



Privater Gestaltungsplan
Wassersportzentrum Richterswil

BERICHT NACH ART. 47 RPV



17.September 2017

IMPRESSUM

Auftrag	Privater Gestaltungsplan Wassersportzentrum Richterswil
Auftraggeber	Seeclub Richterswil Postfach 481 8805 Richterswil
Auftragnehmer	aearchitektur Chüngengass 3 8805 Richterswil Tel.: +41 44 577 63 60 Fax: +41 44 577 63 61 info@aearchitektur.ch www.aearchitektur.ch
Bearbeitung	Arne Eicker Christian Tack Florian Illi

INHALT

1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELSETZUNGEN

- 1.1 Vorhaben
- 1.2 Übergeordnete Plangrundlagen
- 1.3 Anforderungen an den Gestaltungsplan und Verfahren gemäss PBG
- 1.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2. RICHTPROJEKT

- 2.1 Gestaltungskonzept
- 2.2 Nutzung
- 2.3 Barrierefreiheit
- 2.4 Umgebungsgestaltung

3. FESTLEGUNGEN IM GESTALTUNGSPLAN

- 3.1 Grundsätze und Ziele
- 3.2 Gestaltungskonzept von Gebäude und Umgebung
- 3.3 Dimensionierung des Gebäudes
- 3.4 Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften
- 3.5 Erschliessung und Parkierung
- 3.6 Gewässerraum
- 3.7 Bahnbetrieb
- 3.8 Energetische Massnahmen
- 3.9 Containerstellplätze
- 3.10 Werkleitungen
- 3.11 Lärmschutz
- 3.12 Vorteile gegenüber der Regelbauweise

4. VERNEHMLASSUNG UND MITWIRKUNG

- 4.1 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger
- 4.2 Öffentliche Auflage
- 4.3 Vorprüfung

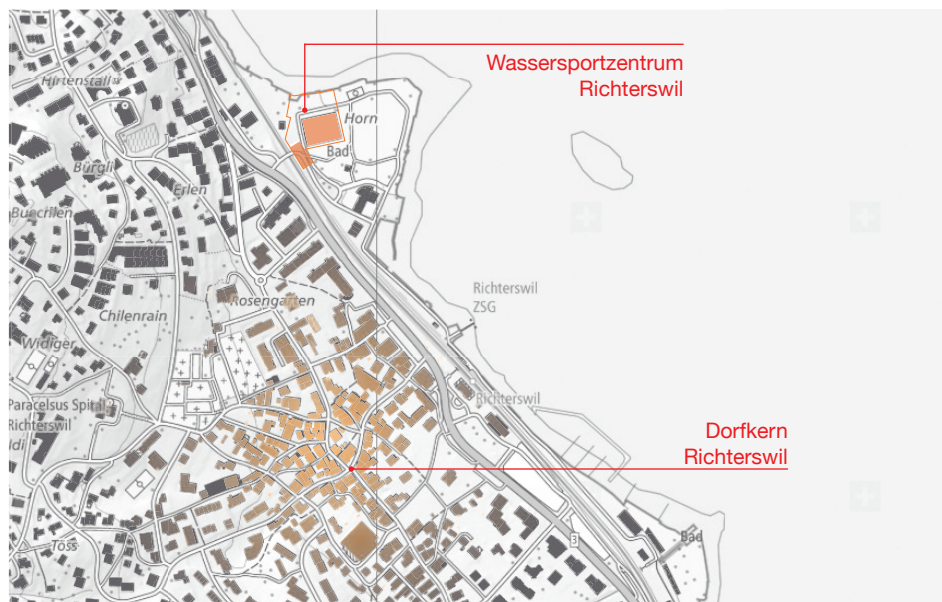
5. PLANUNGSABLAUF

1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELSETZUNGEN

1.1 VORHABEN

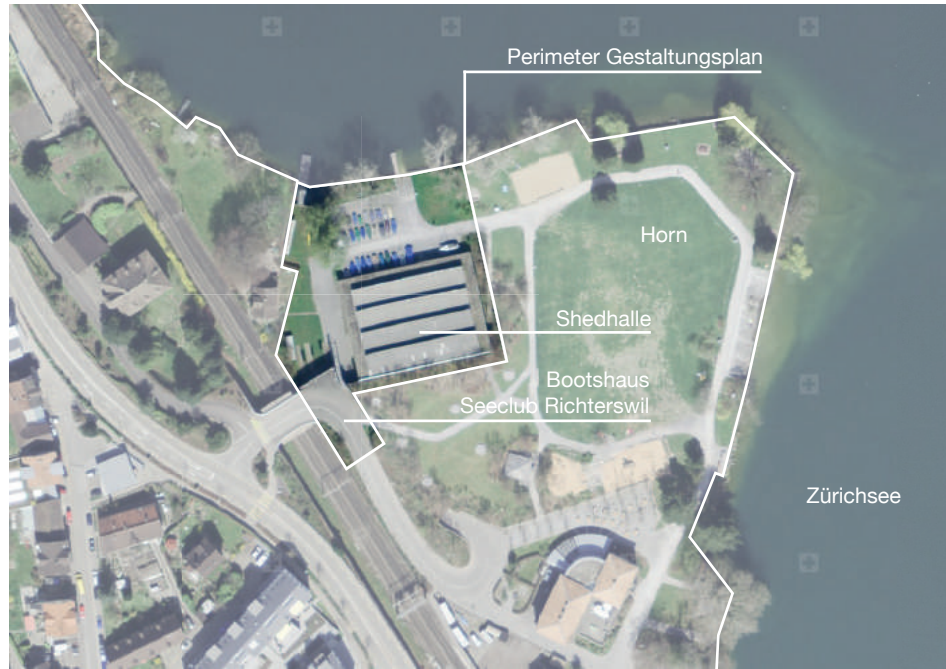
Der Seeclub Richterswil beabsichtigt nach mehr fast 30 Jahren Bestehen des Bootshauses unter der Hornbrücke am Horn von Richterswil zu sanieren. Da sich die Anzahl der Club-Mitglieder seit dem Bau mehr als verdoppelt hat und der anhaltende Zuwachs die Kapazität der vorhandenen Räumlichkeiten übersteigt, ist im Zuge der Sanierung auch eine Erweiterung des Gebäudes geplant. Aufgrund der wachsenden Bedeutung des Ruderns im Behindertensport soll mit der Erweiterung auch eine behindertengerechte Ausstattung realisiert werden, was innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht umsetzbar ist. In direkter Nachbarschaft liegt die in Kantonsbesitz befindliche Shedhalle, deren Räumlichkeiten derzeit an den örtlichen Segel- und Tauchclub vermietet sind. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Nähe beider Einrichtungen werden sie im Gestaltungsplan als Wassersportzentrum behandelt.

Das Bootshaus und Shedhalle befinden sich auf dem Hornareal von Richterswil in ca. 500 Meter Entfernung zum historischen Dorfkern.



Der Perimeter betrifft eine Teilfläche der Liegenschaft Kat. Nr. 6262 und wird in nördlicher Richtung durch die Uferlinie des Zürichsees begrenzt. Nach Osten hin bildet die Fassadenflucht der bestehenden Shedhalle den Abschluss. In südlicher Richtung verläuft die Grenze entlang der Südfassade der Shedhalle und dem Fussabdruck der unter der Brücke gelegenen Räumlichkeiten des Bootshauses. Nach Westen hin wird der Perimeter durch die Gleisanlagen der SBB-Strecke Zürich-Pfäffikon, sowie die Nachbarparzelle mit dem darauf befindlichen Wohnhaus begrenzt.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt den Gestaltungsplanperimeter mit Bootshaus und Shedhalle auf dem Horn von Richterswil.

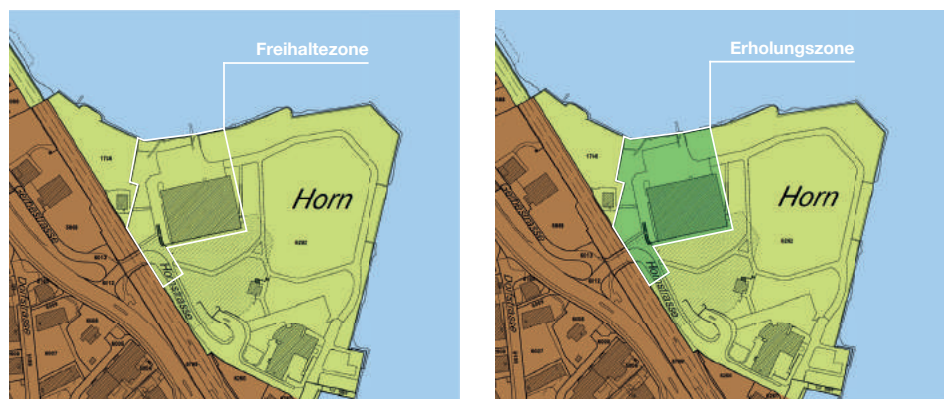


Die folgenden Bilder zeigen den Bereich um das Bootshaus mit der angrenzenden Shedhalle, dem Vorbereich mit Bootslegeplätzen und der Bahnanlage der SBB.



Die Erweiterung des bestehenden Bootshauses ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen nur nördliche Richtung möglich. Die bisher in diesem Bereich befindliche Freihaltezone erlaubte ein entsprechendes Vorhaben nicht, weshalb der Seeclub Richterswil eine Umzonung zur Freihaltezone beantragte. Diesem Gesuch wurde durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich am 29.09.2016 entsprochen.

Neben der Bootshausenerweiterung als Anlass der Umzonungsverfahrens befindet sich auch die benachbarte Shedhalle innerhalb des Umzonungsperimeters. Grund hierfür ist die räumliche wie auch funktionale Nähe beider Gebäude und ihrer Umgebung. Eine gemeinsame Umzonung als Wassersportzentrum erschien im Sinne einer optimalen Nutzung von Synergien sinnvoll.



Im Anschluss an die Umzonung zur Erholungszone wurde durch das Büro aearchitektur (Richterswil) ein Vorprojekt für die Erweiterung des Bootshauses des Seeclubs Richterswil und die unmittelbar anschliessende Umgebung entwickelt. Dieses Projekt dient im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes als Richtprojekt.



Die Erweiterung des Bootshauses in der Erholungszone setzt gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO unter Anwendung von § 273 PBG die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes für eine Teilfläche der Liegenschaft Kat. Nr. 6262 voraus. In diesem Rahmen ist auch die Realisierbarkeit des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Zürichseeweges im Bereich des Gestaltungsplanperimeters zu sichern. Wie beim Umzonungsverfahren wurde der Gestaltungsplanperimeter um die bestehende Shedhalle und ihre unmittelbare Umgebung erweitert.

1.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Im Folgenden werden den Perimeter betreffende planerische und gesetzliche Rahmenbedingungen auf Bundes- Regional- bzw. Kantonal sowie Kommunalebene aufgezeigt, die bei der Erstellung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen sind:

1.2.1 BUNDESRECHTLICHE GRUNDLAGEN

ISOS

Das Hornareal wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Umgebungszone U-Zo V geführt. Ziel ist dementsprechend der Erhalt des Charakters einer Kultur- bzw. Freifläche mit speziell an die Umgebung angepassten Zonenvorschriften.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Der Gestaltungsplanperimeter ist in Richtung Norden durch den Zürichsee begrenzt. Dementsprechend ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu berücksichtigen. Gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 gelten bei stehenden Gewässern mit mehr als 0.5 ha Wasserfläche die Bestimmungen aus 41c Absatz 1 und 2 auf einem Streifen von 20 Metern Breite:

Art. 41c Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums

¹ Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

1.2.2 REGIONALE UND KANTONALE GRUNDLAGEN

Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das Hornareal wird überkommunal als „wichtiger Freiraum (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)“ geführt. Insbesondere die Dachlandschaft und die bestehende Freiraumstruktur sind zu schützen und in ihrem Charakter zu bewahren.

ROK

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) aus dem Jahr 2015 stuft das Siedlungsgebiet von Richterswil inklusive Seeufer als urbane Wohnlandschaft ein. Für diesen ist eine massvolle Entwicklung anzustreben. Bezogen auf den Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplanes ist vor allem die Forderung einer Stärkung öffentlicher Begegnungsräume, der Erhalt klarer Siedlungsränder, sowie die Vermeidung unerwünschter Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete hervorzuheben.

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan vom 18.09.2015 führt das Horn als „Schützenswürdiges Ortsbild“ von nationaler und regionaler Bedeutung und entspricht hiermit dem ISOS, sowie dem Inventar für schützenswerte Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

Kataster der belasteten Standorte

Laut Kataster der belasteten Standorte, Abfragedatum 10.6.2017, befindet sich im Gestaltungsplanperimeter ein „Ablagerungsstandort“, sowie ein „Betriebsstandort“

PBG

Im Planungs- und Baugesetz (PBG), 2011 sind Zweck und Rechtswirkungen der Erholungszonen beschrieben. Hierzu sind folgende Passagen für den Gestaltungsplanperimeter relevant:

„§ 61 ¹ Als Freihaltezonen oder Erholungszonen sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind.

(...)

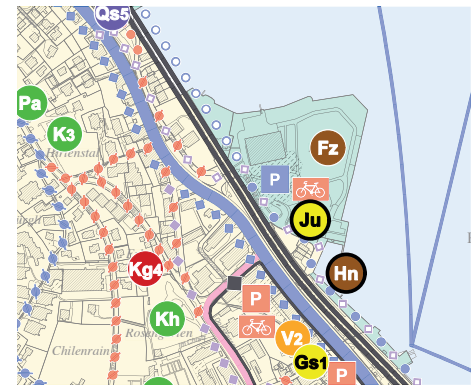
§ 62 (...)

² In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.“

Regionaler Richtplan
Zimmerberg



Teilplan Verkehr und Landschaft



Teilplan öffentliche Bauten und Anlagen

Im regionalen Richtplan Zimmerberg 2015 ist das Horn im Bereich Landschaft und Siedlung als Erholungsgebiet klassiert.

Betreffend Verkehr ist im Übergangsbereich der Bahntrasse zum Horn ein geplanter Fuss-/ Wanderweg vermerkt, der im Bereich des Wassersportzentrums in den bestehenden Fuss-/ Wandereg in Hartbelag übergeht. Ebenfalls ist die Einstellhalle als bestehende Parkierungsanlage, sowie der bestehende Boots-anlegeplatz aufgeführt.

Regionales Raumordnungs-
konzept

Hinsichtlich Ver- und Entsorgung sowie öffentlicher Bauten und Anlagen ist das Wassersportzentrum als bestehende Freizeitanlage mit geplanter Erweiterung vermerkt. Des Weiteren wird für diesen Bereich auf bestehenden Koorsinationsbedarf mit dem überkommunalen Ortsbildinventar BDV Nr. 125 verwiesen.

Kommunaler Richtplan

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK), 2015 sieht das Bahnhofsa-real Richterswil als besonders geeignet für eine entwicklungsplanerisches Förderprogramm.

1.2.3 KOMMUNALE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der kommunale Richtplan von 2014 enthält für den Bereich Horn Aussagen zu den Themen Verkehr und Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen.

Der Zürichseeweg ist im Teilplan „Verkehr und Landschaft“ in seiner Wegführung dem kantonalen Richtplan entsprechend wiedergegeben. Die geplante Verbindung zwischen dem bestehenden Fuss- und Wanderweg im Bereich Mül- enen und dem bestehenden Fuss- und Radweg im Bereich Horn ist im Teilplan Verkehr östlich des Bahntrassees eingetragen. Unter der Annahme, dass die

Privatparzelle 1746 vom Wegverlauf ausgespart bleibt, stellt die Führung des Weges über den nordwestlichen Teil der Parzelle 6262 (Bereich Anleger Seeclub Richterswil) eine Möglichkeit zum Schliessen der heute vorhandenen Lücke dar. Als grundsätzliche Vorgabe für alle Fuss- und Wanderwege bzw. Fuss- und Radwegverbindungen wird in den Zielen des kommunalen Richtplans eine attraktive und sichere Gestaltung, sowie Durchgängigkeit der Wegführung gefordert. Neben der Wegführung des Fuss- und Wanderweges sind im Plan die „öffentliche Parkierungsanlage“, die „öffentliche Veloabstellanlage Seeanlage Horn“, sowie das Erholungsgebiet Horn festgehalten.

Der Teilplan „öffentliche Bauten und Anlagen“ weist im Horn die Jugendherberge sowie die Freizeitanlage Horn als Bestand aus.

Bau- und Zonenordnung
Richterswil

Gemäss Art. 25 BZO (Stand letzte Änderung 8. Juni 2016) gelten für die Erholungszonen die folgenden, für den Gestaltungsplan relevanten Nutzungs- und Massvorschriften:

Abs. 1: In den Erholungszonen sind zulässig:

(...)

g) Horn: Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume)

Abs. 2: Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

Abs. 4: Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.

Abs. 5: Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m.

Abs. 6: In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Als minimaler Grenzabstand gilt nicht das kantonalrechtliche Mass von 3.50 m, sondern die Bestimmung von Art. 25 Abs. 5 BZO. Aufgrund der im Richtprojekt geplanten Gebäudehöhe ist ein Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten. Das Projekt unterschreitet jedoch diesen Abstand sowohl zum SBB-Grundstück Kat. Nr. 6799 als auch zum Grundstück Kat. Nr. 1746. Die Bauherrschaft muss im Baubewilligungsverfahren entsprechende Näherbaurechte nachweisen oder das Projekt anpassen. Das bestehende Bootshaus konnte seinerzeit mit einem geringen Grenzabstand zum SBB-Bahngrundstück realisiert werden (Abstand 4.00 m zur Gleisachse). Eine Vorabklärung bei der SBB, Geschäftsbereich Immobilien hat ergeben, dass ein dem Richtprojekt entsprechendes Vorhaben unter Berücksichtigung der Sicherheitsvorschriften des Eisenbahngesetzes (EBG) insbesondere während der Bauphase Aussicht auf Bewilligung hat.

Leitbild der Gemeinde

Im Leitbild der Gemeinde 2014 - 2018 wird das Hornareal nicht direkt erwähnt. Eine bedarfsgerechte Entwicklung des Sportangebots sowie die Unterstützung ortsansässiger Vereine findet sich jedoch als Gegenstand der Zukunftsvision wie auch der Leitsätze.

1.3 ANFORDERUNGEN AN DEN GESTALTUNGSPLAN UND VERFAHREN GEMÄSS PBG

Artikel 29 Abs. 4 BZO stellt unter Berufung auf § 71 PBG für Gestaltungspläne besondere Anforderungen an die Qualität von Bauten, Anlagen und Umgebung. Diese umfassen die folgenden Kriterien:

§ 71 PBG

Abs. 1: Die Bauten und Anlagen, sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

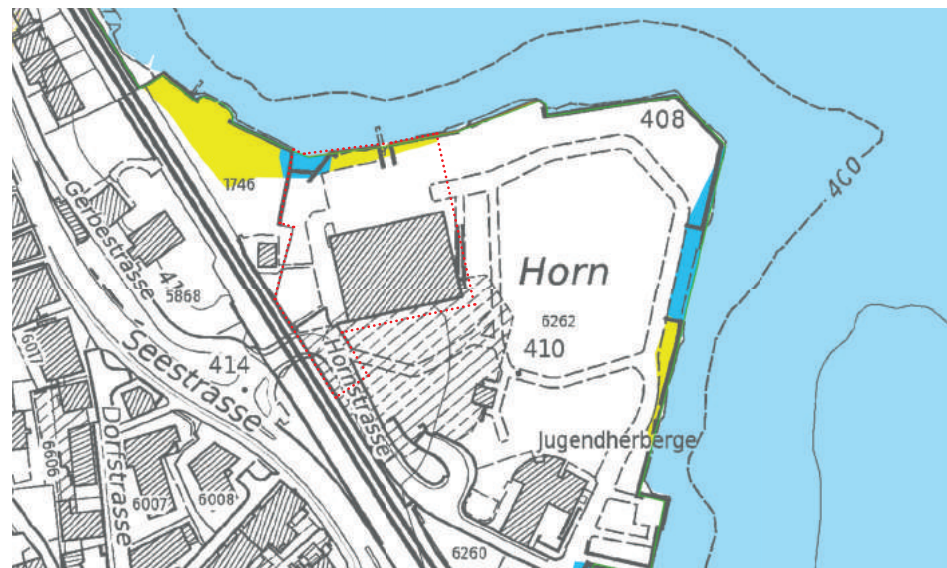
Abs. 2: Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösungen; Art und Grad der Ausrüstung.

Das PBG sieht für ein Gestaltungsplanverfahren die folgenden Phasen vor:

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

1.4 RAHMENBEDINGUNGEN ZENTRALE SACHTHEMEN

1.4.1 NATURGEFAHREN

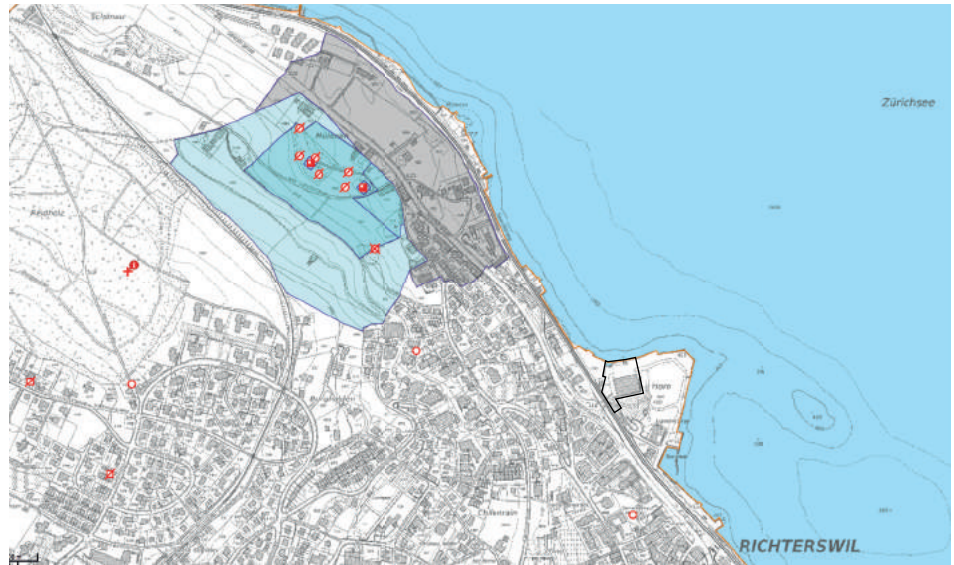


Synoptische Gefahrenkarte

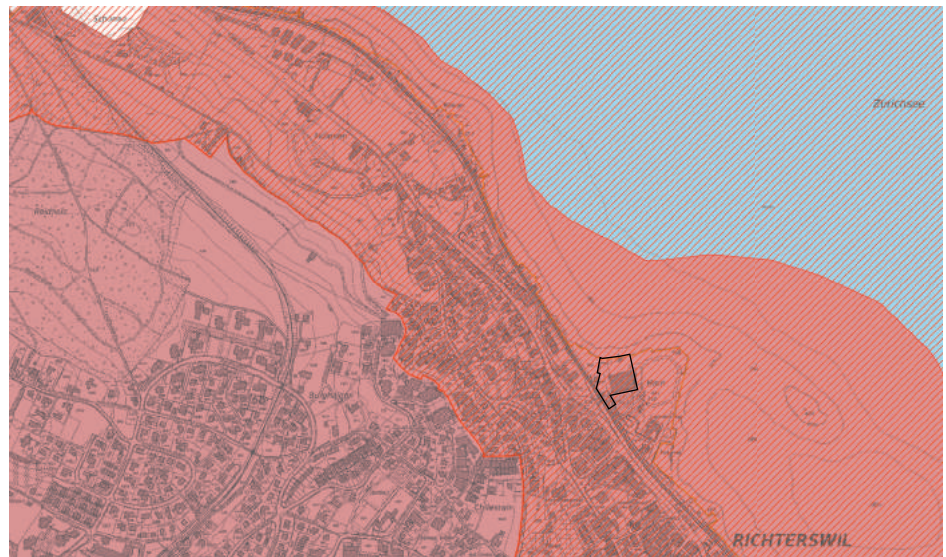
- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung

Im Gestaltungsplanperimeter besteht laut synoptischer Gefahrenkarte (GIS ZH, Abfragedatum 12.6.2017) im Uferbereich eine mittlere Gefährdung an der bestehenden Bootsanlegestelle im Westteil des Perimeters, sowie eine geringe Gefährdung entlang der Ufermauer. In diesem Bereich darf das Schadenspotenzial durch neue Bauten und Anlagen nicht erhöht werden bzw. es sind in diesem Sinne geeignete Schutzmassnahmen zu ergreifen.

1.4.2 GEWÄSSERSCHUTZ



Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich ausserhalb von Grundwasserschutz zonen und Grundwasserschutzarealen (GIS ZH, Abfragedatum 12.6.2017).



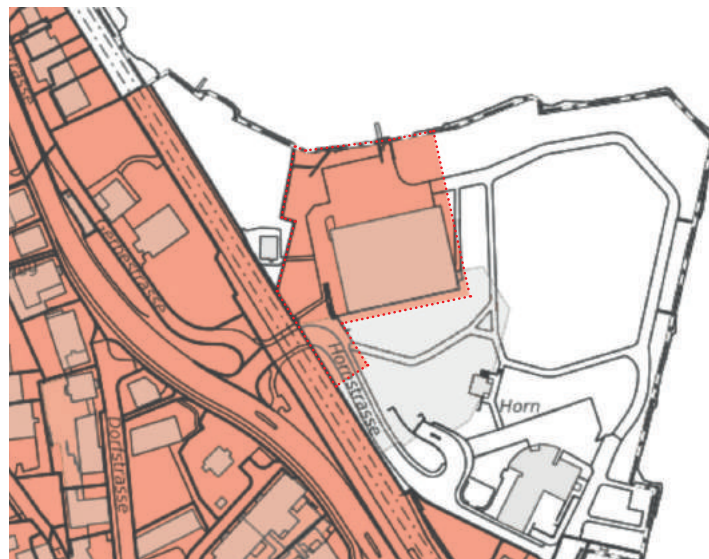
Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Vorgaben aus Gewässerschutzgesetz (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV) bezüglich der Gewässer-

schutzbereiche Au und Ao.

Der Gewässerschutzbereich Ao umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

In den Gewässerschutzbereichen Au und Ao dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen; nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 dürfen im Gewässerschutzbereich Ao zudem keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmegewilligungen können nur in begründeten Fällen erteilt werden, in denen die Durchflusskapazität maximal um 10% gegenüber dem natürlichen Zustand reduziert wird. Für den Gestaltungsplanperimeter sind keine genauen Angaben zur Grundwasseroberfläche verfügbar.

1.5.3 LÄRMSCHUTZ



Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

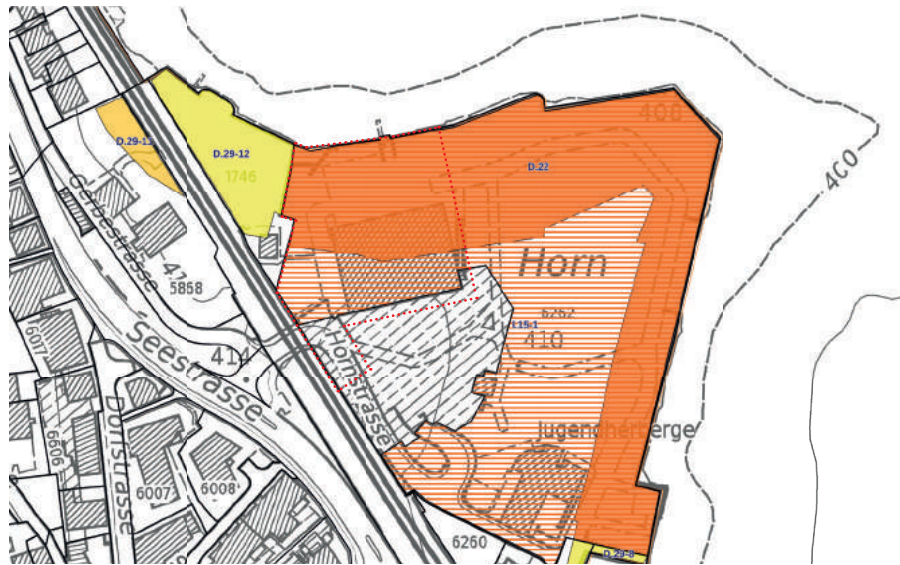
Empfindlichkeitsstufe III

In den Erholungszonen besteht gemäss Bau- und Zonenordnung ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Es gelten die Empfindlichkeitsstufe III und die damit verbundenen Auflagen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes.

1.4.3 BODEN

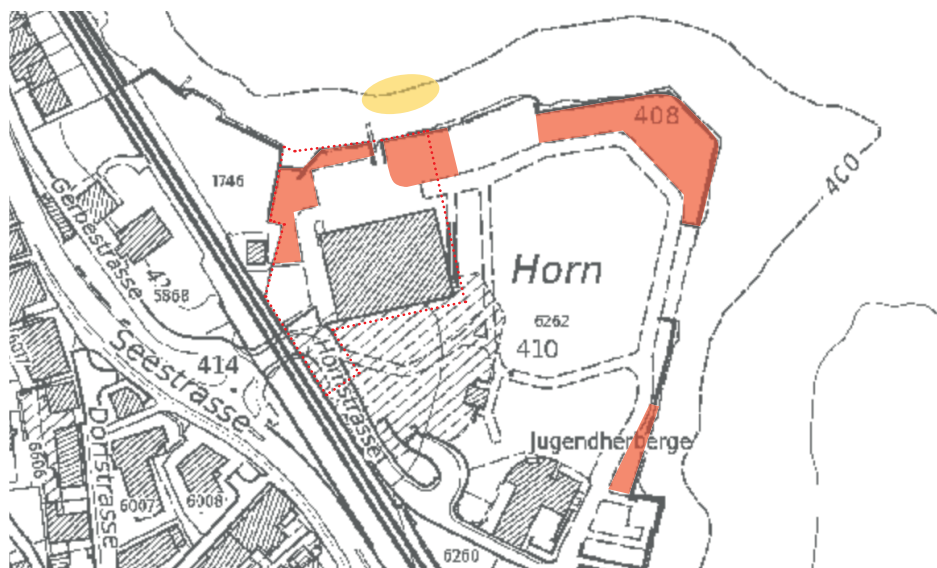
Im Gestaltungsplanperimeter befinden sich gemäss GIS-ZH (Abfragedatum 12.07.2017) keine Fruchtfolgeflächen (FFF).

1.4.4 ALTLASTEN



KbS-Standorte			Belastungsgrad
Ablagerungsstandort	Betriebsstandort	Unfallstandort	
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig in Bearbeitung

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung des Hornareals über mehr als 100 Jahre sind grössere Bereiche mit Schwermetallen belastet. Innerhalb des Uferbereichs des Gestaltungsplanperimeters ist im GIS ZH (Abfragedatum 12.6.2017) eine überwachungswürdige Belastung (Ablagerungsstandort und Betriebsstandort gemäss KbS) festgehalten.

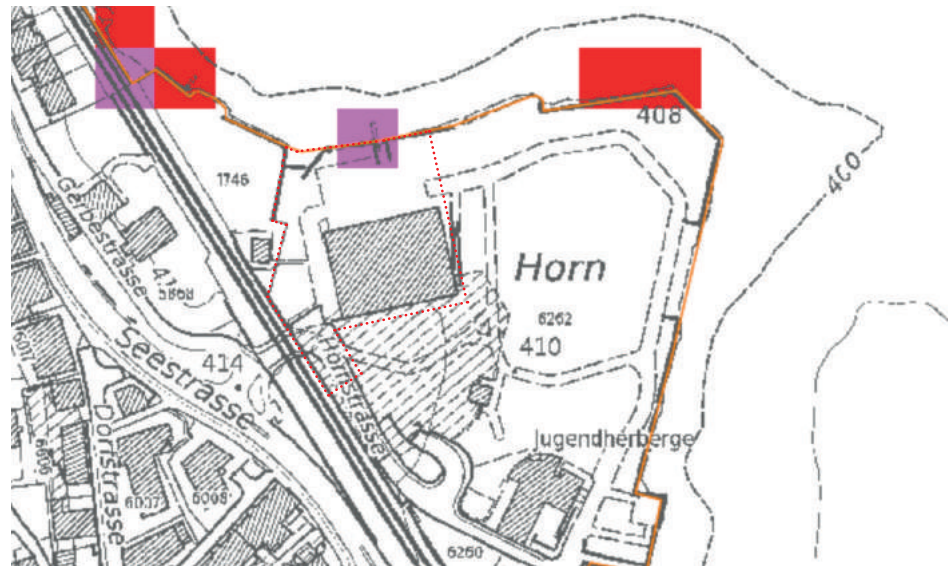


Altlastensanierung 2015

	Massnahmen See
	Massnahmen Land

Im Jahr 2015 erfolgte eine Sanierung des Uferbereichs und des Seebodens mittels Absaugung und Bodenaustausch. Nach Umsetzung der entsprechenden Massnahmen sind die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Baureife erfüllt.

1.4.5 ÖKOLOGIE



Lebensraum-Potenziale

- Pot. f. Feuchgebieteergänzung 35% (135)
- Beste Pot. f. Magerwiesen > 55% (21)

Gemäss Lebensraumspezifisch modellierter Potenzialkarten der Fachstelle Naturschutz des Amtes für Landschaft und Natur (Stand 21.12.2004) weist ein Teilabschnitt entlang der Uferlinie des Gestaltungsplanperimeters ein Potenzial zur Ergänzung von Feuchtgebieten (35%) auf.

Das Natur und Heimatschutzgesetz (NHG) schenkt den Uferbereichen als potenziell wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna besondere Beachtung. So wird unter Art. 18 Abs. 1 festgesetzt:

¹bis Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

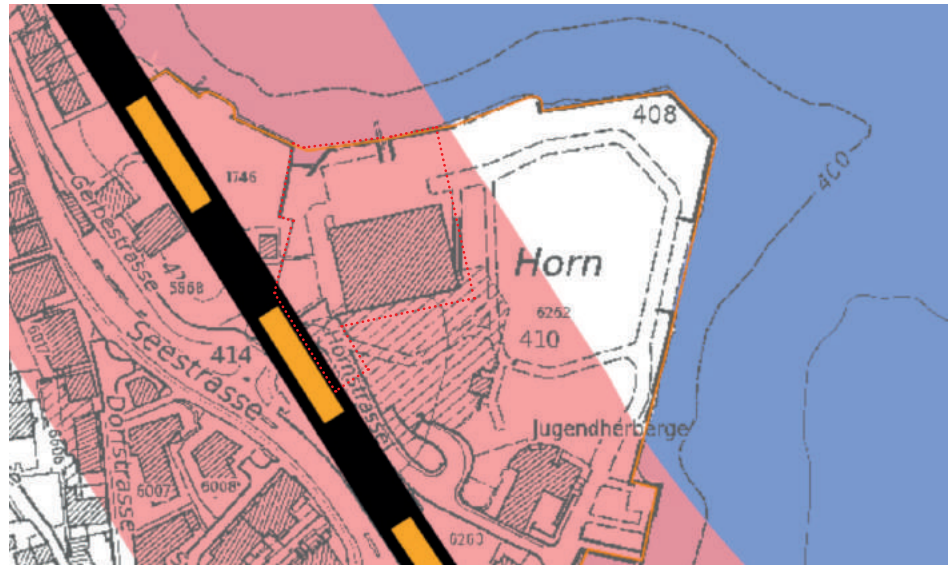
¹ter Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen. (...)

Art. 21 Abs.1 stellt Schutz und Förderung der Ufervegetation sicher:

¹ Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetationen sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

² Soweit es die Verhältnisse erlauben, sorgen die Kantone dafür, dass dort, wo sie fehlt, Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden.


1.4.6 STÖRFALLVORSORGE



Eisenbahnen
Transportmenge Gefahrgut (Tonnen/Jahr) gesamt

 500'000 - 1'000'000t

Konsultationsbereiche

 Konsultationsbereich Eisenbahnen

Der Gestaltungsplanperimeter liegt bezüglich der Störfallvorsorge gemäss Chemie-Risikokataster im „Konsultationsbereich Eisenbahnen“ mit einer jährlichen Transportmenge an Gefahrgut von 500'000 - 1'000'000 Tonnen. Gemäss Planungshilfe des Bundes (Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge; ARE, BAFU, BAV, BFE, ASTRA, 2013) ist dieser Bereich folgendermassen charakterisiert:

„Ein Störfall in/auf dem Gelände einer risikorelevanten Anlage kann in der an grenzen den Umgebung ab einer gewissen Dichte der Bevölkerung schwere Schäden verursachen. Der Konsultationsbereich wird aufgrund der typischen Wirkdistanzen bei Störfällen wie folgt festgelegt:

Der Konsultationsbereich ist in der Regel der Bereich, der sich aus einem Abstand von 100 m zur risikorelevanten Anlage (zu den Grenzen des Betriebsare als, bzw. zum Bahn-, Strassen- oder Rohrleitungskörper) ergibt. (...“

Im Weiteren wird gefordert, sogenannte „empfindliche Einrichtungen“ nicht im Konsultationsbereich zu verorten:

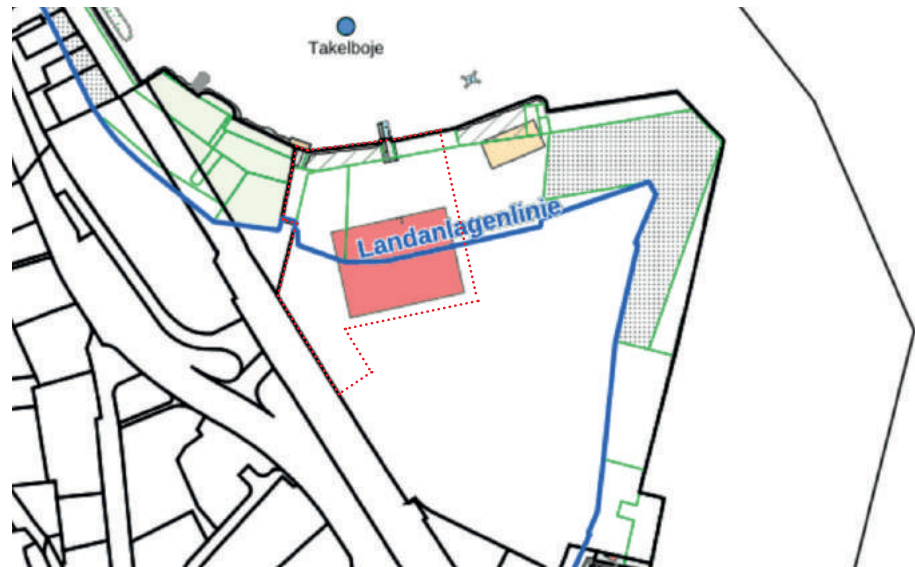
„Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., sind besonders empfindlich auf Störfälle. Sie sollten deshalb grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu geplant werden. (...“

Die Erweiterung des Bootshauses stellt keine ausgewiesene Nutzung für besonders schwer evakuierbare Personen dar. Die mit der Erweiterung einhergehende Risikorelevanz wird aus diesem Grund als gering betrachtet.

1.4.7 SEEBAUTEN

Teile des Gestaltungsplanperimeters sind durch Aufschüttung entstanden. Für Massnahmen innerhalb der Landanlagenlinie sind die Auflagen der Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz zu berücksichtigen. Für die Er-

stellung von Bauten und Anlagen bzw. die Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen gelten insbesondere §§ 25 und 26.



Seebautenkataster

Landanlagenlinie

— Landanlagenlinie

Geolandanlage

■ Landanlage ohne Baubewilligungsvorbehalt

□ Landanlage mit Baubewilligungsvorbehalt

▨ Landanlage mit Uferwegservitut

§ 25 Gesuche für die Erstellung von Landanlagen oder Bauten und Anlagen in Gewässern werden abgewiesen, wenn die projektierten Bauten die Gefahr der Abrutschung oder Senkung der Ufer erhöhen, die Sicherheit der Schifffahrt gefährden, die konzessionierte Schifffahrt behindern, die öffentlichen Interessen in erheblichem Masse beeinträchtigen, den Gemeingebrauch des Gewässers bedeutend erschweren oder eine rationelle und ästhetische Gestaltung der Ufer verunmöglichen würden.

§ 26 Für neue private Bauten und Anlagen zulasten von Gewässergebiet werden in der Regel keine Konzessionen erteilt. Für geringfügige Erweiterungen können Ausnahmen gewährt werden.

Die Erweiterung des Bootshauses findet ausserhalb der Landanlagenlinie statt und ist als solche nicht bewilligungspflichtig. Auch die Anpassung der Umgebungsgestaltung beschränkt sich auf Flächen ausserhalb des Konzessionslandes. Im Falle von Arbeiten an der bestehenden Shedhalle bzw. ihres Ersatzneubaus ist das Vorhaben frühzeitig mit der Sektion Gewässernutzung des AWEL abzustimmen.

Zu Erwähnen ist des Weiteren das Vorhandensein von zwei mit Uferwegservitut belegten Landanlagen (im obigen Plan schraffiert dargestellt) im Gestaltungsplanperimeter gemäss Revers Nr. 2379 Ziffer 7 auf Grund der §§ 56 ff. des Wasserbaugesetzes:

7. Sollte je diese Landanlage oder ein Teil derselben für einen Uferweg beansprucht werden, so ist das erforderliche Gebiet gegen Rückvergütung der hier für bezahlten Gebühr abzutreten. Der Unterhalt des Uferschutzes geht somit, soweit das Abtretungsobjekt an den See grenzt, auf das Unternehmen über.

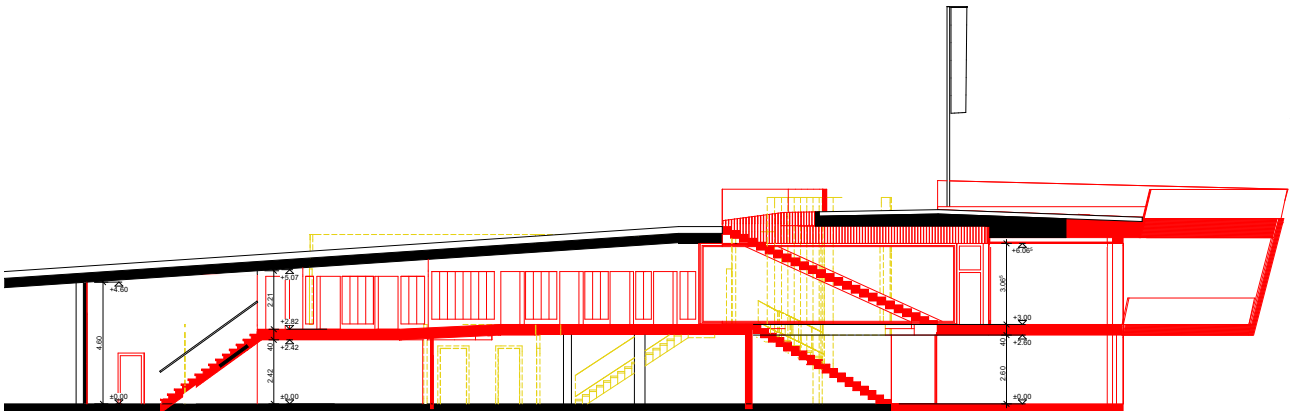
2. RICHTPROJEKT

2.1 GESTALTUNGSKONZEPT BOOTSHAUS



Das Richtprojekt sieht eine massvolle Erweiterung des bestehenden Bootshaus vor. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse ist unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe nur eine Entwicklung in Richtung Zürichsee entlang der Grenze zur SBB Trasse möglich. Dies bedingt einen sensiblen Umgang mit dem Ort, welchem mit einem integrativen Gestaltungsansatz Rechnung getragen wird: Ziel ist es, das Gebäude aus einer standortgerecht gestalteten Umgebung herauszuentwickeln und mit dieser zu einer Einheit zu verbinden. Die in einer klaren Formensprache gehaltene Fassade gliedert sich in die Umgebung ein und respektiert die Gegebenheiten, indem sie in ihrer Dimensionierung vorhandene Fluchten und bauliche Elemente wie den Abschluss der Treppe von der Hornstrasse auf das Uferniveau aufnimmt. Die Fassade nimmt in ihrer Materialität das für den See charakteristische Holzthema auf und entwickelt sich in Form eines Sitzelements in die Umgebung hinein, wodurch ein sanfter Übergang zwischen Freiraum und Gebäude entsteht. Im Gegenzug zum Holzthema entwickelt sich die farblich hervorgehobene Innenschliessung von der Tiefgarage durch das Gebäude bis in den Vorbereich hinein, wo sie als dem Sitzelement vorgelagerter Hartbelagsstreifen langsam in die naturnah gestalteten Umgebungsflächen übergeht.

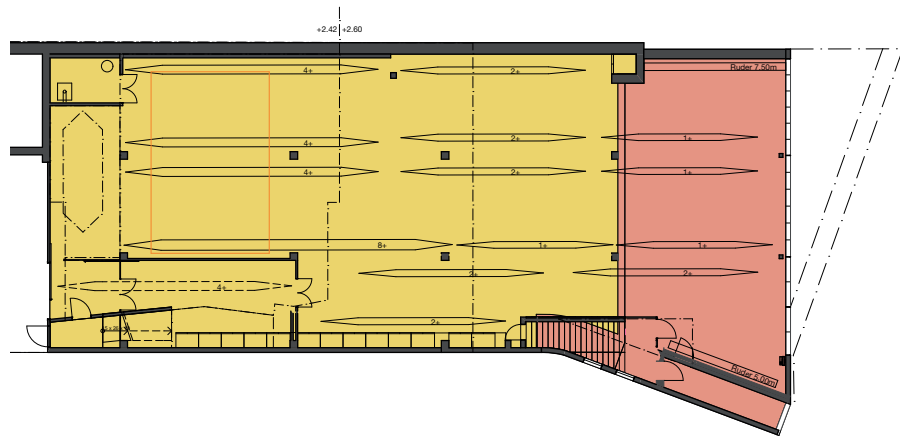


SCHNITT A-A**2.2 NUTZUNG**

Die Nutzung des Gebäudes wird inhaltlich nicht verändert. Die Raumnutzungen werden jedoch in Dimension und Anordnung angepasst, sowie heute in gemeinsamen Räumen untergebrachte Nutzungen auf verschiedene Räume verteilt. Im Folgenden werden die Nutzungen aufgelistet, denen das Bootshaus heute dient und welche auch das Richtprojekt beinhaltet:

- Bootshalle zur Unterbringung von Booten und Rudermaterial
- Clubraum
- Ergometerraum
- Umkleibereiche (getrennt mit Dusche und WC)
- Kraftraum
- Küche
- Technikraum 1
- Technikraum 2 / Lagerraum
- Lagerraum (neu)
- Trainerbüro / Sitzungszimmer kombiniert mit Physiotherapie
- Balkon
- Dachterrasse öffentlich (neu)
- Bootshalle

Die Gesamtfläche der Innenräume des Bootshauses wird durch die Erweiterung von 1'200m² auf 1'950m² vergrößert. Die Fläche des Balkons ändert sich von 15m² zu 30m².

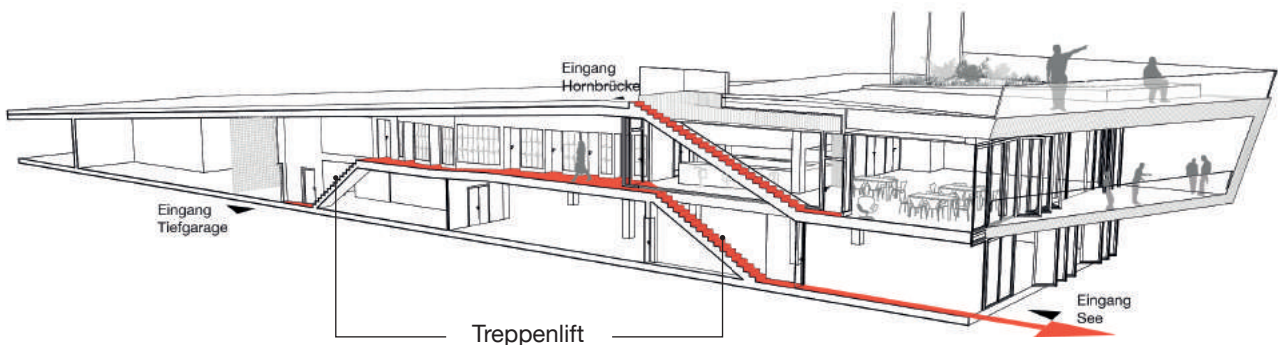


- Innenfläche bestehend
- Balkon bestehend
- Innenfläche geplant
- Balkon geplant

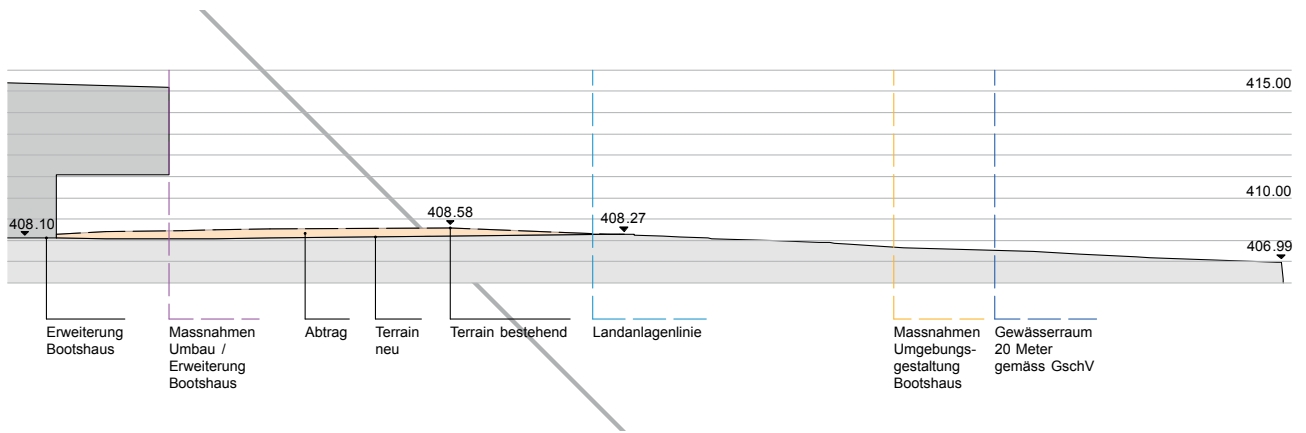


2.3 BARRIEREFREIHEIT

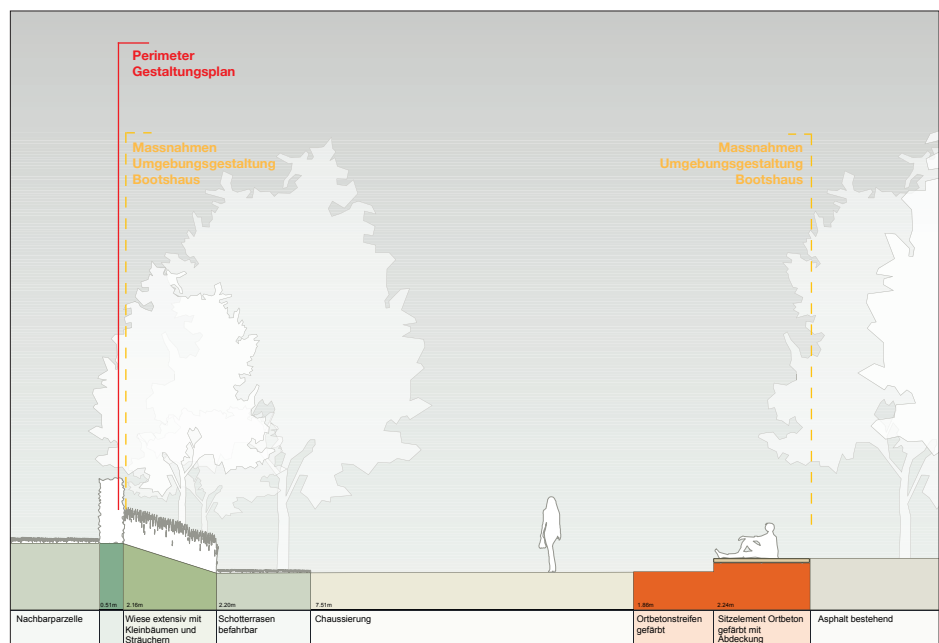
Bisher ist das Bootshaus nicht entsprechend der Bedürfnisse älterer Personen oder Behinderte ausgestaltet. Da der Seeclub in Zukunft beabsichtigt, den Bereich des Pararuderns mit in sein Angebot aufzunehmen, erlangt dieses Thema zusätzliche Bedeutung. Entsprechend sind im Richtprojekt die Vorgaben der SIA 500 für hindernisfreies Bauen berücksichtigt.



vollständig ausserhalb des Uferbereichs gemäss GschV. Jedoch ist ein kleiner Teil der Geolandanlage (Laufnummer: 18171 Richterswil, Konzessionsnummer: 14, Eingestuft als Landanlage mit Baubewilligungsvorbehalt) betroffen.



Die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts wird massgeblich durch die Nähe zum See beeinflusst. Konzeptionelles Ziel ist es, die Atmosphäre des Seeufers über eine entsprechende naturnahe und extensive Gestaltung bis zu dem leicht zurückversetzten Vorbereich des Bootshauses zu ziehen. Auf diese Weise soll zum einen der Bezug des Gebäudes zum Wasser gestärkt werden und zum anderen der Nähe zum Ufer als wertvollem Lebens- und Erholungsraum Rechnung getragen werden. Entsprechend werden ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet. Der Vorbereich des Bootshauses ist chaussiert ausgebildet. Er dient als Vorbereitungsplatz für Boote sowie als Aufenthaltsbereich bei Anlässen. Der durch die Terrainanpassung entstehende, parallel zur Fassade der Shedhalle verlaufende Höhenversatz wird mit einer Abdeckung ausgestattet, wodurch er sich als Liege- und Sitzgelegenheit nutzen lässt. Dieses Sitzelement begleitet ein in der Farbe auf die Innenschliessung des Bootshauses abgestimmtes Belagsband, wodurch eine Verzahnung von Gebäude und Umgebung erreicht wird. Auf der gegenüberliegenden Seite wird die Höhendifferenz durch sanfte, mit extensiver Vegetation bepflanzte Böschungen überwunden.



3. FESTLEGUNGEN IM GESTALTUNGSPLAN

3.1 GRUNDSÄTZE UND ZIELE

Der private Gestaltungsplan „Wassersportzentrum Richterswil“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Anpassung der Räumlichkeiten des Seoclubs auf Grundstück Kat.-Nr. 6262 an die veränderten Nutzungsansprüche.

Wesentliches Ziel des Planungsinstruments ist es, die Projektqualität durch eine detaillierte Analyse der örtlichen Gegebenheiten und darauf abgestimmte Vorgaben für die Gestaltung positiv zu beeinflussen. Die Bestimmungen ermöglichen es, einheitliche Gestaltungsgrundsätze zu formulieren und die Voraussetzung für besondere Nutzungen zu erlassen. Ebenso gilt nach PBG:

§ 83 ¹ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabstände abgewichen werden.

² Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

³ Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

⁴ Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

Durch den privaten Gestaltungsplan soll insbesondere die Umsetzbarkeit der auf kantonalen und regionaler Richtplanebene vorgesehenen Ergänzung des Seeuferwegs im Bereich des Horns von Richterswil nachgewiesen werden. Ein entsprechender Nachweis ging als Auflage aus dem Umzonungsverfahren im Jahr 2016 hervor. In diesem Rahmen sind Bestimmungen und Vorgaben für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, für Erweiterungsbauten, Erschliessung, Umgebungsgestaltung und weitere Planinhalte zu treffen.

3.2 GESTALTUNGSKONZEPT VON GEBÄUDE UND UMGEBUNG

Das Gestaltungskonzept bezieht sich auf das in Kapitel 2 beschriebene Richtprojekt. Hierzu ist der Baubereich 1b für die Erweiterung des Bootshauses vorgesehen. Die Baubereiche 1a und 2 entsprechen dem heute bestehenden Bootshaus sowie der bestehenden Shedhalle, an welcher im Rahmen des Richtprojekts keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Der Baubereich 3 umfasst die Umgebungsgestaltung im Vorbereich der Bootshausenerweiterung.

Für Baubereich 1 werden zwei Baulinien definiert, wobei eine für die Erweiterung auf Erdgeschossniveau, die andere für die Erweiterung des 1. Obergeschosses und der Dachterrasse gilt. Für Baubereich 2 ist eine mit der Fassade des bestehenden Gebäudes übereinstimmende Baulinie eingetragen. Im Falle eines Ersatzneubaus wird diese Baulinie um einen Meter nach Aussen erweitert.

3.3 DIMENSIONIERUNG DES GEBÄUDES

Die Erweiterung des Bootshauses betrifft das Gebäude nur in seinen Grundmassen. Die Geschossigkeit (Erdgeschoss und 1.Obergeschoss) und die bestehenden Höhenniveaus werden beibehalten. Aufgrund der verhältnismässig geringen Dimension der Erweiterung in Fläche und Höhe ist keine negative Beeinträchtigung der schützenswerten Dachlandschaft (vgl. Kapitel 1.4) zu erwarten, zumal der Bau vom See her grösstenteils durch die Shedhalle verdeckt wird.

3.4 ABWEICHUNGEN VON DEN ORDENTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Der Baubereich 1b weicht mit seiner Baulinie von den in der BZO für Erholungszonen geltenden Abstandsvorschriften ab. Dort besagt Art. 25 Absatz 5:

Art. 25 (...)

5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m.

(...)



Die Gebäudehöhe des Richtprojekts beträgt 7.34 Meter. Hieraus würde nach BZO der minimale Abstand von 5 Metern resultieren. Aus dem abgebildeten Plan wird ersichtlich, dass zwischen der bestehenden Treppe und der Grenzabstandslinie nach BZO eine bebaubare Fläche verbleibt, welche kaum Potenzial für eine städtebaulich oder funktional ansprechende Lösung bietet. Um die für die Erweiterung benötigte Fläche dennoch zu erhalten, müsste entweder ein Geschoss ergänzt, oder weiter in Richtung See gebaut werden. Eine Erhöhung um ein weiteres Geschoss widerspräche dem Schutzgebot des Inventars für schützenswerte Ortsbilder von überkommener Bedeutung (Schutz der bestehenden Dachlandschaft auf dem Hornareal). Eine stärkere Erweiterung in Richtung See würde wiederum zu einer unvorteilhaften Segmentierung des Freiraums führen. Aus diesen Gründen sollen Näherbaurechte zulasten der Parzellen 6015 und 1746 erwirkt werden.

Die Parzelle 6015 befindet sich im Eigentum der SBB. Ein Näherbaurecht wurde von der Stelle Liegenschaften und Rechtserwerb nach einer Voranfrage mit interner Prüfung des Richtprojekts vorbehaltlich einer Entschädigungszahlung bereits in Aussicht gestellt.

Mit der Eigentümerschaft der Parzelle 1746 sind Verhandlungen über ein Näherbaurecht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu führen.

3.5 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

3.5.1 ERSCHLIESSUNG MIV

Mit einem kleinen Abschnitt der Hornstrasse befindet sich die einzige MIV-Verbindung zur Einstellhalle Horn und den übrigen auf dem Horn befindlichen Gebäuden im Gestaltungsplanperimeter. Die vorgesehenen Änderungen betreffen in diesem Bereich jedoch nur die unter der Hornbrücke gelegenen Gebäudeteile des Bootshauses. Sowohl Strasse als auch Trottoir bleiben im bestehenden Zustand

3.5.2 EINSTELLHALLE HORN

Für die Besucher des Seeclubs Richterswil sind bereits heute Parkkarten für die angrenzende Einstellhalle erhältlich. Eine Erweiterung des Parkplatzangebotes ist nicht vorgesehen.

3.5.1 SEEUFERWEG

Wie in Kapitel 1.2.2 und 1.2.3 beschrieben, ist im Bereich des Gestaltungsplanperimeters die Verbindung der vorhandenen Langsamverkehrsverbindungen entlang des Seeufers geplant. Durch das Richtprojekt wird aufgezeigt, dass sich durch Umbau und Erweiterung sowie die geplante Umgebungsgestaltung keine Beeinträchtigungen für die Realisierung einer entsprechenden Wegverbindung ergibt. So sind im direkten Uferbereich durch das Projekt keine baulichen Änderungen vorgesehen - die Möglichkeit einer Steganbindung besteht westlich des bestehenden Bootsanlegers des SCR. Auch Anbindungen östlich des Bootsanlegers sind möglich. Allerdings müsste in diesem Fall auf Projektenebene die Durchfahrt für Boote des SCR vom Bootsanleger auf den See gewährleistet werden. Vom Ufer aus ist die Wegverbindung über die bestehende Treppe zwischen Bootshaus und Shedhalle weiterhin gewährleistet. Auch eine Verbindung über die Hornwiesen ist denkbar und wird durch das Richtprojekt und die entsprechenden Auflagen des Gestaltungsplans nicht beeinträchtigt.

3.6 GEWÄSSERRAUM

Für den Zürichsee steht eine Festlegung des Gewässerraums noch aus. Bis zur Festlegung gelten die Übergangsbestimmungen nach der Gewässerschutzverordnung des Bundes, welche gemäss Art. 62 für stehende Gewässer von mehr als 0.5 Hektar in einem Uferstreifen von 20 Metern die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Absätze 1 und 2 gelten. Die im Richtprojekt geplanten Massnahmen beschränken sich auf den Bereich ausserhalb des Gewässerraums. Innerhalb des Gewässerraums entspricht der Gestaltungsplan dem heutigen Bestand.

3.7 BAHNBETRIEB

Über die Parzelle 6015, an welche das Bootshaus und die geplante Erweiterung anschliessen, verläuft die Bahnstrecke Zürich-Chur. Parallel zur Parzellengrenze verläuft die Gleisachse in einer Entfernung von knapp 4 Metern. Mit dieser Nähe sind Auflagen aus Eisenbahngesetz (EBG) und Eisenbahnverordnung (EBV) verbunden. Aus diesem Grund wurde das Richtprojekt im Rahmen einer Voranfrage durch die Stelle Liegenschaften und Rechtserwerb der SBB AG beurteilt. Im Ergebnis wird dem Vorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt (vgl. beiliegende Rückmeldung der SBB AG vom 21.06.2017):

- a) Die SBB AG kann dem privaten Gestaltungsplan generell zustimmen, vorbehaltlich der baulichen Machbarkeit aufgrund der Nähe zur Bahn.
- b) Die LeV Art. 38 ist nicht eingehalten und es ist im Bauvorhaben aufzuzeigen, wie mit der Problematik umgegangen wird (vor allem für die geplante Terrasse).
- c) Es ist aufzuzeigen wie das Bauvorhaben aufgrund der Nähe zur Bahn (Gleisabstand <5m) realisiert werden soll, dabei sind auch die Bauphasen inkl. Schutzgerüst detailliert aufzuzeigen.
- d) Je nach Grenzabstand muss ein entschädigungspflichtiges Näherbaurecht vereinbart werden.
- e) Der Zugang zum Perron muss jederzeit gewährleistet werden.
- f) Werden Hebevorrichtungen und Baumaschinen in der Nähe von Eisenbahnanlagen der SBB eingesetzt, müssen Schutzmassnahmen getroffen werden. Maschinen, die in den Gefahrenbereich des elektrischen Stroms und der Züge einragen könnten, müssen geerdet werden (eventueller Einbau einer Trennfunkstrecke) und mit einer Bewegungseinschränkungsvorrichtung.
- g) Falls das Bauunternehmen einen Turmkran einsetzt, muss die SBB für dessen Standortbestimmung Bewegungseinschränkung, Erdungskonzept und Inbetriebsetzung einbezogen 8 Wochen vor der Aufstellung des Krans mit der Kontaktperson bei SBB Infrastruktur Überwachung (I-AT-UEW-REG-STK-BnB) in Verbindung.(...)
- h) Der Einsatz eines Strassenkrans erfordert Sicherheitsmassnahmen. Im Verhältnis zu den Bahngefahren. Diese Massnahmen werden von der SBB definiert. Die Bauherrschaft setzt sich 8 Wochen vor dem Aufstellen des Strassenkrans mit der Kontaktperson bei SBB Infrastruktur Überwachung (I-AT-UEW-REG-STK-BnB) in Verbindung.
- i) Entlang unseren Anlagen muss ein Kunststoffzaun aufgestellt werden, um die Arbeiten des oder der Unternehmen gegen die Gefahren des Bahnbetriebs abzugrenzen.
- j) Die Arbeiten erfordern einen Intervall (die Ausschaltung der elektrischen Anlagen oder das Sperren eines oder mehrerer Gleise). Die Regelvorlaufzeit beträgt 3 Monate.

3.8 ENERGETISCHE MASSNAHMEN

Die baulichen Massnahmen haben bezüglich Energie und Ressourcen zumindest den Vorgaben des Baureglements der Gemeinde Richterswil zu entsprechen.

3.9 CONTAINERSTELLPLÄTZE

Der heutige Stellplatz für Container zur Abfallentsorgung in der Tiefgarage Horn wird beibehalten und ist im Gestaltungsplan vermerkt. Die Grösse ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3.10 WERKLEITUNGEN

Sämtliche notwendigen Anschlüsse (Kanalisation, Elektroanschluss, Wasseranschluss, Telefon / TV und Gas) sind auf dem Gestaltungsplanareal vorhanden.

3.11 LÄRMSCHUTZ

Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die in der Erholungszone geltenden Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden. Der endgültige Nachweis wird mit Baueingabe dargelegt.

3.12 VORTEILE GEGENÜBER DER REGELBAUWEISE

Die unter Punkt 3.4 beschriebene Abweichung von der Regelbauweise ermöglicht eine höhere Ausnutzung des Grundstücks in dem am weitesten vom sensiblen Gewässerraum entfernten Bereich des Gestaltungsplanperimeters.

Des weiteren wird durch die Reduzierung dysfunktionaler Restflächen dem Ziel der häuslicher Bodennutzung (RPG) entsprochen.

Die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung bewirken einen den Besonderheiten des Ortes entsprechenden und unter Gestaltungs- sowie Nutzungsgesichtspunkten hochwertigen öffentlichen Freiraum. Besonders hervorzuheben ist dabei die aus der starken Orientierung zum See resultierende, offene Gestaltung, welche einen fließenden Übergang mit einem hohen Mass an Durchlässigkeit zwischen der funktional dem Bootshaus sowie der Shedhalle zugeordneten Umgebung und angrenzenden Freiflächen von Horn und Hornbrücke zur Folge hat.

4. VERNEHMLASSUNG UND MITWIRKUNG

4.1 ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Noch offen.

4.2 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Noch offen.

4.3 VORPRÜFUNG

Noch offen.

5. PLANUNGSABLAUF

Über nachfolgende Terminübersicht beruht auf Schätzungen der Dauer der noch ausstehenden Planungsschritte. Aufgrund unvorhergesehener Ereignisse wie zusätzlichem Abklärungsbedarf, Verschiebungen von Sitzungsterminen oder Ferienabsenzen kann es zu Abweichungen vom vorgesehenen Terminplan kommen.

1	Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich	August - Ende November 2017
2	Beraten der Hinweise aus Vorprüfung und Überarbeiten der Unterlagen aufgrund Hinweise aus Vorprüfung	Dezember 2017
3	Beraten des Gestaltungsplanentwurfes im Planungsausschuss, Verabschiedung zuhanden der Beratung im Gemeinderat	Ende Dezember 2017
4	Beratung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat, Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung	Mitte Januar 2018
5	Öffentliche Auflage (60 Tage) und Anhörung (Publikation: xx.xx.xxx)	Ende Januar bis Ende März 2018
6	Übersicht über Einwendungen sowie Bemerkungen aus der Anhörung	bis Anfang April 2018
7	Beraten der Einwendungen sowie der Bemerkungen aus der Anhörung im Baukommission	Anfang April 2018
8	Beraten der Einwendungen sowie der Bemerkungen aus der Anhörung im Gemeinderat	Mitte April 2018
9	Abschliessende Beratung der Vorlage in der Baukommission	Ende April 2018
10	Abschliessende Beratung der Vorlage im Gemeinderat, Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung	Anfang Mai 2018
11	Beratung und Festsetzung durch Gemeindeversammlung	Juni 2018
12	Publikation und Rekursfrist	30 Tage
13	Rechtskraftbescheinigung	Ende Juli 2018
14	Genehmigungsverfahren (Baudirektion)	Ende September 2018
15	Publikation der Genehmigung und Inkraftsetzung	Anfang Oktober 2018

BEILAGEN

Pläne mit verbindlichem Inhalt:

01_Situation Gestaltungsplan *Datum 17.09.2017*

Pläne mit richtungsweisendem Inhalt:

02_Richtprojekt EG *Datum 15.09.2017*

03_Richtprojekt OG *Datum 15.09.2017*

04_Richtprojekt Schnitte *Datum 15.09.2017*

05_Richtprojekt Umgebung *Datum 17.09.2017*

Texte mit verbindlichem Inhalt:

Bestimmungen Gestaltungsplan *Datum 14.09.2017*

