

DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2025
2. Sitzung

Protokoll vom 24. April 2025
(08.00 – 08.50 Uhr)

Vorsitz	Martin Arnold (Präsident)
Anwesend	Delegierte: Hansjörg Germann, Felix Keller (Vize-Präsident), Romaine Marti, Jean-Luc Meier, Lorenz Rey, Franziska Zibell Vorstandsmitglieder: Heini Hauser, Reto Grau, Marcel Trachsler (Sekretär) Planer: Urs Meier (Regionalplaner) und Lea Schrepfer (beide Planpartner), Jennifer Rüegg (TeamVerkehr), Claude Benz und Tobias Kuster (ARE)
Entschuldigt	Astrid Furrer (Urlaub), Christian Benz (Urlaub), Maren Peter (Urlaub), Andy Maccaluso (fam. Betreuung), Oskar Melo (Urlaub)
Gäste	D. Haag (ZSZ), drei Gastzuhörer
Protokoll	Marcel Trachsler
Bemerkungen	Die Delegiertenversammlung findet im Serata Öggisbüel, Asylstrasse 8, 8800 Thalwil, statt.

Traktanden:

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 6. Februar 2025 – Genehmigung**
 - 2. ZPZ. Rechnungswesen. Verbandsrechnung 2024 – Genehmigung**
 - 3. RZU. Dialogprozess «Zukunft Agglomerationsverkehr Zürich» – Beschluss Zusatzkredit**
 - 4. Richterswil. Privater Gestaltungsplan «Im Wisli» – Stellungnahme im Rahmen der Anhörung**
 - 5. Verschiedenes und Mitteilungen**
 - Mitteilungen
-

M. Arnold (Präsident) begrüsst die Anwesenden zur 2. Delegiertenversammlung im Jahr 2025.

- 1. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 6. Februar 2025 – Genehmigung**

Das Protokoll wird ohne Änderungsanträge genehmigt.

2. ZPZ. Rechnungswesen. Verbandsrechnung 2024 – Genehmigung

ZPZ-DV 2025.02 A: 2.05

ZPZ. Rechnungswesen. Verbandsrechnung 2024

- **Genehmigung Verbandsrechnung ZPZ 2024**

A. Ausgangslage

Die Rechnungsführung der ZPZ basiert auf einer laufenden jährlichen Rechnung ohne Investitionsrechnung. Das DLZ Finanzen der Gemeinde Thalwil führt die Rechnung der ZPZ und legt die Abrechnung des jeweiligen Verbandsjahres vor. Die Zuständigkeit für die Rechnungsprüfung obliegt der RPK Thalwil. In finanztechnischer Hinsicht wird die Jahresrechnung durch die GemeindeFinanzen GmbH geprüft.

Gemäss Art. 51 der Verbandsstatuten ist die Verbandsrechnung jeweils auf den 31. Dezember abzuschliessen und bis spätestens Ende Juni des folgenden Jahres der Delegiertenversammlung ZPZ zur Genehmigung vorzulegen.

Das DLZ Finanzen der Gemeinde Thalwil hat die Jahresrechnung der ZPZ erstellt. Mit Zirkulationsbeschluss vom 18. Februar 2025 hat der Vorstand dem Rechnungsabschluss zugestimmt und diesen zuhanden der Prüfung durch die Revisionsstelle freigegeben.

Die Revisionsstelle kommt mit Bericht vom 19.2.2025 in ihrer Beurteilung der Jahresrechnung 2024 zum Schluss, dass die Jahresrechnung 2024 der ZPZ den gesetzlichen Vorschriften entspricht und empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen. Ergänzende oder künftig zu berücksichtigende Anträge werden keine gestellt.

Mit Beschluss vom 2. April 2025 stellt die Rechnungsprüfungskommission Thalwil (RPK) fest, dass die Jahresrechnung der ZPZ finanztechnisch zulässig und rechnerisch korrekt ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung 2025 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die RPK beantragt der Delegiertenversammlung, die Jahresrechnung 2024 der ZPZ entsprechend dem Antrag des Vorstandes zu genehmigen.

B. Verbandsrechnung ZPZ 2024

In der Rechnung 2024 neu ist die Kostenstelle für das Naturnetz Zimmerberg. Bezüglich dieser Kostenstelle gilt es zu beachten, dass in der Rubrik **Dienstleistungen Dritter**, in welcher die Kosten für die Umsetzung der Projekte des Naturnetzes verrechnet werden, für die ZPZ grundsätzlich kein Aufwand anfällt, da diese Projekte mit den **Beiträgen von privaten Organisationen** gedeckt werden. Im Jahresabschluss kann es jedoch vorkommen, dass die Beiträge der privaten Organisationen im Rechnungsjahr noch nicht ausbezahlt wurden und entsprechende Differenzen entstehen, welche in den Folgejahren gedeckt werden müssen.

Die Jahresrechnung der ZPZ 2024 schloss mit einem Aufwand von Fr. 556'218 um Fr. 26'318 höher ab als mit ZPZ-DVB 2023.08 vom 13. Juli 2023 für das Jahr 2024 budgetiert wurde.

In der nachfolgenden Übersichtstabelle sind die budgetierten und abgerechneten Aufwendungen in den verschiedenen Rubriken für das Jahr 2024 ersichtlich, die Erläuterungen zu den einzelnen Abweichungen folgen im anschliessenden Text.

Erfolgsrechnung	Rechnung 2024	Budget 2024	Abweichung
ZV Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)			
Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg			
Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder	38'900.00	42'000.00	-3'100.00
AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	1'932.65	2'000.00	-67.35
AG-Beiträge Unfall-/Personal-Haftpflichtvers.	4.55	50.00	-45.45
AG-Beiträge Familienausgleichskasse	325.05	400.00	-74.95
Drucksachen, Publikationen	30.00	1'650.00	-1'620.00
Dienstleistungen Dritter	4'080.15	4'200.00	-119.85
Planungen und Projektierungen Dritter	130'025.70	120'000.00	10'025.70
Erfahrungsaustausch Gemeinden	11'418.30	20'000.00	-8'581.70
Regionaler Richtplan	74'330.90	85'000.00	-10'669.10
Kantonale Projekte	39'918.55	20'000.00	19'918.55
Reisekosten und Spesen	4'600.00	4'800.00	-200.00
Führung Geschäftsstelle	62'333.00	60'000.00	2'333.00
Beiträge an Regionalplanung (RZU)	172'000.00	160'000.00	12'000.00
Übriger Transferaufwand		5'000.00	-5'000.00
Naturnetz Zimmerberg			
Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder	1'900.00	5'000.00	-3'100.00
Dienstleistungen Dritter	43'095.80	95'000.00	-51'904.20
Reisekosten und Spesen	500.00		500.00
Beiträge von privaten Organisationen ohne Erwerbszweck	-31'843.65	-95'000.00	63'156.35
Übriger Transferertrag		-5'000.00	5'000.00
Legislative			
Dienstleistungen Dritter	400.00	400.00	
Externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.		2'200.00	-2'200.00
Buch- und Rechnungsprüfung	2'267.70	2'200.00	67.70
Abschluss Zweckverband / Einfache Gesellschaft			
Entschädigungen von Gemeinden und ZV	-556'218.70	-529'900.00	-26'318.70

Erläuterungen zu den Abweichungen in den einzelnen Rubriken:

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) – Kontogruppe 50000

In der Rubrik **Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder** war der Aufwand mit Fr. 38'900 um Fr. 3'100 geringer als mit Fr. 42'000 budgetiert wurde. Der Aufwand in dieser Rubrik hängt von der Anzahl Sitzungen und der jeweiligen Sitzungsdauer sowie von der Sitzungseteiligung der Delegierten und Vorstandsmitglieder ab. Die Sitzungseteiligung 2024 entsprach ungefähr den Erwartungen.

In den Rubriken **Arbeitgeberbeiträge** sind die verschiedenen Abgaben aufgeführt, die auf die Entschädigungen und Sitzungsgelder der ZPZ Mitglieder entrichtet werden. Die Beträge werden jeweils ungefähr budgetiert. Es können wie vorliegend geringe Differenzen zwischen Budget und

Rechnung entstehen. Im Rahmen der Budgetierung wird darauf geachtet, dass das Budget die Abzüge so gut wie möglich abbildet. Die vorliegenden Differenzen bedürfen keiner Erläuterung.

Für **Drucksachen-Publikationen** wurde 2024 lediglich ein Aufwand von Fr. 30 abgerechnet. Somit wurde das Budget von Fr. 1'650 deutlich unterschritten. Im Budget eingerechnet werden jeweils externe Druckkosten, welche im Zusammenhang mit der Vervielfältigung von Auflagedokumenten anfallen können. 2024 konnten die notwendigen Dossiers inhouse gedruckt werden, weshalb keine zusätzlichen Druckkosten anfielen.

Beim Budgetposten **Dienstleistungen Dritter** entspricht der Aufwand von Fr. 4'080.- ungefähr dem budgetierten Betrag von Fr. 4'200. Die vorliegende geringe Differenz bedarf keiner Erläuterung.

Der **Allgemeine Planungsaufwand (Planungen und Projektierungen Dritter)** fiel mit Fr. 130'025 um Fr. 10'000 höher als mit Fr. 120'000 budgetiert wurde. Neben dem Posten von Fr. 80'000 für die *allgemeine Planung* (Betreuung durch die Fachplaner) wurden 2024 neu Fr. 40'000 für die Führung der Geschäftsstelle des Naturnetzes Zimmerberg budgetiert. Der Aufwand für die allgemeine Planung durch die Fachplaner war mit Fr. 90'025 um Fr. 10'000 höher als budgetiert. Der Aufwand für die *allgemeine Planung* steht in Abhängigkeit mit der Geschäftslast, insbesondere auch von der Beteiligung an Vernehmlassungen, und kann jeweils nur geschätzt werden. Die Differenz von Fr. 10'000 kann aber mit einem Minderaufwand in der Rubrik *Regionaler Richtplan* kompensiert werden.

Der Aufwand für den **Erfahrungsaustausch Gemeinden** fiel mit Fr. 11'418 um Fr. 8'500 geringer aus als mit Fr. 20'000 budgetiert wurde. Der Aufwand fiel u.a. geringer aus, weil die RZU einen wesentlichen Beitrag am Erfahrungsaustausch leistete, der nicht entschädigt werden musste. Für folgende Jahre sollen weiterhin Fr. 20'000 eingestellt werden.

Der Aufwand für die Rubrik **Revision Regionaler Richtplan** fiel mit Fr. 74'330 um fast Fr. 10'000 geringer aus als mit Fr. 85'000 budgetiert wurde. Der Aufwand dürfte 2024 geringer ausgefallen sein, weil die Teilrevision 2024 bisher wenig umstritten war und der fachliche Aufwand deshalb in Grenzen gehalten werden konnte. Der Minderaufwand wird durch den Mehraufwand in der Rubrik *allgemeiner Planungsaufwand* kompensiert.

Da jedoch auch in nächster Zeit damit zu rechnen ist, dass jeweils zwei Revisionen des Richtplans gleichzeitig in Bearbeitung sind, soll der Betrag von Fr. 85'000 beibehalten werden.

Der Aufwand für die Rubrik **Kantonale Projekte** fiel mit Fr. 39'918 fast um Fr. 20'000 höher als budgetiert. Aufgrund der Beteiligung der Fachplaner an vielen «übergeordneten» Projekten und Veranstaltungen war der Aufwand wesentlich höher als budgetiert. Der Mehraufwand wurde durch einen Zusatzkredit der DV vom 3.10.2024 bewilligt. Für folgende Jahre soll aufgrund der Erfahrungen jedoch trotzdem Fr. 20'000 eingestellt werden.

In der Rubrik **Reisekosten und Spesen** war der Aufwand mit Fr. 4'600 um Fr. 200 geringer als mit Fr. 4'800 veranschlagt. Neben den Spesenpauschalen für die Delegierten von Fr. 4'600 wird im Budget jeweils ein Betrag von ca. Fr. 200 für unvorhergesehene Spesen (u.a. für die Besorgung von Abschiedsgeschenken etc.) einberechnet. 2024 wurde dies nicht in Anspruch genommen.

Naturnetz Zimmerberg (NNZ) – Kontogruppe 50010

Die **Entschädigung für Tag- und Sitzungsgelder** wurde für das Naturnetz Zimmerberg 2024 erstmals budgetiert und abgerechnet. Mit Fr. 5'000 wurde der budgetierte Betrag gegenüber den abgerechneten Fr. 1'900 eher hoch angesetzt. Der Betrag wird in den nächsten Jahren den effektiven Verhältnissen angepasst werden müssen in Abhängigkeit der zu erwartenden Sitzungen.

In der Rubrik **Dienstleitungen Dritter** wird der Aufwand für die Umsetzung der Projekte des Naturnetzes Zimmerberg budgetiert. 2024 erfolgte diese Budgetierung erstmalig. Insofern fehlen auch hier noch Erfahrungswerte, womit die Differenz (Minderaufwand) von ca. 52'000.- erklärt wird. Der Projektumsatz des kommenden Jahres kann im Voraus jeweils nur abgeschätzt werden und wird sich mutmasslich mit der Zeit in einer gewissen Höhe einpendeln.

Es handelt sich vorliegend um einen Aufwand der nicht durch die ZPZ, sondern durch Beiträge von Dritten gedeckt wird. Der Ertrag **Beiträge von privaten Organisationen ohne Erwerbszweck** von Fr. 31'843 liegt ca. Fr. 11'000 unter dem Aufwand (Projektausgaben) von Fr. 43'095.-. Diese Differenz wird in den nächsten Jahren durch Mehreinnahmen kompensiert (gesprochene Drittmittel werden oft erst ausbezahlt, wenn die Projekte umgesetzt und abgerechnet sind).

Legislative – Kontogruppe 50090

In der Rubrik **Externe Berater, Gutachter, Fachexperten** fiel kein Aufwand an, da keine Prüfung durch das Gemeindeamt erfolgte. Dies wurde bei der Budgetierung nicht berücksichtigt, weshalb der Minderaufwand von Fr. 2'000 erfolgte. Die Budgetierung ist künftig mit der Planung der aufsichtsrechtlichen Prüfung des Gemeindeamts abzustimmen.

C. Antrag des Vorstands

Beim Voranschlag handelt es sich jeweils um eine Schätzung der Aufwendungen für die verschiedenen Aufgaben und Tätigkeiten der ZPZ und neu zuzüglich des Naturnetzes Zimmerberg in einem Verbandsjahr (Kalenderjahr). Dabei kann der effektive Aufwand in Abhängigkeit des Geschäftsgangs variieren. Der vorliegende Mehraufwand in der Rechnung 2024 von Fr. 26'318 ist auf verschiedene Abweichungen in den einzelnen Budgetposten verteilt und wird begründet ausgewiesen.

Der Vorstand stimmte dem vorliegenden Abschluss der Rechnung mit Beschluss vom 3. April 2024 zu und beantragt der Delegiertenversammlung die Rechnung 2024 zur Genehmigung.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die vorliegende Jahresrechnung 2024 der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg wird in Kenntnis der Anträge und Empfehlungen des Vorstands, der RPK Thalwil sowie der finanztechnischen Prüfstelle genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Verbandsgemeinden
 - b) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen z.K.
 - c) RPK Thalwil z.K.
 - d) Rechnungsführerin M. Koller, DLZ Finanzen Gemeinde Thalwil
 - e) Sekretariat ZPZ; A

3. RZU. Dialogprozess «Zukunft Agglomerationsverkehr Zürich» - Zusatzkredit

ZPZ-DVB 2025.03

A: 2.06

RZU. Dialogprozess Zukunft Agglomerationsverkehr Zürich

• Zusatzkredit

A. Ausgangslage

Die verkehrlichen Beziehungen und Zusammenhänge im RZU-Gebiet sind vielfältig und enden nicht an kommunalen oder regionalen Grenzen. Die bestehenden Aufgaben und Herausforderungen können nur auf funktionalräumlicher Ebene angegangen und gelöst werden. Deshalb haben die drei Initiativregionen Glatttal, Pfannenstil und Stadt Zürich den Dialogprozess «Zukunft Agglomerationsverkehr» lanciert. In diesem Prozess setzen sie sich trotz jeweils recht unterschiedlicher Ausgangsbedingungen im Verkehr gemeinsam mit den Aufgaben, Herausforderungen und Chancen des zukünftigen Agglomerationsverkehrs auseinander. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, um die Zusammenarbeit im Agglomerationsverkehr zu verbessern, neue Perspektiven und Lösungsansätze zu entwickeln und die Diskussionen zu versachlichen.

Die ZPZ war nicht als Initiantin am Projekt beteiligt, wurde jedoch zur Mitwirkung angefragt. Oski Merlo, Urs Meier und Martin Arnold haben an der Auftaktsitzung vom 31. Januar 2025 teilgenommen und an der Arbeitssitzung vom 6. Februar 2025 den Delegierten das Projekt vorgestellt. Im Auftrag der Delegierten hat der Vorstand ZPZ mit Beschluss vom 6. Februar 2025 eine Absichtserklärung, am Dialogprozess mitzuwirken, zuhanden der RZU verabschiedet. Die definitive Zusage zur Mitwirkung solle folgen, wenn die Beteiligungskosten bekannt sind.

Mit Mail vom 4. April 2025 hat die RZU der ZPZ den definitiven Kostenteiler für das Projekt zugestellt. Gemäss diesem hat die ZPZ einen Beitrag von Fr. 14'835 für die Teilnahme am Projekt zu leisten. Die Rechnungsstellung erfolgt im Herbst 2025.

B. Zusatzkredit

Da die vorliegende Kostenbeteiligung im Budget 2025, durch DV beschlossen mit ZPZ-DVB 2024.04, nicht vorgesehen ist, muss für die Kosten der Teilnahme am Dialogprozess ein Zusatzkredit gesprochen werden. Gemäss Art. 35 Ziff. 4 der Verbandsstatuten ZPZ kann der Vorstand neue, im Budget nicht enthaltene, einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck bis Fr. 20'000.- pro Jahr in eigener Kompetenz bewilligen. Vorliegend wird die Bewilligung aus Transparenzgründen nach oben an die Delegiertenversammlung delegiert – eine Delegierung an «höhere» Organe ist jederzeit möglich.

Der Zusatzkredit wird zuhanden der Rubrik Planungen und Projektierungen Dritter, Konto 50000.3131.00, bewilligt.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Der Zusatzkredit für die Beteiligung am RZU Projekt Dialogprozess Zukunft Agglomerationsverkehr Zürich wird bewilligt. Der Beitrag wird über das Konto 50000.3131.00, Planungen und Projektierungen Dritter, abgerechnet.
2. Mitteilung durch Protokollauszug:
 - a) RZU (per E-Mail)
 - b) Verbandsgemeinden ZPZ
 - c) Sekretariat ZPZ

4. Richterswil. Privater Gestaltungsplan „Im Wisli“ – Stellungnahme im Rahmen der Anhörung

ZPZ-DVB 2025.04

A:4.02

Richterswil. Privater Gestaltungsplan «Im Wisli» – Stellungnahme ZPZ im Rahmen der Anhörung

- **Stellungnahme zuhanden Gemeinde Richterswil**

A. Ausgangslage

Die ZPZ wurde eingeladen, Stellung zu nehmen zum privaten Gestaltungsplan «Im Wisli». Die Geschäftsleitung hat dieses Geschäft am 03. April 2025 und die Delegiertenversammlung an der Sitzung vom 24. April 2025 beraten.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 3488, 3489, 3490, 3867 und 8028 mit einer Fläche von 7'589 m² im nordöstlichen Teil von Richterswil. Das Areal befindet sich in einer Wohnzone W3 mit einer AZ von 50% für Regelbebauungen (Brutto-AZ = ca. 75% bei max. 3 VG, 1 DG und 1 anrechenbarem UG) und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt. Das Grundstück grenzt im Osten und Westen an eine Zone für öffentliche Bauten. Südöstlich grenzt der Gestaltungsplanperimeter an eine W3 mit Gestaltungsplanpflicht (öffentlicher Gestaltungsplan Wisli).

Die bestehenden Bauten sollen durch vier neue zeitgemässe und energetisch zukunftsweisende Bauten ersetzt werden. Die Baugenossenschaft "Im Wisli" beabsichtigt, 75 rollstuhlgängige Mietwohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern im unteren und zahlbaren Preissegment zu erstellen. Durch den angebotenen Wohnungsmix sowie die Nähe zu Alterszentrum, Kindergärten und Schulhäusern werden alle Bevölkerungsschichten angesprochen.

Hatt Architekten & Partner AG haben zusammen mit vetschpartner Landschaftsarchitekten AG ein Richtprojekt erarbeitet, das als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans diene. Das Richtprojekt sieht eine architektonisch einheitliche Wohnüberbauung mit gemeinsamen und privaten Erholungs- und Freiräumen für die Bewohnenden vor. Die Geschossigkeit der bestehenden Überbauung (bis fünf Vollgeschosse) wird übernommen, wobei die gemäss Regelbauweise mögliche Fassadenhöhe in der Zone W3/50 durch die neuen Baukörper geringfügig überschritten wird.¹

Mit der geplanten Wohnsiedlung werden die bauliche Dichte erhöht und Abstandsvorschriften unterschritten, bzw. aufgehoben (z.B. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag). Ausserdem sollen zwei zusätzliche Vollgeschosse in den Baubereichen 1-4 (Geschosszahl entspricht Bestandesbauten) ermöglicht werden. Im Gegenzug wird auf ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss verzichtet.

Der Gestaltungsplan legt fünf Baubereiche (1a, 1b, 2-4) fest und sichert die Freiraumstruktur. In allen Baubereichen ist je ein Hauptgebäude mit fünf Vollgeschossen – ohne Dachgeschoss und anrechenbarem Untergeschoss – zulässig. Nebst den Angaben zur Geschossigkeit beinhalten die Gestaltungsplanvorschriften auch Angaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen und der maximal zulässigen Geschossfläche (m²) in den einzelnen Baubereichen.

Der Gestaltungsplan erlaubt insgesamt maximal 7'200 m² anrechenbare Geschossfläche in den Baubereichen 1a,1b bis 4. Damit ergibt sich eine maximale Ausnützungsziffer von 94.8%. Gegenüber der Regelbauweise (Brutto-AZ = ca. 75%) beträgt die Abweichung des Nutzungsmasses ca. + 26%, gegenüber einer möglichen Arealüberbauung gemäss BZO + 15%.

¹ Fassadenhöhe Richtprojekt: ca. 15.20 m, zulässig in Zone W3/50: traufseitig 10.50 m / giebelseitig 15.50 m; die zulässige Fassadenhöhe entspricht den Bestandesbauten



Abb. 1: Auszug Gestaltungsplan (Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Situationsplan vom 23.01.2025)

Abb. 2: Auszug Gestaltungsplan (Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Situationsplan vom 23.01.2025)

Abb. 3: Auszug Richtprojekt (Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Erläuternder Bericht vom 23.01.2025; Richtprojekt von Hatt Architekten & Partner AG und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG)

Es sind lediglich Flachdächer zugelassen, welche in den Baufeldern 1b, 2,3 und 4 mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen sind. Die Begrünungspflicht besteht ebenfalls bei Dächern mit Solaranlagen.

Ziel ist die Erstellung eines qualitativ hochwertigen Freiraums, der einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits sein ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die im Situationsplan bezeichneten Freiraumflächen sind weitgehend zu begrünen. Wege und Plätze dürfen befestigt sein. Die Spiel- und Ruheflächen sind in die Umgebung sowie in die dafür vorgesehenen Bereiche zu integrieren. Ausserdem werden Aussagen zu bestehenden und neuen Bäumen gemacht.

Im Westen ragt ein Teil des Gewässerraums des Hafenbachs in den Gestaltungsplanperimeter. Dieser ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und nur extensiv zu nutzen und zu gestalten.

Der Gestaltungsplanperimeter wird von der Strasse «Im Wisli» erschlossen und die Parkfelder für Bewohnende und das Gewerbe sind in der Tiefgarage angeordnet. Entlang der Strasse Im Wisli und der Schwyzerstrasse sind maximal 10 oberirdische Parkplätze für Besuchende zulässig. Durch die Lage der Parkfelder am Rande des Perimeters, ist der Aussenraum grösstenteils autofrei. Die Fusswege durch das Areal sind gemäss Bestimmungen zum Gestaltungsplan öffentlich zugänglich. Die Berechnung der Anzahl Parkfelder richtet sich nach der Parkplatzverordnung über Pflichtabstellplätze im Anhang der Bau- und Zonenordnung Richterswil.

B. Stellungnahme

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Der rechtskräftige regionale Richtplan (Festsetzung 12. Dezember 2023) weist das Gebiet der hohen baulichen Dichte zu. Das Grundstück liegt in der mittleren Nutzungsdichte mit einem regionalen Zielwert von 100 - 150 Köpfen / ha Bauzonenfläche. Gemäss erläuterndem Bericht werden für den Gestaltungsplanperimeter eine maximale Ausnutzungsziffer von rund 94.8% und eine Nutzungsdichte von 156 Köpfen pro Hektare Bauzone ausgewiesen. Die bestehende Nutzungsdichte beträgt 170 K/ha Bauzone.

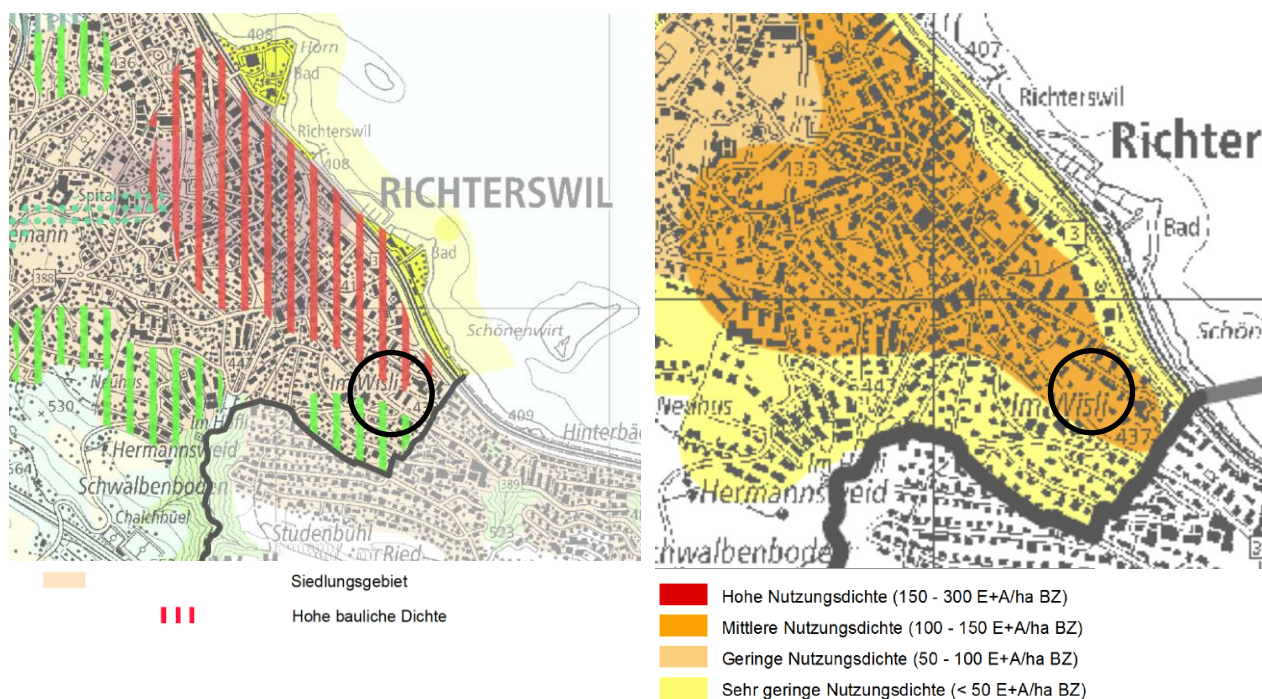


Abb. 4 und 5: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Planausschnitt Karte Siedlung und Landschaft und Themenkarte Nutzungsdichtestufen (Quelle: Teilrevision regionaler Richtplan 2024, Fassung für die öffentliche Auflage vom 28.01.2025)

Feststellung 1: Aus regionaler Sicht ist im bezeichneten Gebiet eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht. Gebiete hoher baulicher Dichte sind gemäss regionalem Richtplan unter anderem jene Gebiete, in welchen mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung und grössere Körnung mit entsprechend höherer Dichte (gegenüber der Bau- und Zonenordnung) ermöglicht werden können. Die ausgewiesene Überbauungsstruktur und die bauliche Dichte entsprechen diesen Vorgaben.

Feststellung 2: Der Gestaltungsplan umfasst einen Perimeter von 7'589 m², was unter Berücksichtigung eines 10%-Anteils für die Verkehrserschliessung und einer im Planungsbericht ausgewiesenen Gebäudebelegung von rund 130 Köpfen eine Nutzungsdichte von rund 156 K/ha erwarten lässt. Die projektierte Nutzungsdichte überschreitet somit die Vorgaben des regionalen Richtplans von max. 150 K/ha leicht. Weil es sich um eine genossenschaftliche Siedlung mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsbelegung handelt, beurteilt die ZPZ den Gestaltungsplan als richtplankonform und verzichtet auf die Einholung eines kommunalen Mitberichts für die Begründung der untergeordneten Überschreitung.

Im Gestaltungsplan werden Vorgaben definiert, die der Thematik des Stadtklimas und der Ökologie Rechnung tragen. So werden Standorte für Baumpflanzungen (neu und Erhalt), grosszügige

Flächen für Begrünung, die Art der Begrünung, u.v.m. definiert und die ökologische Gestaltung der Flachdächer vorgeschrieben.

Würdigung 1: Die ZPZ begrüsst den sorgfältigen Umgang mit der Thematik Ökologie und Stadtklima.

Feststellung 3: Aufgrund der sich verändernden klimatischen Bedingungen, empfiehlt die ZPZ, die Definition der Pflanzenarten zu schärfen und die Bezeichnung standortgerechte, klimaangepasste und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

Gemäss regionalem Richtplan ist entlang der an den Perimeter angrenzenden Schwyzerstrasse eine Hauptverbindung für den Veloverkehr geplant.

Feststellung 4: Der Parkplatzbedarf wurde gemäss BZO der Gemeinde Richterswil berechnet und liegt im zulässigen Bedarf. Gemäss Sonderbauvorschriften sind maximal 58 PF für die Bewohnenden und das nicht störende Gewerbe zulässig. Für Besuchende und Kunden sind maximal 10 Parkelder im Aussenraum zulässig. Die übrigen Festlegungen im Gestaltungsplan haben keine Auswirkungen auf die regionalen Festlegungen. Diese sind zweckmässig und entsprechen den übergeordneten Vorgaben und den Inhalten und Zielen des regionalen Richtplans im Bereich Verkehr.

Würdigung 2: Die ZPZ begrüsst, dass der Antrag einen zulässigen Maximalbedarf für Parkfelder berücksichtigt wurde im überarbeiteten Projekt.

Empfehlung 1: Die ZPZ empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigsten Inhalten mit der Baueingabe in den Bestimmungen zu ergänzen.

Die ZPZ dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Delegiertenversammlung

beschliesst:

1. Die ZPZ nimmt im Sinne von Lit. B dieses Beschluss zum privaten Gestaltungsplan «Im Wisli» Stellung und stellt fest, dass dieser den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan sowie der laufenden Teilrevision 2024 (Stand Zustimmung DV vom 23.01.2025) entspricht.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeindeverwaltung Richterswil, Planung und Bau, Chüngengasse 6, 8805 Richterswil
 - b) Übrige Verbandsgemeinden
 - c) Sekretariat ZPZ; A

5. Verschiedenes und Mitteilungen

– Mitteilungen von Delegierten

Das Wort wird nicht ergriffen.

Für die Richtigkeit:
Der Sekretär

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Trachsler', with a stylized flourish at the end.

Marcel Trachsler