

Kanton St. Gallen

Stadt Rapperswil-Jona

# **TEILZONENPLAN CHRÜZACHER UND ÜBERBAUUNGSPLAN CHRÜZACHER II**

Bericht

---

28.3.2014

---

BGS & Partner Architekten AG, 8640 Rapperswil

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Planungsinstrumente	4
1.3 Übergeordnete Zielsetzung	4
<b>2. Teilzonenplan Chrüzacher</b>	<b>5</b>
2.1 Zweckbestimmung Teilzonenplan	5
2.2 Inhalt Teilzonenplan	5
<b>3. Überbauungsplan Chrüzacher II</b>	<b>5</b>
3.1 Plangebiet und Zonenordnung	5
3.2 Zweckbestimmung	6
3.3 Vorprüfung	6
3.4 Richtprojekt	7
3.5 Besondere Vorschriften (besV)	7
3.6 Formensprache und Volumetrie	8
3.7 Verkehrserschliessung	8
3.8 Parkierungsorganisation	9
3.9 Aussenraumkonzept	9
3.10 Gewässerschutz und Retention	9
3.11 Energiekonzept	9
3.12 Kataster der belasteten Standorte	9
3.13 Bodenschutz	10
3.14 Lärmschutz	10
3.15 Naturgefahren	9
3.16 Entsorgungsstelle	10
<b>4. Abweichungen vom Baureglement</b>	<b>10</b>
<b>5. Vorteile Überbauungsplan Chrüzacher II gegenüber Regelbauweise</b>	<b>11</b>
<b>6. Beilagen</b>	<b>11</b>

## 1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieses Berichts sind der Teilzonenplan Chrüzacher und der Überbauungsplan Chrüzacher II. Dieses Plangebiet ist Teil des städtebaulichen Konzeptes Rütistrasse, welches die Gebiete der Überbauungspläne Rütistrasse Süd und Chrüzacher I und II umfasst, alles im Modell M. 1:500 dargestellt, vgl. Beilage 1. Für das Grundstück 593J, das sich auf Wunsch der Stadtverwaltung Rapperswil-Jona ebenfalls im Plangebiet des Teilzonenplans Chrüzacher befindet, wird später der Überbauungsplan Chrüzacher III erstellt.

### 1.1 Ausgangslage

Dank der Einflussnahme und der Überzeugungsarbeit der Bauverwaltung der Stadt Rapperswil-Jona, dem Entgegenkommen der Grundeigentümer des Plangebietes Rütistrasse Süd sowie Chrüzacher I und II, der Bereitschaft der beiden beauftragten Planungsfirmen BGS & Partner Architekten AG, 8640 Rapperswil und MB Architekten AG, 8853 Lachen SZ sowie der Unterstützung durch die Stadtbildkommission Rapperswil-Jona ist es gelungen, ein den Leitsätzen 2 und 3 des Raumkonzeptes Kanton St. Gallen und dem Richtplan der Stadt Rapperswil-Jona entsprechendes städtebauliches Konzept im Teilzonenplan Chrüzacher und in den drei Sondernutzungsplänen:

- Überbauungsplan Rütistrasse Süd
- Überbauungsplan Chrüzacher I
- Überbauungsplan Chrüzacher II

festzulegen.

Die beiden massgebenden Leitsätze im Raumkonzept Kanton St. Gallen lauten wie folgt:

Leitsatz 2: Der Kanton St. Gallen entwickelt die Siedlungen innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und in ausgewählten Entwicklungsschwerpunkten.

Leitsatz 3: Der Kanton St. Gallen ist als Wohnstandort für Stadt- und Landbevölkerung attraktiv und positioniert sich mit geeigneten Flächenangeboten als wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort.

Die Stadt Rapperswil-Jona ist im genannten Raumkonzept im Handlungsraum Zürichsee-Linth als Regionalzentrum aufgeführt und wird bezüglich „Handlungsraum Zürichsee-Linth“ auf Seite 21 wie folgt beschrieben: „*Rapperswil-Jona bildet als übergeordnetes Wirtschafts-, Kultur- und Freizeitzentrum das Aushängeschild des Handlungsraums und ist Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Arbeiten, Bildung, Kultur und Freizeit am Rand des Metropolitanraumes Zürich.*“

Der kommunale Richtplan enthält das Plangebiet Rütistrasse Süd sowie Chrüzacher I und II betreffend folgende Aussagen, dargestellt in der langfristigen Handlungsrichtlinie L 1.4.3 Schönau-Kempraten:

- Teilabschnitte Kempraten- und Rütistrasse mit Erstellung Entlastungstunnel gestalterisch aufwerten
- Vorgärten/private Umgebungsgestaltung miteinbeziehen

- Seezugang Kempraten realisieren

Im Zonenplan ist das Plangebiet zum grossen Teil der Wohn-Gewerbe-Zone WG 3 und zu einem kleineren Teil der Wohnzone W2b zugewiesen.

## 1.2 Planungsinstrumente

Das städtebauliche Konzept Rütistrasse ist in den folgenden Planungsinstrumenten dargestellt:

- Teilzonenplan Chrüzacher
- Überbauungsplan Rütistrasse Süd, umfassend die Grundstücke 632J und 680J
- Überbauungsplan Chrüzacher I, umfassend einen Teilbereich des Grundstückes 2118J
- Überbauungsplan Chrüzacher II, umfassend das Grundstück 592J, und einen Teilbereich des Grundstückes 2118J

Die Totalfläche des Plangebietes der drei Überbauungspläne umfasst insgesamt 16866 m<sup>2</sup> (inkl. die Abtretungsfläche Fuss- und Radweg Rütistrasse im Bereich Plangebiet Überbauungspläne Chrüzacher I und II). Diese Fläche entspricht auch der anrechenbaren Landfläche gemäss Art. 61 BauG. Wie bereits in Ziff. 1 erwähnt, kommt später der Überbauungsplan Chrüzacher III hinzu, welcher das städtebauliche Konzept Rütistrasse vollendet bzw. abschliesst.

## 1.3 Übergeordnete Zielsetzung

Beim Plangebiet Rütistrasse, umfassend das Teilzonenplangebiet Chrüzacher und die drei Überbauungsplangebiete, handelt es sich um einen typischen funktionalen urbanen städtischen Teilraum, in welchem es gilt, die öffentlichen und die privaten Interessen zu definieren, zu gewichten, zu koordinieren und schliesslich umzusetzen und zwar in Beachtung der beiden in Ziff. 1.1 genannten Leitsätze aus dem Raumplanungskonzept Kanton St. Gallen und des Richtplanes der Stadt Rapperswil-Jona. Besonders wichtig für diesen Teilraum sind die Tor- und Adresswirkung, d.h. die Definition des Stadteinganges von Nordosten her, die heute fehlt und die Aufwertung des Strassenraumes der Rütistrasse im Plangebiet, welcher immerhin 350 m lang ist, gemessen ab nördlichen Rand des Plangebietes bis zur Einmündung der Kreuzackerstrasse in die Rütistrasse.

Hinzu kommen die Anforderungen der Stadtbildkommission an die Wohnqualität, die Aussenraumgestaltung und die Quartierattraktivität sowie die Erschliessung für den Langsamverkehr (LV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Plangebiet.

Wie aus dem Teilzonenplan Chrüzacher hervorgeht, wird betr. die Grundstücke 592J und 2118J, welche zum Plangebiet des Überbauungsplans Chrüzacher II gehören, eine Fläche von 923m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2b der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 zugewiesen, vgl. dazu Ziff. 2.1.

Vom Grundstück 593J, für das noch kein Überbauungsplan besteht, jedoch der Überbauungsplan Chrüzacher III vorgesehen ist, werden von der Wohnzone W2b der Wohn-Gewerbezone WG3 485m<sup>2</sup> zugewiesen.

Diese Zonenplanänderung schafft die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit bzw. für die Verwirklichung des Überbauungsplanes Chrüzacher II, dargestellt im Modell (Beilage 1) und im Richtprojekt (Beilage 8) und ebenso für den späteren Überbauungsplan Chrüzacher III.

## **2. Teilzonenplan Chrüzacher**

### **2.1 Zweckbestimmung Teilzonenplan**

Die übergeordnete Zielsetzung gemäss Ziff. 1.3 lässt sich nur verwirklichen, wenn im Überbauungsplangebiet Chrüzacher II die Überbauung gemäss entsprechendem Richtprojekt verwirklicht wird. Diese ist jedoch gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts, insbesondere aufgrund der gewählten Volumen bzw. Geschossigkeit, Gebäude- und Firsthöhe, kaum mit der Wohnzone W2b vereinbar. Die Genehmigungsfähigkeit der Überbauung Chrüzacher II erfordert wegen der Vollgeschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe der Bauten 31 und 32 die Umzonung einer Teilfläche der Wohnzone W2b in die Wohn-Gewerbe-Zone 3 Geschosse (WG3). Diese Teilfläche ist im Teilzonenplan Chrüzacher definiert, es handelt sich um eine Fläche von 1408m<sup>2</sup>.

Zum Genehmigungsverfahren des Teilzonenplanes ist anzumerken, dass im Gegensatz zum Sondernutzungsplan (im vorliegenden Fall vom Überbauungsplan Chrüzacher II) der Teilzonenplan gemäss Art. 30 BauG dem fakultativen Referendum unterstellt ist.

### **2.2 Inhalt Teilzonenplan**

Wie aus dem Teilzonenplan hervorgeht, wird, die drei Grundstücke 592J, 593J und 2118J betreffend, eine Fläche von total 1'408m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2b der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 zugewiesen, vgl. dazu Ziff. 2.1.

Diese Zonenplanänderung schafft die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit bzw. die Verwirklichung der Überbauung Chrüzacher II, dargestellt im Modell (Beilage 1) und im Richtprojekt (Beilage 8) sowie für jene des Grundstücks 593J, für welches noch kein Richtprojekt besteht.

## **3. Überbauungsplan Chrüzacher II**

Unter dem Vorbehalt, dass der Teilzonenplan Chrüzacher genehmigt wird, regelt der Überbauungsplan Chrüzacher II die Überbauung im Plangebiet gemäss Art. 22 BauG.

### **3.1 Plangebiet und Zonenordnung**

Das schwarz umrandete Plangebiet Chrüzacher II befindet sich nach der Zonenplanänderung zum grösseren Teil in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 und zum kleineren Teil in der Wohnzone W2b. Es umfasst folgende Parzellen mit der nachstehenden Grundstücksfläche (anrechenbare Landfläche nach Art. 61 BauG):

<b>Grundstück</b>	<b>Teilfläche WG3 in m2</b>	<b>Teilfläche W2b in m2</b>	<b>Gesamtfläche in m2</b>
Parzelle Nr. 2118J	4622m2	665 m2	5287 m2
Parzelle Nr. 592J	392 m2	645 m2	1037 m2
Abtretungsfläche Fuss- und Radweg	262 m2	0 m2	262 m2
<b>Total anrechenbare Landfläche</b>	<b>5276m2</b>	<b>1310 m2</b>	<b>6586 m2</b>

Die mittels Grunddienstbarkeitsverträgen im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten bzw. zu Lasten der Grundstücke im Plangebiet sind berücksichtigt, vgl. dazu Beleg Nr. 135, Eingang 19. Dez. 1940 und Beleg Nr. 552, Eingang 17. Sept. 1990.

### 3.2 Zweckbestimmung

Gemäss Art. 2 besV gilt für den Überbauungsplan Chrüzacher II folgende Zweckbestimmung:

- a) Eine Tor- und Adresswirkung, die den Beginn der Stadt Rapperswil-Jona im Gebiet Schönau eindeutig definiert;
- b) Eine dichte städtebaulich überzeugende Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und eigenständiger Siedlungsstruktur, welche den neuen Siedlungsrand definiert und auch den Strassenraum der Rütistrasse aufwertet;
- c) Eine Verminderung der Verkehrslärmimmissionen der Rütistrasse durch die Bauten in der ersten Bautiefe auf die dahinterliegenden Bauten;
- d) Eine Volumetrie- und Formensprache, welche die Quartierattraktivität unterstützt;
- e) Eine Aussenraumgestaltung, welche grosszügige und attraktive Begegnungs- und Spielflächen anbietet und diese mit einer durchdachten Wegführung verbindet und so die Quartierdurchlässigkeit sicherstellt;
- f) Eine zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr sowie die Sicherstellung der Pflichtparkfelder in der Tiefgarage und der Besucherparkfelder, wie auch der Velo- und Mofa-Abstellplätze auf den Ebenen Erdgeschoss und Untergeschoss.

### 3.3 Vorprüfung

Die an den drei Sitzungen vom 21. Februar 2013, 5. April 2013 und 23. Mai 2013 diskutierten Anforderungen der Mitglieder der Stadtbildkommission bezüglich Tor- und Adresswirkung, Formensprache, Volumetrie und Begrünung sind im vorliegenden Überbauungsplan Chrüzacher II vollumfänglich berücksichtigt. Ebenso die Ausführungen im Vorprüfungsbericht des AREG vom 20. November 2013.

Die im Vorprüfungsbericht AREG vom 20. November 2013 in Ziff. 4.3 „Erschliessung“ genannte Ausnahmegewilligung betr. Einverständnis des TBA zur Unterschreitung des Strassenabstandes wird gemäss den Äusserungen von Strassen-

kreisinspektor Werner Müller an der Besprechung vom 17.02.2014 in der Stadtverwaltung Rapperswil-Jona erteilt, denn die entsprechenden Eintragungen in den Überbauungsplänen Chrüzacher I + II und Rütistrasse Süd seien genügend.

### 3.4 Richtprojekt

Der vorliegende Überbauungsplan Chrüzacher II mit dem Richtprojekt basiert einerseits auf der geänderten Zonenordnung und andererseits auf der Zweckbestimmung nach Ziff. 3.2. Das Richtprojekt ist im Modell M. 1:500 und in Planform dargestellt, vgl. Beilagen 1 und 8.

Das Richtprojekt enthält die Gebäude Nr. 21, 22, 23, 31, 32 und 41, unterirdisch verbunden durch die Tiefgarage.

Es umfasst in den Bereichen F, G, und H ein Erdgeschoss mit Gewerberäumen und Nebenräumen und ein Obergeschoss mit attraktiver Wohnnutzung. In den Bereichen I und K sind im Untergeschoss Kellerräume mit Tiefgarage und Nebenräumen, ein Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und ein Attikageschoss mit Wohnungen vorgesehen. Im Baubereich L ist ein Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus (Vers. Nr. 277J und 279J) vorgesehen. Dieses Gebäude liegt in der Zone W2b und erfüllt die Zonenvorschriften nach Regelbauweise.

Das Richtprojekt enthält, basierend auf der anrechenbaren Landfläche von  $6'342\text{m}^2 + 262\text{m}^2 = \text{total } 6'586 \text{ m}^2$  und der max. zulässigen Ausnützungsziffer von 0.8 bei gemischter Nutzung (ohne Bonus) resp. 0.4 (ohne Bonus) total  $4'922\text{m}^2$  anrechenbare Geschossfläche nach Art. 61 BauG. Zulässig wären  $5'014\text{m}^2$  aGF, Reserve also  $92\text{m}^2$  aGF, (vgl. Beilagen 2 und 8).

Die Wohnnutzung ist gemäss Wohnungsspiegel in der Beilage 2 wie folgt gegliedert, wobei für jede Wohnung min. eine Loggia, eine Terrasse oder ein Balkon geplant ist:

▪ 2.5 Zimmerwohnung	7
▪ 3.5 Zimmerwohnung	8
▪ 4.5 Zimmerwohnung	11
▪ 5.5 Zimmerwohnung	10
▪ 6.5 Zimmerwohnung	1
<b>Total Wohnungen</b>	<b>37</b>

Die geplante Baukonstruktion erfüllt die Energiekennwerte gemäss Minergie-Standard, jedoch ohne Komfortlüftung (kontrollierte Lüftung), vgl. dazu Art. 14 besV.

### 3.5 Besondere Vorschriften (besV)

Für die Verwirklichung des Bauprojektes sind im Überbauungsplangebiet 6 Baubereiche (F, G, H, I, K und L) mit den entsprechenden max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhen festgelegt und zwar in m und in Höhenkoten m ü. M..

Die nach der Regelbauweise max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe wird in den Baubereichen teilweise unterschritten, teilweise überschritten, vgl. dazu Ziff. 4 und Beilage 5 „Abweichungen vom Baureglement“ in diesem Bericht.

Ebenso festgelegt ist in Art. 4 besV die max. zulässige Ausnützungsziffer von 0.8, was die in der Beilage 2 aufgeführten Flächen ergibt. Die tatsächliche zulässige anrechenbare Geschossfläche nach Art. 61 BauG wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

Hier ist anzumerken, dass als „Gegenleistung“ zur Vergrösserung der Wohn-Gewerbezone WG3 im Teilzonenplan Chrüzacher auf den Bonus sowohl in der Zone W2b als auch in der Zone WG3 verzichtet wird, vgl. dazu Art. 4 besV.

Die Anzahl der zugelassenen Vollgeschosse nach Regelbauweise gemäss Art. 8 BauR wird in den Baubereichen teilweise erhöht, teilweise reduziert, was in der oben genannten Beilage 5 „Abweichungen vom Baureglement“ sowie in Ziff. 4 ebenfalls festgehalten ist.

Ebenso sind in den besV Bestimmungen über die Verkehrserschliessung, die Parkierungsorganisation und die Aussenraumgestaltung sowie die Begegnungs- und Spielflächen definiert.

Schliesslich enthalten die besV auch Bestimmungen zu den Energiekennwerten gemäss Minergie-Standard und zur Energiegewinnung sowie zur Entsorgung, zu allfälligen Altablagerungen, zum Bodenschutz, zum Gewässerschutz (inkl. Retention) und zu den Naturgefarengeländen.

### **3.6 Formensprache und Volumetrie**

Die Bestimmungen zur architektonischen Gestaltung sind in Art. 2, 5 und 7 besV festgelegt. Diese sollen sicherstellen, dass sich die Baukörper städtebaulich massstäblich in das Quartier einfügen und dieses sowie den Strassenraum aufwerten. Deshalb wird auch ein Material- und Farbkonzept mit den entsprechenden Mustern verlangt. Weiter wird bestimmt, dass das Bauprojekt vom Richtprojekt nur soweit abweichen darf, als dadurch das Bauvorhaben qualitativ verbessert wird.

### **3.7 Verkehrserschliessung**

Die Verkehrserschliessung bzw. die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der Rütistrasse (Staatsstrasse), welche einen DTV 2012 von 20'213 Fz/24 h bzw. einen DWV 2012 von 21'518 Fz/24 h aufweist.

Bezüglich Verkehrsaufkommen und Auswirkungen auf den Verkehr auf der Rütistrasse bzw. den Ausbau der Rütistrasse ist von der Firma Ernst Basler + Partner AG ein Verkehrsgutachten, dat. 28.03.2014 erstellt worden, vgl. Beilage 6. Wie darin in Ziff. 6.1-6.4 festgehalten, wird die Rütistrasse im Bereich der drei Überbauungspläne Chrüzacher I und II sowie Rütistrasse Süd im Wesentlichen wie folgt ausgebaut:

1 Die Erschliessung der Überbauung Chrüzacher II erfolgt über die bestehende Einmündung zum unteren Kreuzacher. Der Strassenraum wird aufgeweitet und eine neugeschaffene Mittelzone dient als Ab- und Einbiegehilfe.

2 Die Bushaltestelle Schönau wird verschoben und neu als Fahrbahnhaltestelle gestaltet.

3 Die Busbevorzugung wird durch die Steuerung des Knotens Kreuzacherstrasse und die neugeschaffene Fahrbahnhaltestelle verbessert.

Die interne Verkehrserschliessung für den Langsamverkehr (LV) und den MIV ist auch Gegenstand des Aussenraumkonzeptes, vgl. dazu Ziff. 3.9 und Beilage 10 dieses Berichts.

### **3.8 Parkierungsorganisation**

Basierend auf den einschlägigen Bestimmungen im Parkplatzbedarf-Reglement und den anrechenbaren Geschossflächen enthält das Richtprojekt in der Tiefgarage 54 Einstellplätze, davon 1 Parkplatz für behinderte Menschen. Oberirdisch werden 8 Besucherplätze, davon 1 Parkplatz für behinderte Menschen erstellt. Somit werden total 62 Parkplätze (Ein- und Abstellplätze bzw. Pflicht- und Besucherparkplätze) verwirklicht. Die tatsächlich erforderliche Zahl der Ein- und Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren anhand des Bauprojektes nachzuweisen. Die Berechnung der Parkplätze aufgrund des Richtprojektes und der max. zulässigen anrechenbaren Geschossfläche ist in der Beilage 3 enthalten.

Die erforderlichen Velo- und Mofa-Abstellplätze gemäss Beilage 3 werden hauptsächlich in den im Untergeschoss angeordneten Abstellräumen an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten realisiert, wo sie Art. 15 BauR entsprechen müssen.

### **3.9 Aussenraumkonzept**

Der Aussenraumgestaltung kommt grosse Bedeutung zu, denn es gilt, sowohl den Strassenraum der Rütistrasse aufzuwerten als auch attraktive Grünflächen bzw. Begegnungs- und Spielflächen sicherzustellen. Die diesbezügliche Flächenberechnung ist in der Beilage 4 enthalten.

Die vorliegende überzeugende Aussenraumgestaltung des Richtprojektes hat die Firma Blau und Gelb, Neue Jonastrasse 90, 8640 Rapperswil, entworfen, vgl. Beilage 10. Sie dient als Vorlage für das Bauprojekt und wird in diesem verfeinert. Die entsprechende Darstellung erfolgt im Umgebungsplan gemäss Art. 7 besV.

### **3.10 Gewässerschutz und Retention**

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Überbauungsplangebiet im „übrigen Bereich“. Im GEP-Plan, Teil Lenggis 1:2000, Plan Nr. 8800-121, und im Konzeptplan Lenggis 1:2000, Plan Nr. 8800-111, beide dat. 20.09.2012, ist das Überbauungsplangebiet dem „Gebiet mit Trennsystem“ zugewiesen.

Die Entwässerung der geplanten Überbauung basiert auf diesen Grundlagen und wird gemäss den Weisungen der Bauverwaltung der Stadt im Kanalisationsplan des Bauprojektes als Trennsystem projektiert, inkl. der geplanten Versickerungsanlagen im Plangebiet.

### **3.11 Energiekonzept**

Das Überbauungsplangebiet wird mit einer ökologischen und energiepolitisch sinnvollen sowie zukunftsorientierten Heiztechnologie versorgt.

Die Energiegewinnung für die Raum- und Wassererwärmung erfolgt hauptsächlich mittels erneuerbarer Energie, unterstützt durch Fotovoltaik-Anlagen oder Sonnenkollektoren auf den extensiv begrünten Flachdächern, vgl. dazu Art. 14 besV.

### **3.12 Kataster der belasteten Standorte**

Im Überbauungsplangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten trotzdem bei den Aushubarbeiten solche zu Tage treten, wird gemäss Art. 9 besV verfahren.

### **3.13 Bodenschutz**

Gemäss Hinweiskarte „Prüfgebiete Bodenverschiebungen“ ist entlang der Rütistrasse der Oberboden mit hoher Wahrscheinlichkeit bis ca. 15m ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2m mit Schadstoffen belastet. Zudem ist höchstwahrscheinlich der hangseitige nördliche Teil des Plangebietes Chrüzacher II (ehemaliges Rebbaugesamt) mit Schwermetallen (Blei, Cadmium, Kupfer, Zink) belastet. Deshalb sind in Art. 10 besV entsprechende Massnahmen festgelegt.

### **3.14 Lärmschutz**

Aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens auf der Rütistrasse (DTV 2012 = 20'213 Fz/24 h bzw. DWV 2012 = 21'518 Fz/24 h) wurde durch die Firma Remund + Kuster AG, 8808 Pfäffikon, ein Lärmschutzgutachten erstellt, vgl. Beilage 7. Darin wird nachgewiesen, dass im Richtprojekt die Belastungsgrenzwerte (IGW II bzw. IGW III) tags und nachts eingehalten werden.

Das Lärmschutzgutachten zeigt auch, dass durch die langen Bauten in der ersten Bautiefe entlang der Rütistrasse die Verkehrslärmimmissionen auf die hinterliegenden Bauten bzw. Wohnungen erheblich vermindert werden.

### **3.15 Naturgefahren**

Im Überbauungsplangebiet befinden sich gemäss Naturgefahrenkarte Teilflächen im Gefahrengebiet geringe Gefährdung (Farbe gelb) und mittlere Gefährdung (Farbe blau) vgl. Beilage 9.

Neubauten und Umbauten sind in beiden Gefahrengebieten zulässig, im Gefahrengebiet mittlere Gefährdung jedoch nur dann, wenn die erforderlichen Objektschutzmassnahmen getroffen und diese im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, vgl. dazu Art. 12 besV.

### **3.16 Entsorgungsstelle**

An dem im Überbauungsplan bezeichneten Standort wird eine überdeckte oder als Unterflursystem konzipierte Entsorgungsstelle realisiert.

## **4. Abweichungen vom Baureglement**

Die Abweichungen vom Baureglement bzw. von der Regelbauweise sind tabellarisch in der Beilage 5 aufgeführt.

## 5. Vorteile Überbauungsplan Chrüzacher II gegenüber Regelbauweise

- Die Überbauung Chrüzacher II bildet das „Tor zur urbanen Stadt“ und hat eine positive Adresswirkung.
- Durch den Überbauungsplan lässt sich das Baugrundstück sinnvoll nutzen. Es sind bezahlbare Wohnungen mit hoher Wohnqualität an dieser lärmbelasteten Situation möglich. Das Ziel der Siedlungsverdichtung ist nur erreichbar, wenn auch schwierige und ungünstige Grundstücke überbaut werden. Die niedrige Gebäudegruppe entlang der Rütistrasse wirkt für die nördlich gelegenen höheren Häuser als Schallhindernis. Die Fassadenflächen entlang der Rütistrasse werden teilweise mit schallabsorbierenden Materialien verkleidet. Das Lärmschutzgutachten zeigt auch, dass durch die langen Bauten in der ersten Bautiefe entlang der Rütistrasse die Verkehrslärmimmissionen auf die dahinter liegenden Bauten erheblich vermindert werden.
- Die Kombination von zwei- und viergeschossigen Gebäuden führt zu einer einprägsamen Gesamtform und interessanten Aussenräumen. Durch die klare Strassenbegrenzung erhält die Rütistrasse am Ortseingang ein Gesicht. Zusammen mit den Überbauungen Chrüzacher I und Rütistrasse Süd wird die Überbauung Chrüzacher II in Zukunft die Visitenkarte am westlichen Ortseingang bilden und die erwünschte Tor- und Adresswirkung sicherstellen.
- Durch das „Heranrücken“ an die Rütistrasse entstehen grössere, als Spielplätze nutzbare zusammenhängende Aussenräume im geschützten Innenhof.

## 6. Beilagen

Beilage 1: Modell M. 1:500

Beilage 2: Ausnützungszifferberechnung und Wohnungsspiegel

Beilage 3: Parkplatzberechnung PW, Velos/Mofas

Beilage 4: Begegnungs- und Spielflächenberechnung

Beilage 5: Abweichungen vom Baureglement

Beilage 6: Verkehrsgutachten, dat. 28.03.2014

Beilage 7: Lärmschutzgutachten, dat. 25.03.2014

Beilage 8: Richtprojekt

Beilage 9: Naturgefahrenkarte

Beilage 10: Situation M. 1:500, Blau und Gelb Landschaftsarchitekten,

# ÜBERBAUUNGSPLAN CHRÜZACHER II

## Beilage 2; Ausnützungszifferberechnung und Wohnungsspiegel

### 1. Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

	Gebäude Nr.	Geschoss	Anzahl	Total aGF m2
<b>aGF Wohnen</b>	<b>21</b>	1.OG	1	270
	<b>22</b>	1.OG	1	270
	<b>23</b>	1.OG	1	170
	<b>31</b>	EG	1	325
		1.OG	1	432
		2.OG	1	432
		3.OG	1	432
	<b>32</b>	EG	1	380
		1.OG	1	432
		2.OG	1	432
		3.OG	1	432
		DG	1	200
	<b>41</b>	EG	1	100
		OG	1	80
		DG	1	40
<b>Total aGF Wohnen</b>				<b>4427</b>
<b>aGF Gewerbe</b>	<b>21</b>	EG	1	210
	<b>22</b>	EG	1	210
	<b>31</b>	EG	1	75
<b>Total aGF Gewerbe</b>				<b>495</b>
<b>Total aGF</b>				<b>4922</b>

## 2. Parzellenfläche / aGF max.

Teilbereich Grundstück	Zone	GF m2	AZ*	max. aGF m2 Wohnen	max. aGF m2 Gewerbe
<b>2118J</b>	WG3 Wohnen	4622	0.7	3235	
	WG3 Gewerbe	4622	0.1		462
	W2b	665	0.4	266	
<b>592J</b>	WG3 Wohnen	392	0.7	274	
	WG3 Gewerbe	392	0.1		39
	W2b	645	0.4	258	
<b>Total 2118J,592J</b>		6324		<b>4034</b>	<b>501</b>

**Total**

**4535**

<b>Abtretungsfläche Fuss- und Radweg</b>	WG3 Wohnen	262	0.7	183	
	WG3 Gewerbe	262	0.1		26
<b>aGF Übertragung von Chrüzacher I</b>	Wohnen			223	
	Gewerbe				46
<b>Total aGF max. Inkl. Abtretungs- und Übertragungsfläche</b>				<b>4440</b>	<b>574</b>
<b>Total</b>					<b>5014</b>

Die Ausnutzungserhöhung von 0.7 auf 0.8 in der WG3 ist separat berechnet und dargestellt

\*Als "Gegenleistung" zur Vergrößerung der Zone WG3 wird auf den Bonus sowohl in der Zone WG3 als in der Zone W2b verzichtet!

### Reserve aGF

			aGF	max. aGF m2	Reserve m2
<b>Reserve Wohnen</b>			<b>4427</b>	<b>4440</b>	<b>13</b>
<b>Reserve Gewerbe</b>			<b>495</b>	<b>574</b>	<b>79</b>
<b>Reserve Total</b>					<b>92</b>

### 3. Wohnungsspiegel

Geb. Nr.	WHG Nr.	Geschoss	Typ	Anz. Zimmer	aGF m2	Whg.
21	21.1	1. OG		4.5	137	1
	21.2	1. OG		4.5	138	1
22	22.1	1. OG		4.5	137	1
	22.1	1. OG		4.5	138	1
23	23.1	1. OG		5.5	200	1
31	31.1	EG	S	3.5	105	1
	31.2	EG	W	2.5	90	1
	31.3	EG	N	5.5	145	1
	31.4	1.OG	O	4.5	130	1
	31.5	1.OG	S	3.5	95	1
	31.6	1.OG	W	2.5	80	1
	31.7	1.OG	N	5.5	145	1
	31.8	2.OG	O	4.5	130	1
	31.9	2.OG	S	3.5	95	1
	31.1	2.OG	W	2.5	80	1
	31.11	2.OG	N	5.5	145	1
	31.12	3.OG	O	4.5	130	1
	31.13	3.OG	S	3.5	95	1
	31.14	3.OG	W	2.5	80	1
	31.15	3.OG	N	5.5	145	1
32	32.1	EG	O	4.5	145	1
	32.2	EG	S	3.5	95	1
	32.3	EG	N	5.5	145	1
	32.4	1.OG	O	4.5	130	1
	32.5	1.OG	S	3.5	95	1
	32.6	1.OG	W	2.5	80	1
	32.7	1.OG	N	5.5	145	1
	32.8	2.OG	O	4.5	130	1
	32.9	2.OG	S	3.5	95	1
	32.1	2.OG	W	2.5	80	1
	32.11	2.OG	N	5.5	145	1
	32.12	3.OG	O	4.5	130	1
	32.13	3. OG	S	3.5	95	1
	32.14	3.OG	W	2.5	80	1
	32.15	3.OG	N	5.5	145	1
	32.16	DG	A	5.5	220	1
41	41	EG-DG		6.5	205	1
<b>Total</b>				156.5	<b>4600</b>	37

2.5 Zimmer-WHG	7
3.5 Zimmer-WHG	8
4.5 Zimmer-WHG	11
5.5 Zimmer-WHG	10
6.5 Zimmer-WHG	1

**Total Wohnungen 37**

# ÜBERBAUUNGSPLAN CHRÜZACHER II

## Beilage 3; Parkplatzberechnung PW, Velos/Mofas

### 1. Parkplatzberechnung

Nutzung	aGF m2	Anzahl PF Bewohner	Anzahl PF Besucher	Total PF
Gewerbe (1 PF pro 150m2 aGF)	<b>495</b>	4		4
Wohnen (1 PF pro 80m2 aGF)	<b>4427</b>	55	5	60
<b>Total PF</b>				<b>64</b>

Werte aus Beilage 2

PF = Parkfläche

### 2. Abstellplätze Velos/Mofas

Anforderungen siehe Verkehrsgutachten

Nutzung	aGF m2	Anzahl Zi	Anzahl VP Bewohner	Total VP
Gewerbe (1 VP pro 400m2 aGF)	495		1	1
Wohnen (1 VP pro Zimmer)	156			156
<b>Total VP</b>				<b>157</b>

Werte aus Beilage 2

VP = Veloplätze

## Beilage 4; Begegnungs und Spielflächenberechnung

<b>aGF Wohnen (ohne 2.5Zi- WHG)</b>	<b>4100 m2</b>
erforderliche Spielfläche in %	20 %
<b>erforderliche Spielfläche</b>	<b>820 m2</b>

# ÜBERBAUUNGSPLAN CHRÜZACHER II

## Beilage 5; Abweichungen vom Baureglement

### 1. Vollgeschosszahl WG 3

	max. Geschosse WG3	Anz. Geschosse Überbauungsplan	Über-/ Unterschreitung	Attikageschosse
21	3	2	-1	kein Attika
22	3	2	-1	kein Attika
23	3	2	-1	kein Attika
31	3	4	1	kein Attika
32	3	4	1	1

### 2. Gebäudehöhe WG 3

Geb. Nr	max. Gebäudeh. Art. 8 BauR	Niveaupunkt in m ü. M.	max. Gebäudeh. in m ü. M. Überbauungsplan	max. Gebäudeh. in m Überbauungsplan	Über-/ Unter- schreitung in m Überbauungsplan	max. Höhe Attika in m ü. M. Überbauungsplan
21	11.00	449.40	456.20	6.80	-4.20	keine Attika
22	11.00	450.30	457.50	7.20	-3.80	keine Attika
23	11.00	451.10	457.50	6.40	-4.60	keine Attika
31	11.00	452.30	466.50	14.20	3.20	keine Attika
32	11.00	452.70	467.50	14.80	3.80	469.70

### 3. Gebäudehöhe W 2b

Für das Gebäude Nr. 41 im Baubereich L gelten die Bauvorschriften für die Zone WG3.

### 4. Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag

gem. Abs.6 Art.3 BesV aufgehoben