient, abweichende Erleichterungen zu ermöglichen. Andererseits wird die Befürchtung des ARE, mit der künftigen Zulassung von Markisen und neuen Materialien werde der Eindruck eines harmonischen Ortsbildes geschwächt, in dieser Absolutheit nicht geteilt, da es sich wohl nur vereinzelt vorkommende sekundäre Bauteile handelt. Problematisch könnte die Forderung nach einem besonders guten Projekt auch etwa bei baulichen Erneuerungen werden, die nur den Ersatz von Fenstern und den Sonnenschutz betreffen

und nicht das ganze Gebäude. Zumindest bei bestehenden Gebäuden handelt es somit eher um Abweichungen vom heutigen Zustand, die auch gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BZO bewilligt werden könnten. So oder so ist eine gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG gefordert.

Anzahl der Pflichtparkplätze  
(Anhang 1, Art. 4)

Empfehlung ARE:

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsimmissionen sei Art. 4 der Parkplatzverordnung der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" anzupassen. Für Kunden- und Besucherparkplätze sei eine Pflicht zu einer im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksamen Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Abstellplatzbestimmungen haben sich bewährt, weshalb mit Ausnahme einer Präzisierung der Geschossfläche (Art. 3) und der Luftlinienentfernung (Art. 5) keine Veränderungen vorgesehen sind. Zudem bleibt eine Reduktion im Sinne der Wegleitung mit den Kann-Formulierungen in Art. 4 Abs. 2+3 möglich. Eine lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung soll gezielt vorgenommen und nicht generell in der BZO festgelegt werden.

Anzahl der Pflichtparkplätze  
(Anhang 1, Art. 4)

Empfehlung ARE:

Art. 8 der Parkplatzverordnung sei anzupassen, weil er nicht mehr den Bedürfnissen der Velofahrenden entspreche. Es wird auf den auf den VSS-Normen basierenden BZO-Regelungsvorschlag der Koordinationsstelle Veloverkehr hingewiesen. Bei Wohnbauten sei nicht die Velobenützung, sondern der Velobesitz der massgebende Bemessungsfaktor.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Der Hinweis des ARE trifft grundsätzlich zu. Der empfohlene Regelungsvorschlag basiert auf 1 Velo-PP pro Zimmer. Für die in Richterswil vorherrschenden topografischen Verhältnisse eignen sich die immer stärker aufkommenden E-Bikes ganz besonders. Auch diese Zweiräder benötigen Abstellgelegenheiten, und zwar Standflächen, da sie sich aufgrund ihres erheblichen Gewichtes nicht dafür eignen, an Bügeln aufgehängt zu werden. Im Übrigen ist heutzutage davon auszugehen, dass beispielsweise in einer vierköpfigen Familie jedes Familienmitglied auch ein Velo besitzt. In einer 4½-Zimmer-Wohnung entspricht dies 1 Velo-PP pro Zimmer. Aus dieser Sicht ist die heute in Art. 34 BZO verlangte Anzahl von 0.5 Veloabstellplätzen pro Zimmer (bzw. 1 Velo-PP pro 2 Zimmer) zu knapp bemessen. Trotzdem hat sich die bisherige Praxis bewährt, weil Richterswil als "Hanggemeinde" für Velofahrer nicht besonders geeignet ist. Daher wird darauf verzichtet, die Empfehlung des ARE aufzunehmen.