

**Vorprüfung**

**Öffentlicher Gestaltungsplan  
„Steinburg – Post“**

**Erläuterungsbericht**

---



467-03  
4. Juli 2017

---

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Gestaltungsplan „Steinburg – Post“
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat der Gemeinde Richterswil Seestrasse 19 8805 Richterswil
<b>Auftragnehmer</b>	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ  055 415 00 15 info@remund-kuster.ch www.remund-kuster.ch
<b>Bearbeitung</b>	Michael Ruffner, Christoph Lanker
<b>Qualitätsmanagement</b>	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage, Aufgabe.....</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage .....	4
1.2	Rechtskräftiger Gestaltungsplan .....	4
1.3	Baurechtliche Grundlagen .....	5
1.3.1	Baureglement .....	5
1.3.2	Besondere Bestimmungen GP Steinburg - Post.....	5
1.4	Erschliessung.....	6
<b>2.</b>	<b>Änderungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Besondere Bestimmungen .....	7
2.2	Gestaltungsplan .....	8
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Änderungen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Ausgangslage .....	9
3.2	Abschätzung der erzeugten Fahrten .....	9
3.3	Parkplatzbedarf .....	10
	<b>Anhang .....</b>	<b>11</b>

# 1. Ausgangslage, Aufgabe

## 1.1 Ausgangslage

Anlass der Gestaltungsplanänderung

Das Grundstück KTN Nr. 6854 der Post Immobilien AG in Richterswil liegt im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Steinburg – Post. Der Gestaltungsplan wurde im Jahr 1991 genehmigt und war Grundlage für das heutige Postgebäude.

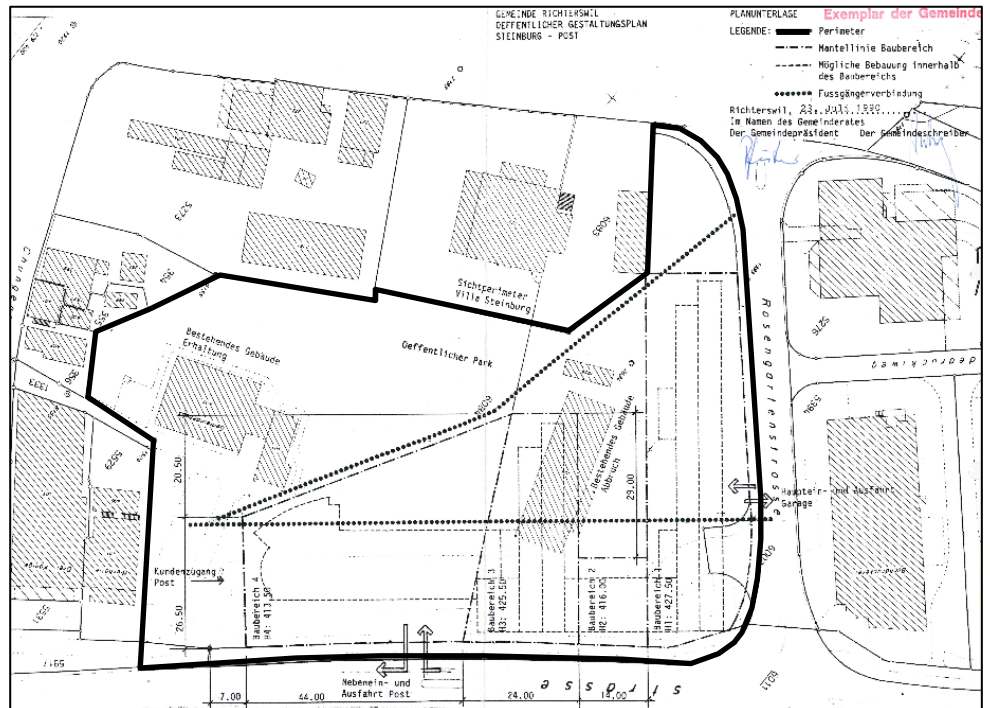
Die Briefboten bereiten die Zustellung seit 2009 nicht mehr im betroffenen Postgebäude vor. Der rechtskräftige Gestaltungsplan schränkt die Nutzung des Postgebäudes am vorhandenen Standort stark ein, so dass die nicht mehr benötigten Räume kaum anderweitig genutzt werden können. Aus diesem Grund hat die Post Immobilien AG beim Gemeinderat der Gemeinde Richterswil eine Änderung des Gestaltungsplans beantragt, um die freien Räume gewerblich fremdvermieten zu können.

Der Gemeinderat hat dem Anliegen der Post an der Sitzung vom 12. Dezember 2016 grundsätzlich zugestimmt.

## 1.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan „Steinburg – Post“ erstreckt sich über die folgende Fläche:

— Perimeter  
GP Steinburg - Post



Rechtskräftiger Gestaltungsplan Steinburg - Post

## 1.3 Baurechtliche Grundlagen

Gemäss Baureglement, Zonenplan und dem rechtskräftigen Gestaltungsplan gelten für das Gestaltungsplangebiet folgende Bestimmungen:

### 1.3.1 Baureglement

Bau- und  
Zonenordnung  
Art. 14a  
Kernzone

<sup>1)</sup> In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonalen Bedeutung beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung besonders gut in die Umgebung einordnen.

<sup>2)</sup> Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 20, 21 und 22 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein Fachgutachten voraus.

### 1.3.2 Besondere Bestimmungen GP Steinburg - Post

Gebäude- und First-  
höhen, Dachformen,  
Vollgeschosse

In den einzelnen Baubereichen sind folgende Gebäude- bzw. Firsthöhen und Dachformen zulässig:

Baubereich	Gebäudehöhe *	Firsthöhe *	Dachform	Vollgeschosse
1	-	427.50	Schrägdach	4
2	416.00	-	Flachdach	2
3	-	425.50	Schrägdach	4
4	413.50	-	Flachdach	1

Nutzung

Im Perimeter des Gestaltungsplanes sind zulässig

- in Untergeschossen:

öffentliche und private Parkplätze,  
Lager und Kellerräume, techni-  
sche Räume.

- im Erdgeschoss längs der Seestrasse:

Postlokalitäten mit den notwendi-  
gen Neben- und Lagerräumen

- im Geschoss über den Postlokalitäten Büros, stille Gewerbe, Dienstleistungen der Seestrasse:

- in den übrigen Geschossen: Wohnungen

Wenn dies zur Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV) nötig ist (z. B. längs der Seestrasse), dürfen Wohnungen durch Büros oder Ateliers ersetzt werden.

Insgesamt sind max. 3'800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnungen und max. 2'300 m<sup>2</sup> für andere Nutzungen zulässig.

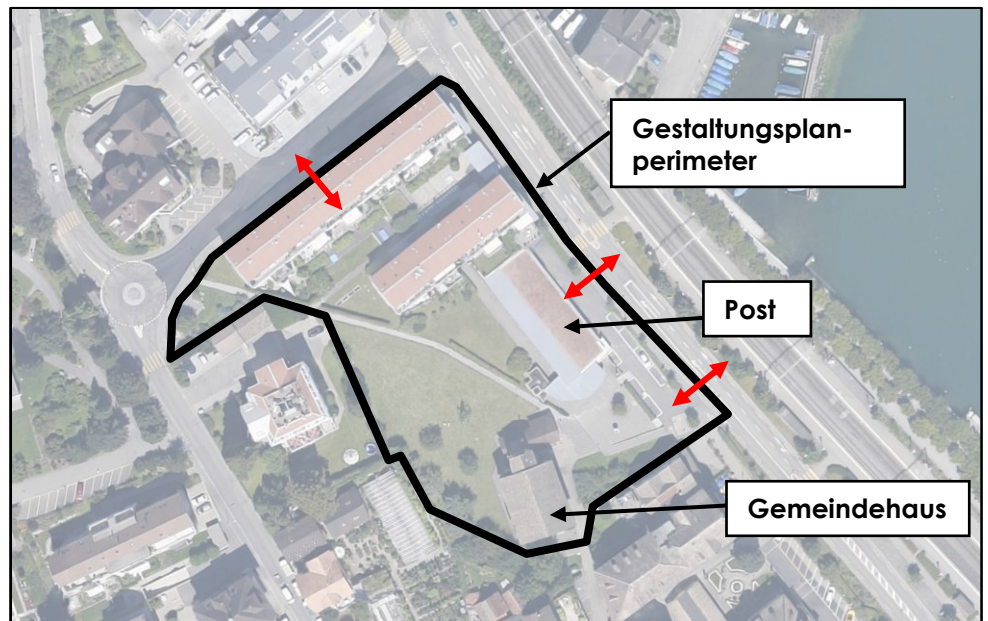
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Baugesuches bestimmt.

## 1.4 Erschliessung

Groberschliessung

Das Areal des Gestaltungsplans Steinburg – Post wird von der Seestrasse sowie von der Rosengartenstrasse her erschlossen.

↔ Zufahrt zum Areal



Quelle: Google Earth

## 2. Änderungen

### 2.1 Besondere Bestimmungen

Die Formulierung der „Besonderen Bestimmungen“ welche die zulässige Nutzung entlang der Seestrasse im Erdgeschoss beschreibt (Postlokalitäten mit den notwendigen Neben- und Lagerräumen), verhindert eine externe Nutzung der durch die Post nicht mehr benutzten Lagerräumlichkeiten.

Aus diesem Grund werden die folgenden Anpassungen in den „Besonderen Bestimmungen“ vorgenommen:

Auszug Änderungen  
der „Besonderen  
Bestimmungen“

#### 5. Nutzung, Parkplatzzahl

5.1 Im Perimeter des Gestaltungsplanes sind zulässig

- in Untergeschossen: öffentliche und private Parkplätze, Lager und Kellerräume, technische Räume
- im Erdgeschoss längs der Seestrasse: ~~Büros und Dienstleistungen~~ ~~Postlokalitäten mit den notwendigen Neben- und Lagerräumen~~
- im Geschoss über den Büros, stille Gewerbe, Dienstleistungen Postlokalitäten längs der Seestrasse:
- in den übrigen Geschossen: Wohnungen

5.2 Wenn dies zur Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV) nötig ist (z. B. längs der Seestrasse), dürfen Wohnungen durch Büros oder Ateliers ersetzt werden.

5.3 Insgesamt sind max. 3'800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnungen und max. 2300 m<sup>2</sup> für andere Nutzungen zulässig.

#### 6. Erschliessung

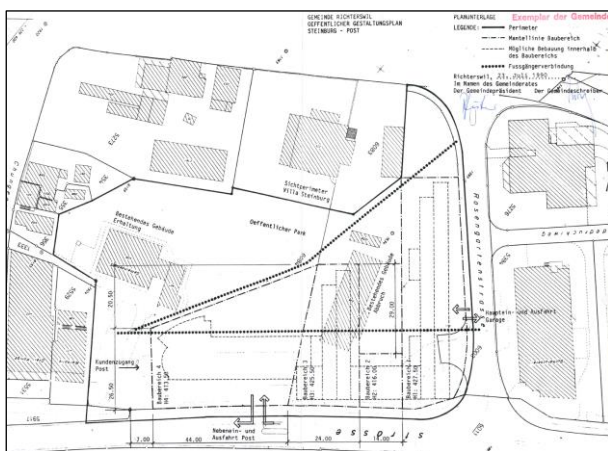
6.5 Mit Ausnahme von wenigen Parkplätzen für ~~Postfach~~ Kunden und notwendigsten Zubringerdienst sind alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

## 2.2 Gestaltungsplan

Zeitgemässe  
Darstellung

Am rechtskräftigen Gestaltungsplan werden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen. Gleichzeitig mit der Überarbeitung der restlichen Gestaltungsplanunterlagen wird der Gestaltungsplan jedoch digitalisiert und den heutigen Anforderungen entsprechend dargestellt.

Dabei wird auf den orientierenden Eintrag der „Möglichen Bebauung innerhalb des Baubereichs“ zugunsten einer aktuellen Plangrundlage der amtlichen Vermessung verzichtet. Die Plangrundlage zeigt die bestehenden, bereits realisierten Bauten im Gestaltungsplangebiet.



Rechtskräftiger Gestaltungsplan



Digitalisierter Gestaltungsplan



### 3. Auswirkungen der Änderungen

#### 3.1 Ausgangslage

Die entstehenden Auswirkungen der vorgesehenen Anpassung werden in nachfolgenden Kapitel untersucht.

#### 3.2 Abschätzung der erzeugten Fahrten

Abschätzung  
Verkehrsaufkommen  
angepasster GP

Durch die Änderung der besonderen Bestimmungen muss mit einem bis zwei zusätzlichen Gewerbebetrieben im bestehenden Postgebäude gerechnet werden. Da mögliche Mieter noch nicht bekannt sind, wurde mit folgendem Nutzungsmix gerechnet:

- ca. 135 m<sup>2</sup> Büroflächen
- ca. 135 m<sup>2</sup> Dienstleistungsorientierte Nutzungen wie Arztpraxen, Coiffeur usw.

Die folgende Zusammenstellung zeigt die zu erwartenden Fahrten auf (Abschätzung im Anhang A):

Angenommene Nutzung	min. Fahrten/Tag	max. Fahrten/Tag
Büro	5	14
Dienstleistungsorientierte Nutzungen	32	140
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>154</b>

Fazit Je nach Nutzung der Räumlichkeiten der Post variiert die Anzahl der erzeugten Fahrten stark. Dienstleistungsorientierte Nutzungen wie z.B. Arztpraxen, Fitnessstudios, Coiffeur usw. erzeugen einen höheren Kundenverkehr als eine normale Büronutzung.

Da die Post in Richterswil an einem attraktiven Standort für Kunden liegt wurde mit einem dienstleistungsorientierten Gewerbe gerechnet. Die weiteren zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen wurden mit Büronutzung(en) berechnet. Die dadurch erzeugte Fahrtenanzahl sind als verträglich zu beurteilen. Insbesondere ist auf der Seestrasse als Einfahrt zur Post ein ausreichend langer Linksabbiegestreifen vorhanden. Dadurch ist genügend Stauraum vorhanden.

### 3.3 Parkplatzbedarf

**Berechnung** Der Parkplatzbedarf berechnet sich nach Art. 4 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil. Da die Nutzungen noch nicht bekannt sind kann auch keine abschliessende Berechnung des Parkplatzbedarfs gemacht werden. Um zu kontrollieren ob die bestehenden Parkfelder ausreichen wird mit der im Kapitel 3.2 angenommenen Nutzung gerechnet.

Nutzung	Bruttogeschossfläche [ca. m <sup>2</sup> ]	1 PP pro ... m <sup>2</sup> BGF	Notwendige PP
Post	200	33.33 <sup>(1)</sup>	7
Annahme: Büronutzung	135	100 <sup>(2)</sup>	2
Annahme: Dienstleistungsorientierte Nutzung	135	100 <sup>(2)</sup>	2
<b>Total</b>			<b>11</b>

<sup>1)</sup> Gemäss Art. 4 der Bau- und Zonenordnung sind für spezielle Nutzungen die Vorgaben der VSS Norm massgebend. Die VSS Norm schreibt 3 Parkfelder für Kunden und Mitarbeiter pro 100 m<sup>2</sup> BGF vor.

<sup>2)</sup> Gemäss Art. 4 der Bau- und Zonenordnung Richterswil

**Fazit** Die bestehenden 10 Parkfelder vor dem Postgebäude sind für die Postnutzung ausreichend. Je nach Nutzungsart der Gewerbeflächen kann die Anzahl der Parkfelder jedoch knapp werden. Eine Erweiterung der Parkfelder müsste in einem entsprechenden Baugesuch vorgesehen werden.

Mögliche Erweiterung  
der Parkfelder



## **Anhang**

### **A) Abschätzung Fahrtenerzeugung**

## Abschätzung Fahrtenerzeugung

Ergebnis Programm <i>Ver_Bau</i>	Büro 1		Arzt/ Friseur etc.			
Größe der Nutzung Einheit Bezugsgröße	135 qm Bruttogeschossfläche		135 qm Bruttogeschossfläche		qm Bruttogeschossfläche	
<b>Beschäftigtenverkehr</b>						
	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl
Kennwert für Beschäftigte	40.0 qm Bruttogeschossfläche je Beschäftigtem		50.0 qm Bruttogeschossfläche je Beschäftigtem		25.0 qm Bruttogeschossfläche je Beschäftigtem	
Anzahl Beschäftigte	3	5	3	5		
Anwesenheit [%]	90	90	90	90	100	100
Wegehäufigkeit	3.3	3.5	3.3	3.5		
Wege der Beschäftigten	9	16	9	16		
MIV-Anteil [%]	50	70	50	70		
Pkw-Besetzungsgrad	1.1	1.1	1.1	1.1		
Pkw-Fahrten/Werktag	4	10	4	10		
<b>Kunden-/Besucherverkehr</b>						
Kennwert für Kunden/Besucher	0.50 Wege je Beschäftigtem		20.00 Wege je Beschäftigtem		40.00 Wege je Beschäftigtem	
Wege der Kunden/Besucher	2	5	60	200		
MIV-Anteil [%]	50	70	50	70		
Pkw-Besetzungsgrad	1.1	1.1	1.1	1.1		
Pkw-Fahrten/Werktag ohne Effekte	1	3	27	127		
Verbundeffekt						
Konkurrenzeffekt						
Pkw-Fahrten/Werktag mit Effekten	1	3	27	127		
<b>Güterverkehr</b>						
Kennwert für Güterverkehr	0.05 Lkw-Fahrten je Beschäftigtem		0.20 Lkw-Fahrten je Beschäftigtem		0.50 Lkw-Fahrten je Beschäftigtem	
Lkw-Anteil	100	100	100	100	100	100
Lkw-Fahrten/Werktag		1	1	3		
<b>Gesamtverkehr je Werktag</b>						
Kfz-Fahrten/Werktag mit Effekten	5	14	32	140		
Quell- bzw. Zielverkehr mit Effekten	3	7	16	70		
Kfz-Fahrten/Werktag ohne Effekte	5	14	32	140		
Quell- bzw. Zielverkehr ohne Effekte	3	7	16	70		