

VERFÜGUNG

vom 5. September 2012

Russikon. Privater Gestaltungsplan „Alte Gärtnerei“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 19. März 2012 stimmte die Gemeindeversammlung Russikon dem privaten Gestaltungsplan „Alte Gärtnerei“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 9. August 2012 und des Bezirksrats Pfäffikon vom 8. Mai 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Mai 2012 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan „Alte Gärtnerei“ erarbeitet wurde, umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 1761, direkt nördliche der Kirche von Russikon. Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Russikon ist dieses Grundstück der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zugeteilt. Vom Perimeter betroffen ist das Gebiet nördlich des kantonalen Schutzobjektes, reformierte Kirche (Vers.-Nr. 1180) von Russikon. Laut Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung ist das Grundstück im Freihaltebereich rund um die Kirche enthalten.

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erhaltung und Weiterentwicklung der heutigen Nutzungen auf dem Gärtnereiareal. Neben der Schaffung einer übersichtlichen Gärtnerei mit einem gut isolierten Gewächshaus, soll insbesondere auch attraktiver Wohn- und Arbeitsraum realisiert und das Ortsbild aufgewertet werden. Die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung betreffen die zulässige Gebäudelänge, die Gesamtlänge sowie die Regelung zu den Dachaufbauten.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:250, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

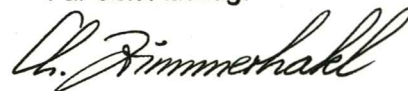
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Alte Gärtnerei“, dem die Gemeindeversammlung Russikon am 19. März 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 432.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressat gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Russikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Russikon (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Diebold AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), sowie an Helmut Waffenschmid, Im Berg 10, 8332 Russikon (Rechnungsadressat).

Zürich, den 5. September 2012
120872/EIE/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Verbindliche Planinhalte

	Gestaltungsplanperimeter	Art. 1
	Baubereich Hauptgebäude 2 Vollgeschosse (A,B,C)	7.1
	Baubereich Hauptgebäude 1 Vollgeschoss (D)	7.2
	Baubereich für Balkone/Vordächer	10
	Arealzufahrt	12
	Externe Arealzufahrt	13
	Zufahrt Tiefgarage	14.1
	oberirdische Parkplätze	14.2
	Richtungspunkte für Fusswegverbindung	15.1/15.2
	Grünbereich	15.3

Hinweise

	Ausstellungsbereich "alte Gärtnerei"
	Aussenlagerplatz / Spiel- und Ruhefläche
	Bereich Fahrbahnflächen gemäss Richtprojekt
	Aussenparkplätze
	Grünbereich
	Projektierte Bauline
	best. Zonengrenze
	Richtprojekt
	best. Fernwärme

Koordinatenliste Baubereiche

1	700748.320	250389.532
2	700753.692	250374.058
3	700803.761	250391.440
4	700798.843	250405.819
5	700797.426	250405.327
6	700797.038	250406.445
7	700738.562	250420.129
8	700761.589	250413.546
9	700763.384	250408.346
10	700781.923	250414.746
11	700778.889	250423.533
11	700749.238	250432.009
13	700750.805	250437.490
14	700744.075	250439.414
15	700758.249	250392.979
16	700792.702	250418.934
17	700781.773	250415.180
18	700762.922	250409.685
19	700753.575	250406.440



Amt für Baumentwicklung

Kanton Zürich

GEMEINDE RUSSIKON

Privater Gestaltungsplan "Alte Gärtnerei", Kat. Nr. 1761
 Helmut Waffenschmidt, Im Berg 10, 8332 Russikon

Situation 1:250

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am: *[Signature]*
 Für den Grundeigentümer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 19. März 2012
 Im Amtsblatt publiziert am:
 Namens des Gemeinderates
 Der Präsident *[Signature]*
 Der Schreiber *[Signature]*

Durch die Baudirektion genehmigt am: 5. SEP. 2012
 Für die Baudirektion *[Signature]*

BDV Nr. 119112

M. WIESENDANGER AG
 Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Genehmigung

Format: 50/84	Auftrags Nr.: 11024			
Entw. pt	Gez. MB	Dat. 30.05.11	Rev. 29.09.11	Plan Nr.: 2
			19.12.11	

Einverständniserklärung für Unterschreitung Grenzabstände

Kat. Nr.	Eigentümer	Unterschrift
1587	Evangelisch reformierte Kirche Russikon	<i>[Signature]</i>
801	Politische Gemeinde Russikon	<i>[Signature]</i>

Der Präsident: *[Signature]*
 Der Schreiber: *[Signature]*
 E. Wolf M. Stryg

Kanton Zürich



**GEMEINDE
RUSSIKON**

Privater Gestaltungsplan „Alte Gärtnerei“, Kat. Nr. 1761

Helmut Waffenschmidt, Im Berg 10, 8332, Russikon

Vorschriften

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am:
Der Grundeigentümer

Durch die Gemeindeversammlung zugestimmt am: 19. März 2012
Im Amtsblatt publiziert am:

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

Der Schreiber

Durch die Baudirektion
genehmigt am: - 5. SEP. 2012

BDV Nr. 119/12

Für die Baudirektion

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendangerag.ch
Internet: www.wiesendangerag.ch

Ausfertigung für: **Genehmigung**

Auftrag Nr. 11024

Datum	Revidiert
30.05.2011	
29.09.2011	
19.12.2011	

1

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Bestandteile des Gestaltungsplans	1
Art. 3	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	1
Art. 4	Zweck	1
Art. 5	Nutzung	1
Art. 6	Baubereiche	1
Art. 7	Geschossigkeit	1
Art. 8	Gebäudehöhe	2
Art. 9	Attikageschosse	2
Art. 10	Balkone / Vordächer	2
Art. 11	Überbauungsziffer für Besondere Gebäude	2
Art. 12	Arealzufahrt	2
Art. 13	Externe Arealzufahrt	2
Art. 14	Parkierung	2
Art. 15	Fusswegverbindungen	2
Art. 16	Einordnung	3
Art. 17	Lärm	3
Art. 18	Boden	3
Art. 19	Energie	3
Art. 20	Weiteres	3
Art. 21	Ausnahmen	3
Art. 22	Inkrafttreten	3

Grundeigentümer

Der Grundeigentümer im Gebiet der alten Gärtnerei gemäss beiliegendem Situationsplan 1:250 nämlich:

- Helmut Waffenschmidt, Im Berg 10, 8332 Russikon (Grundstück Kat. Nr. 1761)

setzt, gestützt auf §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes, den privaten Gestaltungsplan „Alte Gärtnerei“, Russikon fest.

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im zugehörigen Situationsplan 1:250 bezeichneten Perimeter.

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Unterlagen:

- Nr. 1 Vorschriften vom 11.05.2011
- Nr. 2 Situationsplan 1 : 250 vom 11.05.2011

Nicht verbindliche Unterlagen:

- Nr. 3 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 11.05.2011

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der private Gestaltungsplan nichts Besonderes regelt, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Russikon bzw. des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für den Bestand und die Weiterentwicklung des heutigen Gärtnereiareals, die Realisierung von attraktivem Wohn- und Arbeitsraum (auch für ältere und behinderte Personen), sowie eine Aufwertung des Ortsbildes geschaffen.

Art. 5 Nutzung

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohn- und höchstens mässig störende Gewerbenutzungen zulässig.

² Das geplante Verkaufsgewächshaus dient zum dauernden Aufenthalt von Personen.

Art. 6 Baubereiche

¹ Die Baubereiche Hauptgebäude beschreiben die maximale horizontale Ausdehnung von Hauptgebäuden und sind im Situationsplan 1 : 250 dargestellt.

² Die zulässigen Gebäude- und Grenzabstände sowie die Gebäude- und Gesamtlängen werden durch die Lage der Baubereiche Hauptgebäude bestimmt.

³ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art. 7 Geschossigkeit

¹ In den Baubereichen Hauptgebäude 2 Vollgeschosse A, B und C darf die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Geschosszahl beansprucht werden.

² Im Baubereich Hauptgebäude 1 Vollgeschoss D ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Art. 8 Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der geltenden Bau- und Zonenordnung und dem Planungs- und Baugesetz (PBG). Um die nötige Rücksichtnahme auf die Kirche zu gewährleisten, sind die Gebäudehöhen der Baubereiche B und C so niedrig als möglich zu halten.

Art. 9 Attikageschosse

¹ Sofern Attikageschosse realisiert werden, richtet sich die Ausbildung der Attikageschosse in den Baubereichen B und C nicht nach § 292 PBG. Um die nötige Rücksichtnahme auf die Kirche zu gewährleisten, gilt:

² Auf der Südseite der Baubereiche B und C gilt die südlichste Fassadenebene als die für die Ansetzung des Dachprofils massgebende Fassade. Die Attikageschosse müssen einen min. 3.5 m grossen Rücksprung von dieser massgebenden Fassade aufweisen.

³ Auf der Nordseite müssen die Attikageschosse zur massgeblichen Vollgeschossfassade keinen Rücksprung aufweisen.

Art. 10 Balkone / Vordächer

¹ Balkone und Vordächer dürfen im entsprechend benannten Bereich platziert werden.

² Balkone dürfen über die gesamte Gebäudebreite und ohne Einschränkung hinsichtlich § 260 Abs. 3 PBG erstellt werden.

Art. 11 Überbauungsziffer für Besondere Gebäude

Teile einer Unterniveaugarage, sind insofern nicht an die Überbauungsziffer für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG anrechenbar, als dass sie unter dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 12 Arealzufahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Areal für PWs und LKWs erfolgt ausschliesslich von der Schlatterstrasse her und ab den im Situationsplan 1 : 250 bezeichneten Stellen.

² Die Ein- und Ausfahrten müssen jeweils für das Kreuzen von zwei Fahrzeugen genügend breit sein.

Art. 13 Externe Arealzufahrt

¹ An der im Plan bezeichneten Lage der externen Arealzufahrt besteht für die Eigentümer und Benützer des Grundstückes Kat.Nr. 1762 ein Überfahrrecht.

Art. 14 Parkierung

¹ Die Parkplätze für Bewohner sind überwiegend unterirdisch anzuordnen. Die Lage der Zufahrt ist im Plan bezeichnet.

² Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Lagen zu erstellen.

³ Die Berechnung der erforderlichen Parkplätze ergibt sich aufgrund der Bau- und Zonenordnung und der VSS-Normen.

Art. 15 Fusswegverbindungen

¹ Der Zugang für Fussgänger muss an den im Situationsplan 1 : 250 bestimmten Stellen erfolgen. Es sind dazu genügend dimensionierte Fusswege bereitzustellen.

² Das Areal ist behindertengerecht bzw. hindernisfrei zu gestalten. Ebenso muss der bestehende Fussgängerzugang im Bereich des Kirchgemeindehauses einen behindertengerechten Zugang zur Kirche bilden.

³ Der öffentlich zugängliche Fussweg zur Kirche ist attraktiv mit einem im Plan bezeichneten, begleitenden Grünbereich zu gestalten.

Art. 16 Einordnung

Zukünftige Bauten und Anlagen sind in Farbe und Materialisierung zurückhaltend zu gestalten. Bauten und Anlagen haben sich im Sinne von § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Insbesondere ist der architektonischen Ausgestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Gestaltung der Aussenräume besondere Beachtung zu schenken.

Art. 17 Lärm

¹ Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Art. 18 Boden

Hinsichtlich dem Eintrag „Gärtnerei“ ist das kommunale Verfahren für Bodenverschiebung durchzuführen.

Art. 19 Energie

Die neuen Wärmebezügler sind an die Leitungen des kommunalen Wärmeverbunds anzuschliessen.

Art. 20 Weiteres

¹ Verwendete Maschinen und Geräte haben jeweils dem aktuellen Stand der Technik zu entsprechen.

² Eine allfällige Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsmissionen entstehen können.

Art. 21 Ausnahmen

Geringfügige Abweichungen von den Gestaltungsplanvorschriften können durch den Gemeinderat bewilligt werden, wenn eine betriebliche, ökologische und architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarlichen und öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 22 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Einverständniserklärung für Unterschreitung Grenzabstände

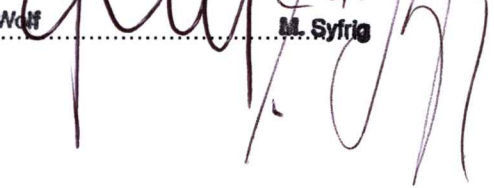
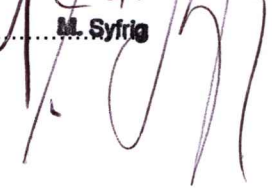
Kat. Nr.	Eigentümer	Unterschrift
----------	------------	--------------

1587	Evangelisch reformierte Kirchgemeinde, 8332 Russikon
------	---



Gemeinderat Russikon
Der Präsident: Der Schreiber:

801	Politische Gemeinde Russikon
-----	------------------------------

E. Wolf  M. Syfrig 

Wetzikon, 19. Dezember 2011
11024 / Ta

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon





**GEMEINDE
RUSSIKON**

Privater Gestaltungsplan „Alte Gärtnerei“, Kat. Nr. 1761

Helmut Waffenschmidt, Im Berg 10, 8332, Russikon

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Abbildung Nr. 1: Flugaufnahme mit Perimeter, Bildquelle: www.gis.zh.ch (März 2011)

<p>M. WIESENDANGER AG Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung</p>	Ausfertigung für: Genehmigung	
	Auftrag Nr. 11024	
<p>Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55 e-mail: info@wiesendangerag.ch Internet: www.wiesendangerag.ch</p>	Datum	Revidiert
	30.05.2011	
	29.09.2011	
	19.12.2011	
		3

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
2.	Ziel und Zweck	2
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
3.1	Richtplanung.....	3
3.2	Kommunale Nutzungsplanung	3
3.3	Boden (Art. 21).....	4
3.4	Grundwasser	5
3.5	Gewässerschutz / Entwässerung	5
3.6	Energie (Art. 22).....	6
3.7	Lärm (Art. 20).....	6
4.	Verkehrstechnische Erschliessung.....	7
4.1	Arealzufahrt (Art. 14)	7
4.2	Externe Arealfahrt (Art. 15)	7
4.3	Fusswegverbindungen (Art. 17)	7
4.4	Notzufahrt	7
5.	Gebäude	8
5.1	Richtprojekt	8
5.2	Gestaltungskonzept.....	8
5.3	Baubereiche	8
5.4	Attikageschosse (Art. 9)	9
5.5	Balkone / Vordächer (Art. 10).....	9
5.6	Nutzungsziffern	9
5.7	Abstände zu Verkehrsanlagen.....	9
5.8	Geschossigkeit (Art. 7)	9
5.9	Gebäudehöhe (Art. 8)	10
6.	Umgebung.....	10
6.1	Flächennutzungen	10
7.	Abweichungen von der Regelbauweise	10
8.	Vorprüfung der Baudirektion.....	11
9.	Öffentliche Auflage	11

Anhänge

Anhang 1 Richtprojekt Alte Gärtnerei
(verkleinerte Originalpläne: Situation / Grundrisse, Schnitte) vom 28.09.2011

Anhang 2 Bedürfnisnachweis von 2011

1. Ausgangslage

Das vom privaten Gestaltungsplan umfasste Gärtnereiareal ist ein traditionsreicher Betrieb in der Gemeinde Russikon, welcher Ende 1960 von der Familie Waffenschmidt erworben werden konnte. Über verschiedenen Etappen wurde dieser Standort entwickelt und wuchs bis zum heutigen Umfang. Zu der Gärtnerei gehören auch Produktionsflächen in der Faichrüti (Gemeinde Pfäffikon ZH), welche in der Landwirtschaftszone liegen.

Das Gestaltungsplanareal liegt in der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG 2 und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Die Wohn- und Gewerbebenutzung an dieser Lage ist heute zonenkonform.

Die Grundeigentümer beauftragen mit Datum vom 18. März 2011 die M. Wiesendanger AG, Ingenieur- und Planungsbüro, 8620 Wetzikon, mit der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes, der eine zukunftsorientierte Nutzung des heutigen Gärtnereiareals zum Ziel hat.



Abbildung Nr.2: Lage Gärtnereiareal Waffenschmidt, Bildquelle: www.gis.zh.ch (März 2011)

Der vorliegende erläuternde Bericht stützt sich auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und dient als Ergänzung zu den verbindlichen Unterlagen (Nr. 1 Vorschriften, Nr. 2 Situation 1 : 500).

2. Ziel und Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für den Bestand und die Weiterentwicklung der heutigen Nutzungen auf dem Gärtnereiareal im Ortsteil Russikon Dorf geschaffen.

Im Zusammenhang mit einer Zukunftsplanung der Eigentümer wurde in Zusammenarbeit mit der Schneckenburger Architekten AG, Fehraltorf ein Richtprojekt entwickelt, welches den Bestand des Betriebs sichern soll und zusätzliche Nutzungen auf dem Areal vorsieht. Desweiteren werden damit folgende Qualitäten gefördert oder erhalten:

- Schaffung einer übersichtlichen Gärtnerei mit einem gut isolierten Gewächshaus und Blumenladen
- Integration der Gartenbauabteilung mit Büros, Mannschaftsräumen und ansprechenden Aussenanlagen zur Förderung der Gartenbauaktivität
- Standortsicherung in Russikon
- Betrieb der beiden Friedhöfe mit Bestattungsamt der Gemeinde Russikon und Fehraltorf
- Parallel dazu der Weiterausbau und Konsolidierung der Produktions-Gärtnerei Faichrüti. Sie sichert die Produktion von Nischen-Pflanzen für den Gartenbau und die Gräberbewirtschaftung (Baubewilligung für den Ersatz alter Folientunnels und alter Treibbeet-Kästen am 4.1.2011 erhalten)
- Attraktive Wohn- und Lebensmöglichkeiten, auch für ältere- und behinderte Menschen
- Schaffen von Wohn- und Arbeitsraum in Nähe des öffentlichen Verkehrs
- Verstärkte Nutzung des Wärmeverbunds
- Einfache Erschliessung
- Aufwertung des Ortsbildes

Die baurechtlichen Anforderungen können nur mittels Erstellen eines privaten Gestaltungsplans erfüllt werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Richtplanung

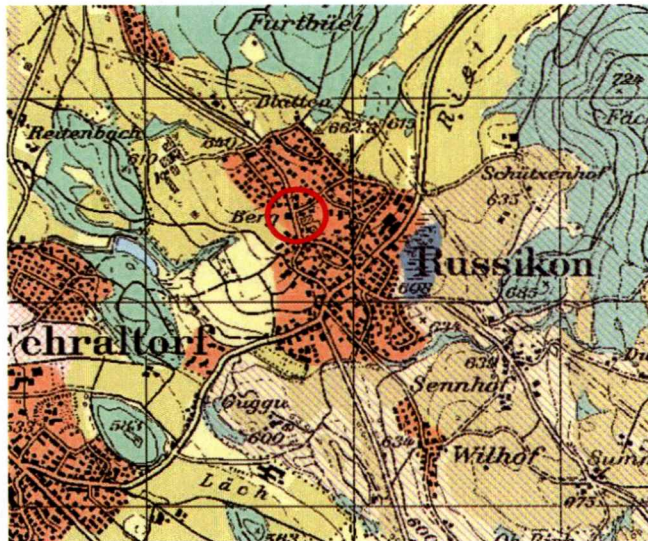


Abbildung Nr. 3: Landschaftsförderung, Bildquelle: www.gis.zh.ch (März 2011)

Der Standort des Gärtnereiareals liegt gemäss dem gelten Kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet.

3.2 Kommunale Nutzungsplanung

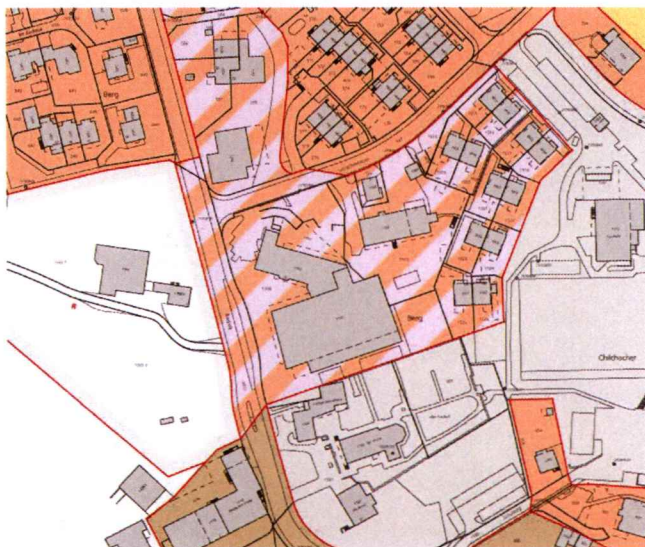


Abbildung Nr. 4: Ausschnitt Zonenplan 1:1000 (Verkleinerung)

Das Grundstück Kat. Nr. 1761 liegt vollständig in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/ ES III. Die Lage in dieser Zone eignet sich für die grundsätzlich geplante Wohn- und Gewerbenutzung.

3.3 Boden (Art. 21)

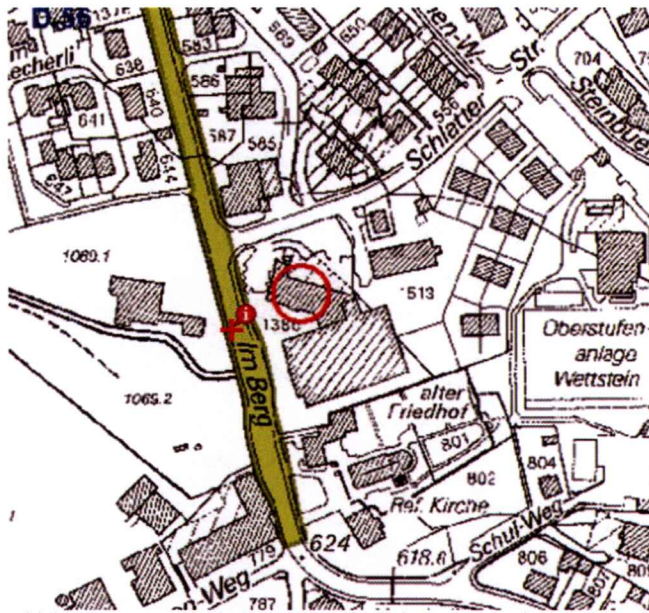


Abbildung Nr. 5: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte, Bildquelle: www.gis.zh.ch (März 2011)

Die im Westen angrenzende Staatsstrasse „Im Berg“ ist im Kataster der belasteten Standorte mit der Nummer 0178/D.0056 enthalten. Es handelt sich dabei um eine Strasse, die im Unterbau Schlacke enthält. Der Karteneintrag ist im GIS-Browser nicht aktualisiert, denn vor ca. 3 Jahren wurde die Strasse samt Unterbau erneuert und die Bodenverunreinigungen wurden beseitigt. Es sind bezüglich Altlast keine Massnahmen mehr erforderlich.

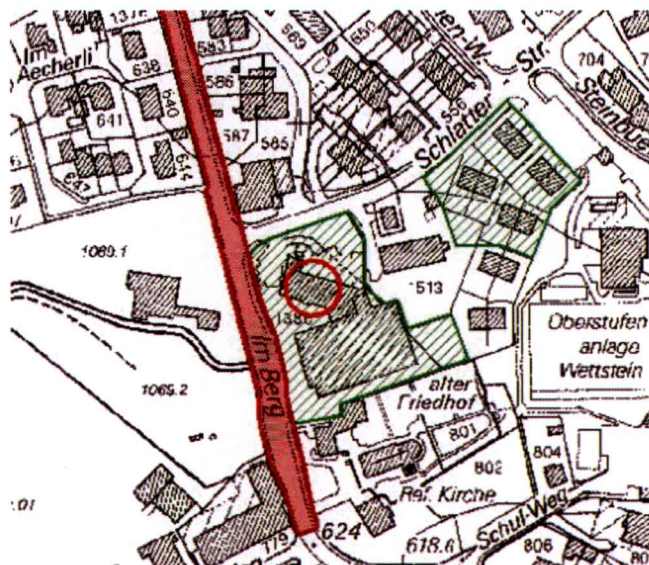


Abbildung Nr. 6: Ausschnitt Prüfperimeter für Bodenverschiebung, Bildquelle: www.gis.zh.ch (März 2011)

Das Gestaltungsplanareal ist im Perimeter für Bodenverschiebung mit dem Eintrag „Gärtnerei“ beschrieben. Mit einem zukünftigen Baugesuch ist das kommunale Verfahren für Bodenverschiebungen durchzuführen.

3.4 Grundwasser

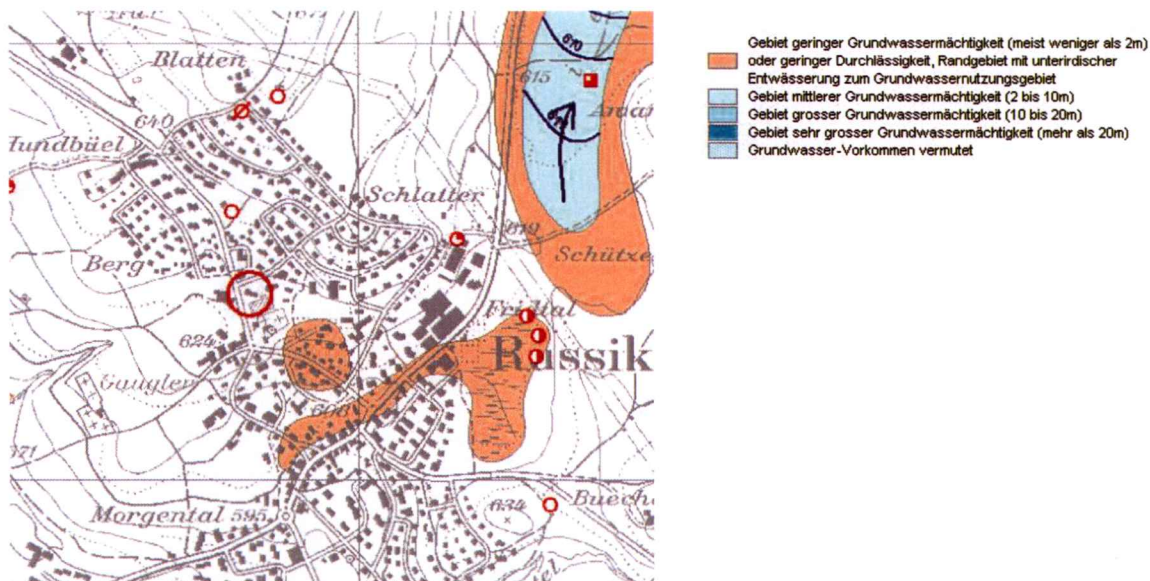


Abbildung Nr. 7: Ausschnitt Grundwasserkarte, Bildquelle: www.gis.zh.ch (März 2011)

Für das Gestaltungsplanareal sind keine spezifischen Einträge hinsichtlich Grundwasservorkommen vorhanden. Im Rahmen des Baugesuches ist der Grundwasserstand mittels eines geologischen Gutachtens festzustellen.

3.5 Gewässerschutz / Entwässerung

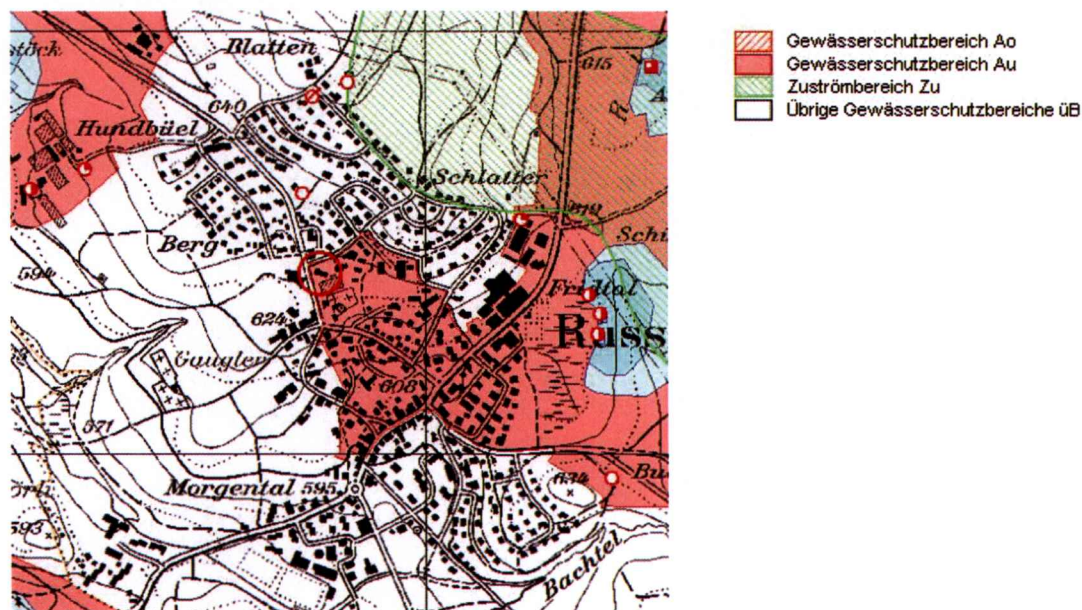


Abbildung Nr. 8: Ausschnitt Gewässerschutzkarte, Bildquelle: www.gis.zh.ch (März 2011)

Betreffend dem Gewässerschutz liegt das Areal in der Schutzzone Au. Laut Versickerungskarte ist das Areal für die Versickerung nicht geeignet.

Der in Bearbeitung befindliche Generelle Entwässerungsplan (GEP) sieht für den GP-Perimeter eine Entwässerung im Trennsystem vor.

Der nachstehende Planausschnitt zeigt, dass der in der Strasse „Im Berg“ verlaufende Mischwasserkanal überlastet ist. Zur Entlastung dient der Regenüberlauf „Kronentobel“, mit

welchem bei Überlastungen des Mischwasserkanals Schmutzwasser in den Meteorwasserkanal abgeleitet wird.

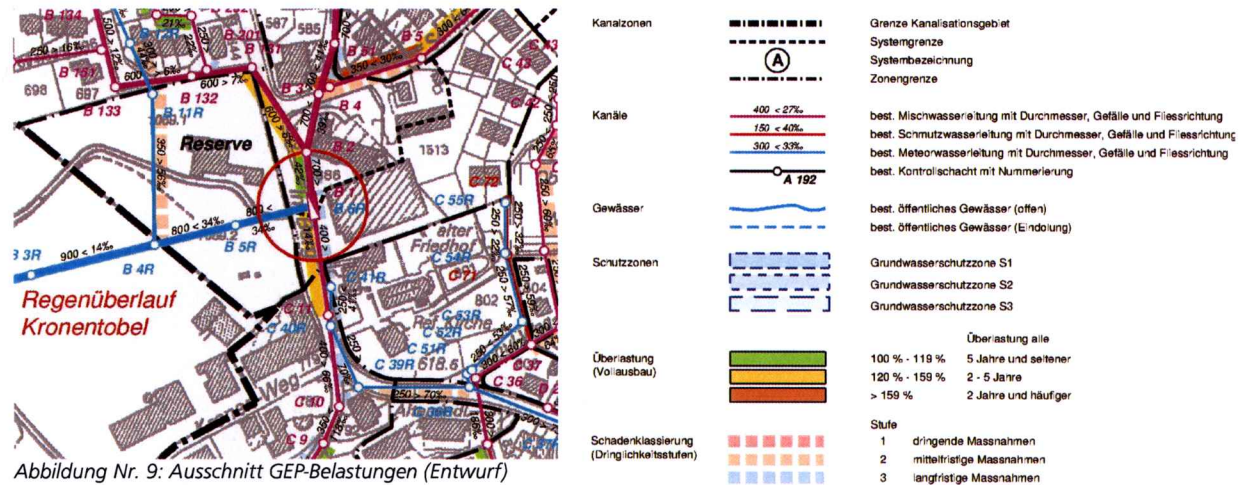


Abbildung Nr. 9: Ausschnitt GEP-Belastungen (Entwurf)

Trotz vorgeschriebenem Trennsystem wird das Meteorwasser der Treibhäuser dem Mischwasserkanal zugeführt werden müssen, da gemäss kantonaler Richtlinie über die Regenwasserentsorgung Glasflächen wegen allfällig verwendeten Reinigungsmitteln der Schmutzwasserleitung zuzuführen sind.

Mit dem Baugesuch ist eine gesetzeskonforme Entwässerungslösung aufzuzeigen.

3.6 Energie (Art. 22)

Im Jahr 1999 wurde der Heizenergiebedarf der heute bestehenden grossen Gewächshäuser von Oel auf Holz umgestellt. Dies mit dem Beitritt an den Wärmeverbund der Gemeinde Russikon. Die geplanten zusätzlichen Nutzungen sollen ebenfalls ihre Heizenergie von diesem Wärmeverbund beziehen können.

3.7 Lärm (Art. 20)

Das Gestaltungsplanareal liegt heute in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und einer zugeordneten Empfindlichkeitsstufe ES III. Gemäss Art. 32 BZO sind nebst Wohnnutzung höchstens mässig störende Nutzungen zugelassen. Ein Wohnanteil ist nicht festgelegt. Die geplanten Nutzungen sind mit den heutigen vergleichbar.

Im Westen stösst das Areal an die Staatsstrasse „Im Berg“. Emissionspegel auf der Strassenachse beträgt am Tag 74.1 dB(A) und in der Nacht 64.2 dB(A). Das am nächsten zur Strasse liegende Gebäude weist einen Abstand von ca. 8.00 m auf. Aufgrund der Abstandsdämpfung ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte an den offenen Fenstern von Wohnbauten knapp eingehalten werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes detailliert nachzuweisen.

Eine Abschätzung des auf der Tiefgaragenrampe verursachten Lärms hat ergeben, dass die massgeblichen Planungswerte der ES III an den Lüftungsfenstern der lärmempfindlichen Räume des Gebäudes Assek.-Nr. 1194 eingehalten bleiben.

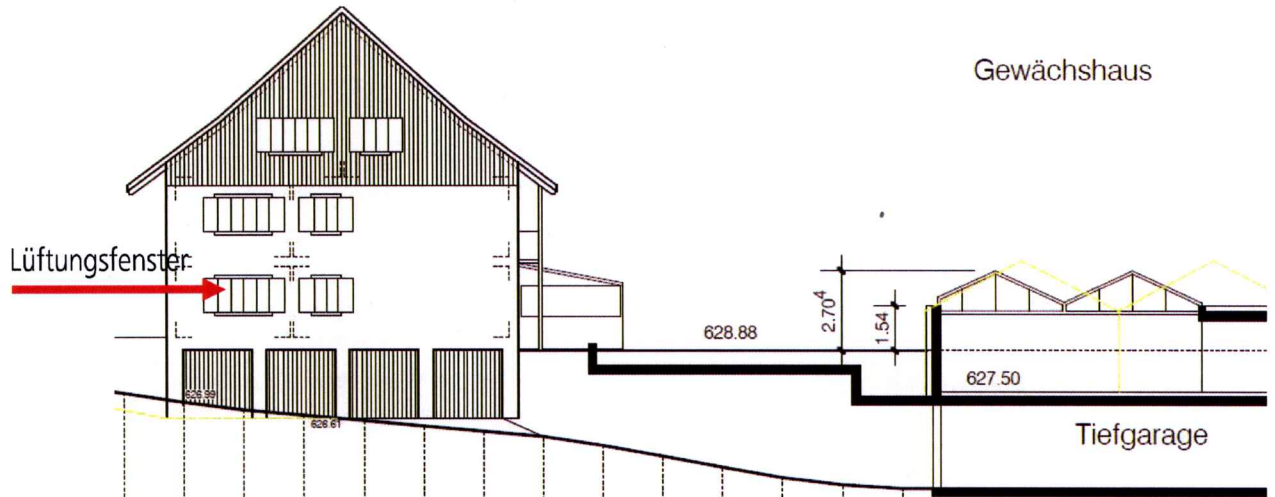


Abbildung Nr. 10: Schnitt Tiefgaragenrampe Richtprojekt mit Angabe des nächsten Lüftungsfensters

4. Verkehrstechnische Erschliessung

4.1 Arealzufahrt (Art. 14)

Die verkehrstechnische Erschliessung für PW und LKW erfolgt über 2 Anschlüsse an die Schlatterstrasse. Massgebend für die Ein- und Ausfahrt ist der Typ „B“ der Verkehrssicherheitsverordnung mit einer Mindestsichtweite von 50 m. Im Einfahrtsbereich ist eine genügende Breite für das Aufstellen von 2 Fahrzeugen nebeneinander erforderlich.

4.2 Externe Arealzufahrt (Art. 15)

Das Überfahrrecht basiert auf einem öffentlich beurkundeten Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Grundeigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 1762, Frau Margrit Guntli-Stucki und dem Grundeigentümer des vorliegenden Gestaltungsplangrundstücks Kat. Nr. 1761, Herrn Helmut Waffenschmidt.

4.3 Fusswegverbindungen (Art. 17)

Der Zugang für Fussgänger zu den südlichen Gebäuden, in den Baubereichen B und C, erfolgt über die offenen Ausstellungsflächen sowie über das südlich anstossende Grundstück Kat. Nr. 1587 der evangelisch reformierten Kirchgemeinde. Ebenso bleibt der heutige Zugang für Fussgänger zur Kirche über das GP-Areal bestehend. Die genannten Fusswegverbindungen sind mittels Wegrechten geregelt.

Die Bushaltestelle „Reformierte Kirche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Strasse „Im Berg“.

4.4 Notzufahrt

Eine arealinterne Notzufahrt wird nicht freigehalten, da das Gestaltungsplanareal auf zwei Seiten an Strassen grenzt, welche den Angriff für allfällige Rettungsfahrzeuge ermöglichen. Die Erreichbarkeit im Sinne der Zugangsnormen ist gewährleistet.

5. Gebäude

5.1 Richtprojekt

Das Richtprojekt (Anhang 1) dient zur Veranschaulichung einer Bebauungsidee. Die weiterhin bestehenden Gebäude und die Neubauten bilden zusammen einen Winkel, in dessen Innenraum der nicht überdachte Ausstellungsbereich der Gärtnerei Platz findet. Im bestehenden Gebäude Assek. Nr. 1190 sollen weiterhin gewerbliche Nutzungen der Gärtnerei und Wohnraum untergebracht werden. Ebenso soll ein Teil der heutigen Gewächshäuser bestehen bleiben. Im südlichen Bereich des Grundstücks sollen zwei Gebäude mit gemischter Nutzung entstehen.

5.2 Gestaltungskonzept

5.3 Baubereiche

Hauptgebäude (Art. 6 Abs. 1 und 2)

Hauptgebäude dürfen innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Dimensionen der Gebäude beruhen auf einem Richtprojekt (Anhang 1). Die Baubereiche beinhalten gegenüber dem Richtprojekt einen Spielraum, welcher für Anpassungen in der Detailprojektierung zur Verfügung stehen soll. Zwischen den Baubereichen B und C wird auf einen Projektierungsspielraum verzichtet und der Abstand analog dem Richtprojekt auf 5.00 m festgesetzt. Damit sind - abgesehen von der Fassadenmaterialisierung - keine feuerpolizeilichen Einschränkungen erforderlich. Ein Projektierungsspielraum besteht insofern, als die Lage des 5.00 m breiten Zwischenraums nicht festgelegt wird.

Die Baubereiche unterschreiten die geltenden Grenzabstände inklusive Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 26 und 28 BZO gegenüber den Grundstücken Kat. Nr. 1587 (evangelisch reformierte Kirchgemeinde Russikon) und 801 (politische Gemeinde Russikon). Die Unterschreitung erfolgt unter Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer. Das Mass der Unterschreitung wird durch die Baubereiche bestimmt.

Die südlichsten Fassadenebenen der Gebäude in den Baubereichen B und C stellen gemäss dem Richtprojekt auch den kleinstmöglichen Grenzabstand zum Grundstück Kat. Nr. 1587 dar. Die Baubereiche lassen nur in nördlicher Richtung eine Verschiebung zu.

Mit einem am 19. Mai 2011 öffentlich beurkundeten Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Grundeigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 1762, Frau Margrit Guntli-Stucki und dem Grundeigentümer des vorliegenden Gestaltungsplangrundstücks Kat. Nr. 1761, Herrn Helmut Waffenschmidt wurden die notwendigen Näher- und Grenzbaurechte sowie Nutzungs- und Fuss- und Fahrwegrechte festgelegt. Gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 1762 basiert der Gestaltungsplan auf diesem Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag.

Besondere Gebäude (Art. 6 Abs. 3)

Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche im Rahmen der Bau- und Zonenordnung sowie im grenznahen Bereich zum Grundstück Kat. Nr. 1762 im Rahmen des unter obiger Ziffer 5.3 genannten öffentlich beurkundeten Tausch- und Dienstbarkeitsvertrags zulässig. Gemäss BZO gilt eine maximal zulässige Überbauungsziffer von 8 %.

Tiefgarage / unterirdische Gebäude

Nicht anrechenbare Untergeschosse sind zulässig. Sie werden mit dem privaten Gestaltungsplan nicht weiter beschränkt. Es gelten BZO und PBG.

Gemäss Richtprojekt ergeben sich ca. 6'200m³ Aushub für Tiefgarage, Untergeschosse und gedeckte Rampe.

5.4 Attikageschosse (Art. 9)

Die Ausbildung der Dachgeschosse in den Baubereichen B und C richtet sich nicht nach § 292 PBG. Die Profillinie für die Dachaufbauten darf an der südlichsten Fassadenebene angesetzt werden. Gegenüber dem südlich anstossenden Grundstück Kat. Nr. 1587 soll das Attikageschoss einen min. 3.5 m grossen (über das Attikapprofil hinaus gehenden) Rücksprung von dieser massgebenden Fassade aufweisen. Mit dieser Rückversetzung des Attikageschosses soll der Stellenwert der Kirche im Ortsbild hervorgehoben werden. Die Bauten ordnen sich ihr unter. Im Sinne einer Kompensation dieser Rückversetzung brauchen diese Attikageschosse auf der (arealinternen) Nordseite keinen Rücksprung von den Vollgeschossen aufzuweisen.

5.5 Balkone / Vordächer (Art. 10)

Vordächer und Balkone dürfen im entsprechenden Bereich platziert werden. Balkone dürfen über die gesamte Gebäudebreite und ohne Einschränkung hinsichtlich § 260 Abs. 3 PBG erstellt werden.

5.6 Nutzungsziffern

Ausnutzungsziffer

Ausnutzungsziffer sowie Gewerbebonus richten sich nach der geltenden Bau- und Zonenordnung. Eine abweichende Vorschrift ist nicht erforderlich.

Überbauungsziffer für Besondere Gebäude (Art. 11)

Allfällige Überdachungen und andere über dem gestalteten Terrain liegende Besonderen Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen maximal im Umfang der Bau- und Zonenordnung erstellt werden und haben damit eine Überbauungsziffer von max. 8% aufzuweisen.

Teile der Unterniveaugarage, sind insofern nicht an die Überbauungsziffer für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG anrechenbar, als dass sie unter dem gestalteten Terrain liegen.

5.7 Abstände zu Verkehrsanlagen

Die projektierte Verkehrsbaulinie, welche im Abstand von 6.00 m zur Strassengrenze der Staatsstrasse „Im Berg“ verläuft, darf vom Hauptgebäude nicht überschritten werden, was die Baubereiche auch nicht zulassen. Die Baulinie verfolgt die generelle Lage der Strasse. Die Form der Bushaltestelle wird von der Baulinie nicht berücksichtigt.

Auch gegenüber der Schlatterstrasse gelten die übergeordneten Bestimmungen gemäss § 265 PBG.

5.8 Geschossigkeit (Art. 7)

Die zulässige Geschosszahl in den Baubereichen A, B und C wird durch die Bau- und Zonenordnung bestimmt.

Im Baubereich D ist zur besseren Strukturierung der aneinanderggebauten Gebäudekörper nur ein Vollgeschoss zulässig. Durch die zwingende Unterteilung soll nicht der Anschein ei-

ner überdimensionierten Überbauung entstehen, welche aufgrund der zulässigen Maximalausdehnung nicht in die vorhandene ortsbauliche Umgebung passen würde.

5.9 Gebäudehöhe (Art. 8)

Die Bauordnung macht keine weitergehende Festlegung zur Gebäudehöhe als das PBG. Gemäss § 278 ff PBG berechnet sich die Gebäudehöhe über die erlaubte Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe pro Geschoss von 3.3 m sowie zusätzlich 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses. Folglich beträgt beim eingeschossigen Baubereich die zulässige Gebäudehöhe 4.8 m und bei den zweigeschossigen Baubereichen 8.1 m.

6. Umgebung

6.1 Flächennutzungen

Die beabsichtigten Flächennutzungen werden im Richtprojekt genauer beschrieben. Grundsätzlich finden im nördlichen Bereich die verkehrstechnische Erschliessung und die Besucher- sowie Kundenparkplätze Platz. Die Neu- und Altbauten bilden zusammen einen Hof, welcher als Ausstellungsfläche genutzt werden soll. Ebenso soll der Bereich entlang der Kantonsstrasse „Im Berg“ als Ausstellungsfläche zur Bewerbung der Gärtnereiprodukte genutzt werden können. Im südöstlichen Aussenbereich soll ein Aussenlagerplatz und / oder ein Spiel- und Ruheplatz vorhanden sein. Die Fläche der Spiel- und Ruhefläche richtet sich nach der Bauordnung. Diese Nutzungen sind zonen- resp. bauordnungskonform. Sie sind daher in der Planlegende als Hinweis aufgeführt. Ebenso sind keine Vorschriften dazu erforderlich.

7. Abweichungen von der Regelbauweise

Grundmasse	WG2	Gestaltungsplan	Abweichung
Ausnutzungsziffer	35 %	35 %	nein
Gewerbebonus	7 %	7 %	nein
Arealbonus	10 %	10 %	nein
Überbauungsziffer für Besondere Gebäude	8 %	8 %	nein
Vollgeschosszahl	2 VG	Reduktion: 2 VG (Bereiche A, B, C) 1 VG (Bereich D)	nein
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1 DG	1 DG	nein
Anrechenbare Untergeschosse	Keines	Keines	nein
Gebäudelänge	30 m	Gebäudelänge Baubereich: 64.90 m (EG)	ja
Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise	40 m	Gebäudelänge länger als Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise	ja
Gesamtlänge mit geschlossener Bauweise und Gebäudeabständen < 7 m	50 m	Gebäudelänge länger als Gesamtlänge mit geschlossener Bauweise und Gebäudeabständen < 7 m	ja
Grenzabstände	9 m/5 m	Teilweise Grenzbau > Baubereiche (Näherbaurechte von Nachbarn liegen vor)	nein
Mehrlängenzuschlag	Art. 28 BO	Teilweise unterschritten, > Baubereiche (Näherbaurechte von Nachbarn liegen vor)	nein
Dachaufbauten	§ 292 PBG	Spezielle Definition	ja

Desweiteren entspricht das zugrundegelegte Richtprojekt den Anforderungen der geltenden Bau- und Zonenordnung.

8. Vorprüfung der Baudirektion

Mit Schreiben vom 6. September 2011 hat die Baudirektion den Gestaltungsplan vor-geprüft. Sämtliche darin gemachten Bemerkungen und Stellungnahmen konnten bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt werden.

9. Öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde vom xy 14. Oktober 2011 bis zum xy 13. Dezember 2011 öffentlich auf-gelegt und jedermann wurde die Gelegenheit gegeben, zum Gestaltungsplan mit Einwen-dungen Stellung zu nehmen. Es sind xy keine Einwendungen eingegangen.

Wetzikon, 19. Dezember 2011
11024 / Ta

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon



Anhang 1

Richtprojekt Alte Gärtnerei

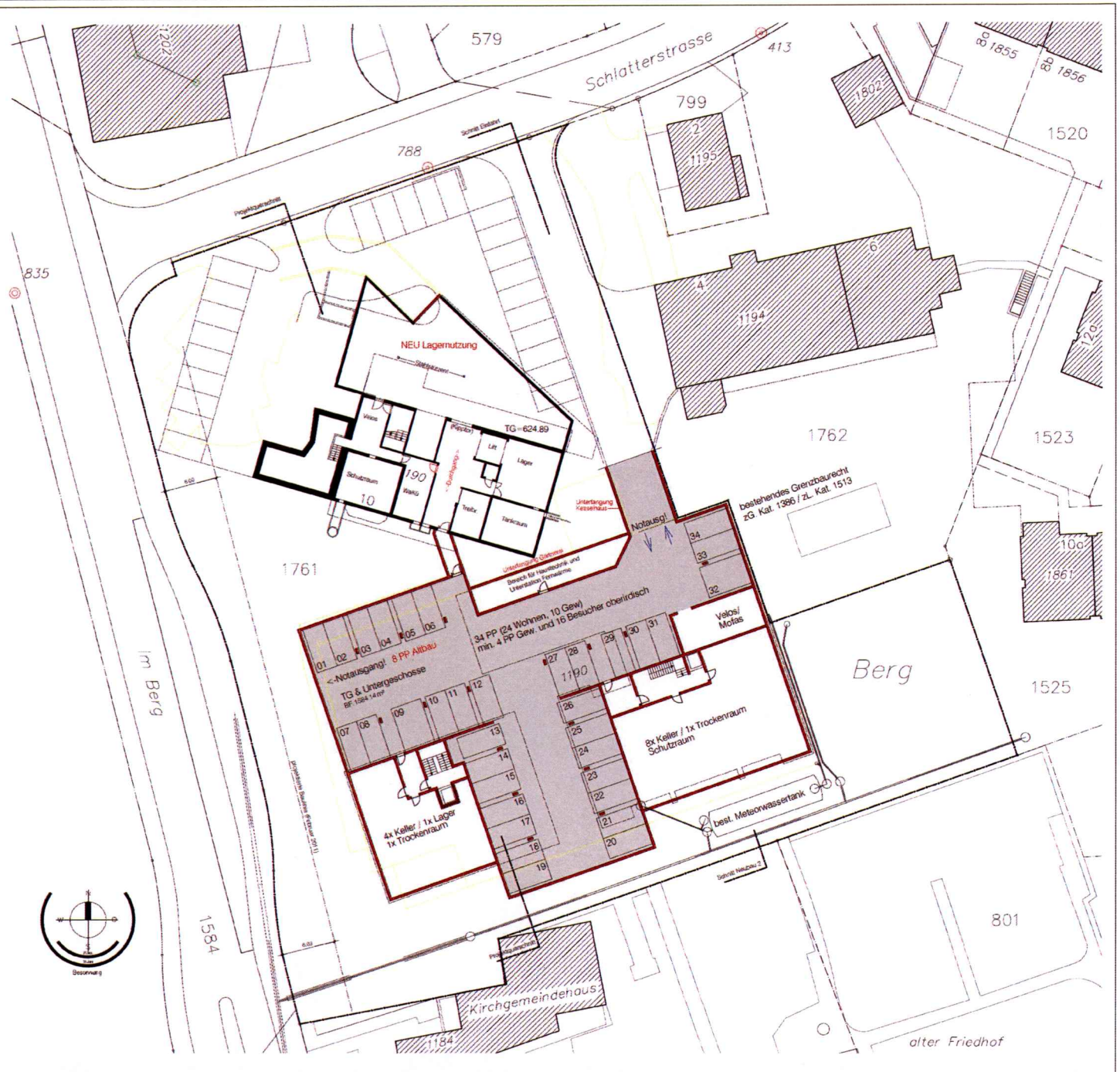
(verkleinerte Originalpläne: Situation / Grundrisse, Schnitte) vom 28.09.2011

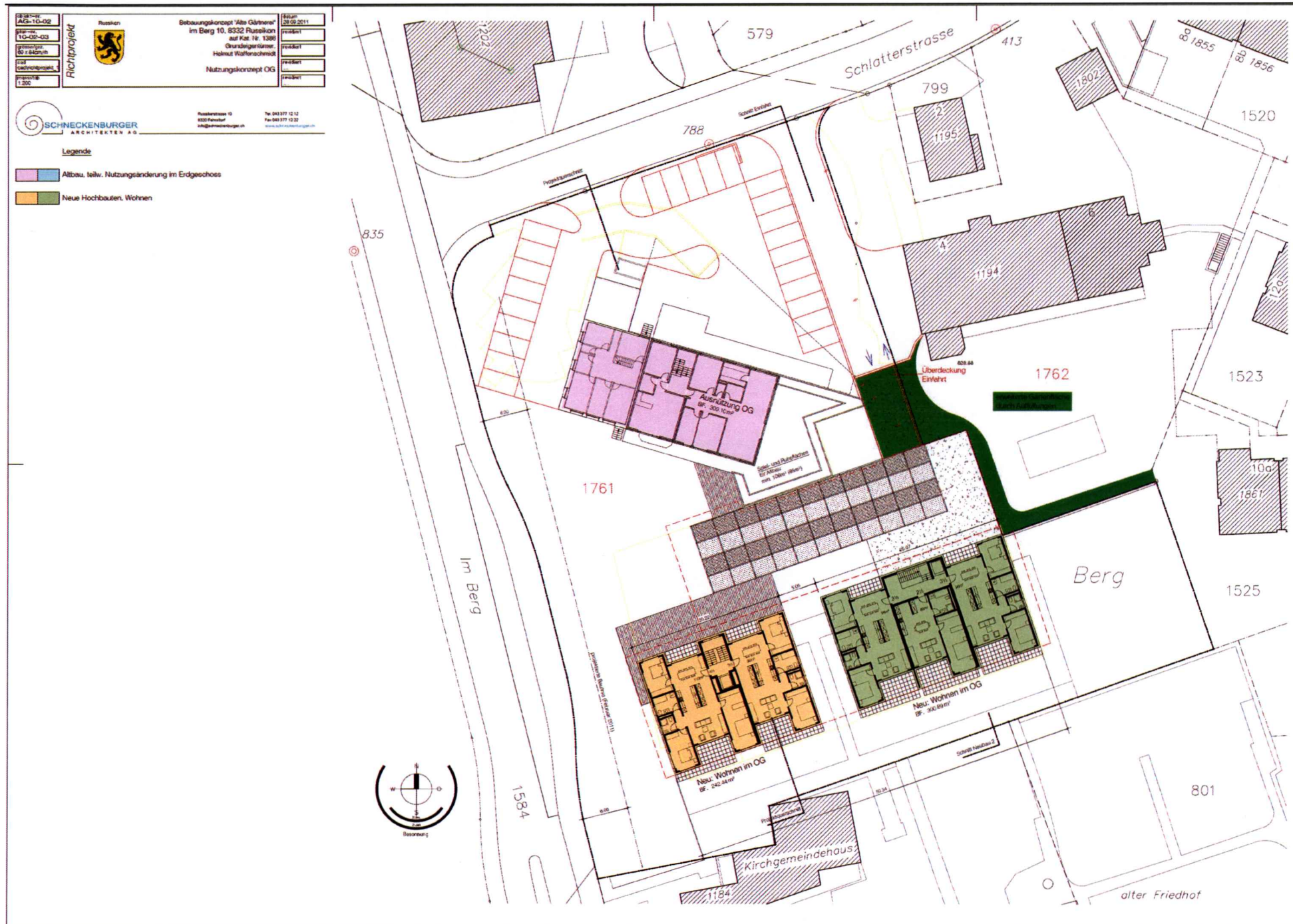
REKONSTRUKTION AG-10-02	 Russikon	Bebauungskonzept 'Alte Gärtnerei' im Berg 10, 8332 Russikon auf Kst. Nr. 1288 Grundgesamtheit: Helmut Waffenschmidt	000m 28.09.2011
BRUNNEN 115405-01			revisiert
GRUNDRISS 80 x 840mm			revisiert
COOL Lagerungsplan			revisiert
PROJEKT 1:200		Gestaltungskonzept	revisiert


 SCHNECKENBURGER
 ARCHITECTEN AG

Russikonstrasse 10
 8322 Fehraltorf
 info@schneckeburger.ch

Tel. 043 377 12 12
 Fax 043 377 12 22
 www.schneckeburger.ch





BEZUGS- ACE-10-CP	Russikon	Bebauungskonzept 'Alte Gärtnerei' im Berg 10, 8332 Russikon auf Plat. Nr. 1396	Datum: 23.09.2011
Plan-Nr.: 10-02-04		Grundgestützte Heinrich Wolfenschnabel	Freigegeben
Projektant: 80 x 80 cm		Nutzungskonzept DG / Attika	Freigegeben
1:500 Gesamtplan			Freigegeben
Plan-Nr.: 1:200			Freigegeben

SCHNECKENBURGER
 ARCHITECTEN AG

Rueschmatten 10
 8327 Fehraltorf
 info@schneckenburger.ch

Telefon: 043 377 12 12
 Fax: 043 377 12 12
 www.schneckenburger.ch

Legende

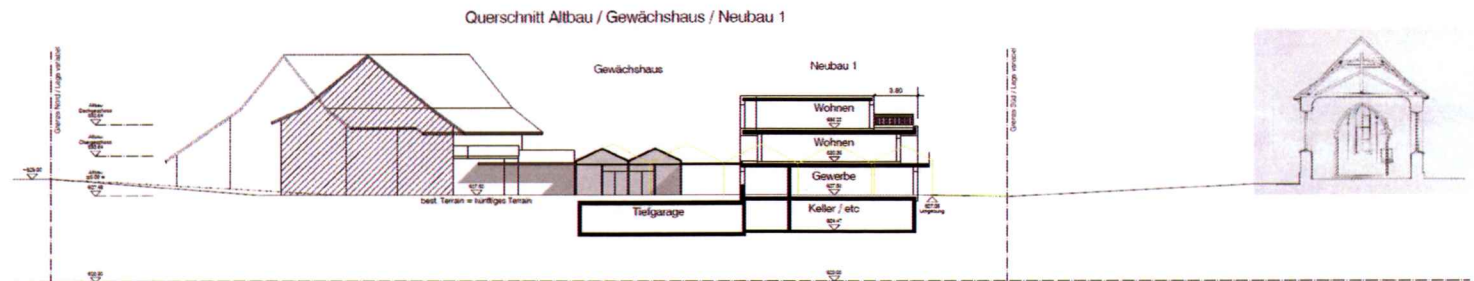
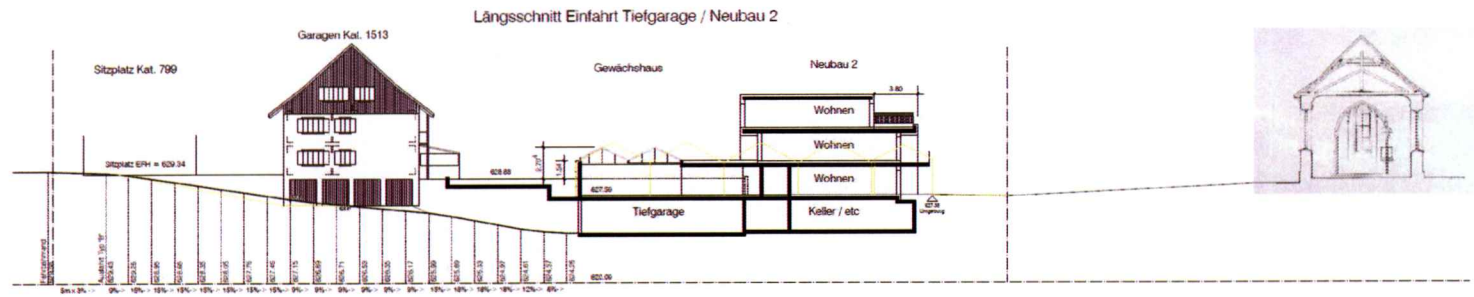
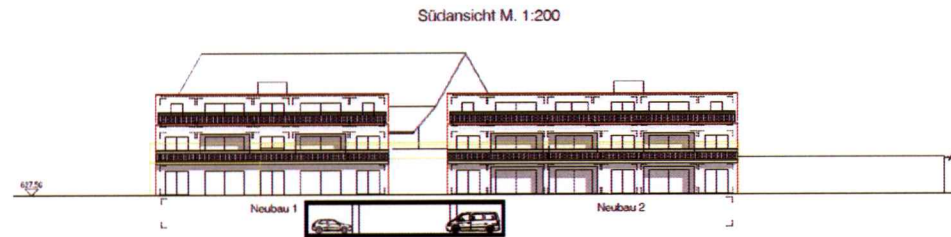
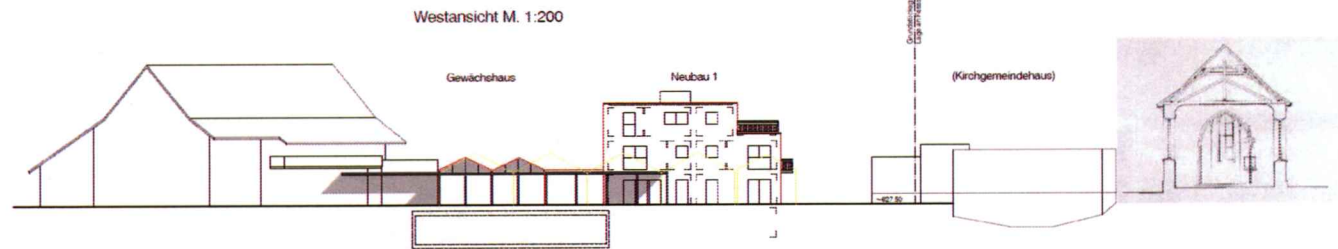
- Altbau, teilw. Nutzungsänderung im Erdgeschoss
- Neue Hochbauten, Wohnen



APZ-Nr. 10-10-102	 Russikon Baugebiet "Alte Gärtnerei" im Berg 10, 8332 Russikon auf Kat. Nr. 1396 Grundbesitzer: Helmut Walterschmid Süd- und Westansicht Längsschnitt Garagenzufahrt / Projektquerschnitt	APZ-Nr. 10-10-102
10-02-05		13.09.2011
10-02-05		revisiert
10-02-05		revisiert
10-02-05		revisiert


 Schneckenburger
 ARCHITECTEN AG
 Rueschstrasse 10
 8322 Fehraltorf
 info@schneckenburger.ch
 Tel. 043 371 12 12
 Fax 043 371 12 22
 www.schneckenburger.ch

bisher / Abbruch
 Neue Bauteile

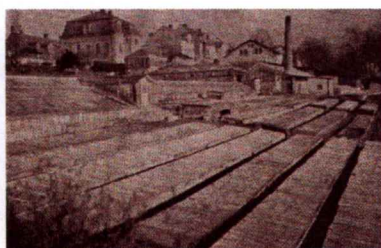


Anhang 2

Bedürfnisnachweis
von 2011

Bedürfnisnachweis zu geplantem Bauvorhaben, sowie die zusammenhängende Geschichte der Gärtner-Unternehmer-Familie Waffenschmidt

Karl Waffenschmidt, 1879 in Zürich Riesbach geboren, lernte den Beruf des „Gärtner-Floristen“. In seinen Wanderjahren (Walz) erreichte er 1899 den Bäderort Teplitz-Schönau im Sudetenland der ehemaligen K+K Monarchie. Teplitz liegt an der Strasse Prag – Dresden. Zusammen mit seiner Frau Franziska gründete er dort die 1. Gärtnerei Waffenschmidt mit Blumen-Läden in Prag, Teplitz und Dresden. Aus der Ehe gingen Hellmuth (1920), Heinz (1926) und Lisel (1924) Waffenschmidt hervor. Nach dem 2. Weltkrieg 1945 flüchtete die ganze Familie vor den einziehenden Russen wieder zurück in die Schweiz. Sie hinterliessen gewaltige Werte, welche später von der Tschechischen Regierung verstaatlicht wurden. Karl und Franziska verstarben 1957 und 1975 in Feuerthalen.



1. Gärtnerei Waffenschmidt, 1931
in Eichwald, nahe Teplitz-Schönau,
(ehem. Sudetenland) Heute Tschechien

Sohn Hellmuth Waffenschmidt (1920) heiratete 1950 Rosa Elmer (1919) aus der Faichrüti bei Pfäffikon ZH. Beide erwarben Ende 1960 von Karl Weber (wegen Nachfolgeschwierigkeiten) die ziemlich heruntergekommene Gärtnerei samt Wohnhaus und Scheune hinter der Kirche in Russikon.



Aus der Ehe von Hellmuth sen. (1920) und Rosa (1919), gingen Helmut jun. (1951) und Hans-Peter (1955) hervor. Hellmuth und Rosa vollbrachten mit gewaltigen Anstrengungen im damaligen „Bauern-dorf „ Russikon enorme Pionierleistungen. Bereits zum Grossanlass „Sängerfest 1963“ in Russikon, entstand eine schicke, kleine Gärtnerei. Die ersten Einnahmen wurden durch den Russiker Friedhof, Sämereien und Gemüsesetzlinge erzielt.



In den Folgejahren wurde das Areal mit neuen Treibbeet-Kästen und mit neuen Treibhäusern aus Holz mit Kunststoff-Bedachung erweitert. Als Einnahmequelle galt je länger je mehr auch die Pflanzen-Produktion mit Absatzmöglichkeit auf dem Wochenmarkt in Winterthur. Die Firma Waffenschmidt wurde durch erste Mitarbeiter ergänzt. Auf freien landwirtschaftlichen Flächen um den Betrieb entstanden zusätzliche Produktionsflächen für Schnittblumen und Saisonflor wie „Dänkeli“ für den Friedhof.



Der Bruder von Rosa Waffenschmidt – Elmer, Jakob Elmer (1911), übernahm in der Faichrüti mit seiner Frau Hanni den elterlichen Bauernhof. Leider musste er sich aus gesundheitlichen Gründen einige Jahre später nach einer anderen Sicherheit ausrichten um sich, seiner Frau und den beiden Kindern Hans-Ruedi und Rosa eine Existenz zu ermöglichen. Ehefrau Hanni arbeitete zuerst, nachher auch Jakob in der Gärtnerei in Russikon.



Fast gleichzeitig entstanden in Russikon die ersten Quartierstrassen mit neuen Einfamilienhäusern und dem Bedürfnis nach gartenbaulichen Dienstleistungen in den Villen-Quartieren. Dadurch wuchs auch der Personalbestand in vorerst bescheidenem Ausmass an.



Noch während der Pionierzeit von Hellmuth sen. erlernte Helmut jun. den Beruf des Gärtners in Deutschland. Hellmuth sen. erkrankte an einem heimtückischen Darmleiden, dass ihn manchmal bis zu 5 Monaten ins Krankenhaus zwang. Während dieser Zeit führte seine Frau Rosa zu Hause den Betrieb. Sie wartete sehr auf die Rückkehr ihres Sohnes Helmut aus der Lehre, was Ende 1969 der Fall war.



Der ältere Sohn Helmut jun., plante 1970 eine Erweiterung der Gärtnerei für eine moderne Pflanzenproduktion in Abwesenheit seines Vaters, der sich damals überwiegend in Spitalpflege befand. Mit dem Einverständnis der Eltern wurden alle alten Gewächshäuser abgebrochen und auf Empfehlung von Jakob und Hanni Elmer, in der Faichrüti wieder aufgebaut. Dies nicht zuletzt darum, weil in der Faichrüti genügend Land-Reserven vorhanden waren. Ausserdem fiel für die beiden der Arbeitsweg nach Russikon weg.



Das ganze Grundstück in Russikon wurde zuerst eingeebnet und anschliessend erfolgte der Bau eines neuen, damals modernen Glashauses auf 1500 m² Grundfläche. Gleichzeitig entstand eine neue Ölheizung mit Tankraum. Das Gewächshaus wurde mit einer Bedachung von 4mm starkem Glas eingedeckt. Bei der ersten Tankfüllung wurden im Jahre 1971 für Heizöl 14 Franken pro 100 kg bezahlt.



1977/78 erfolgte die Korrektur der Rumlikerstrasse mit der Folge, dass einige 100 m² zur Schaffung einer neuen Zufahrt, für Trottoir und Parkplätze vom Kanton erworben werden konnten. Nach der Wirtschaftskrise durch die Energiekrise war dieses Strassenprojekt, (welches schon länger vom Kanton geplant war) um die nördlich gelegene Kurve bei der Liegenschaft Egli zu entschärfen, ein Projekt um die Wirtschaft anzukurbeln.



1979 beschlossen Rosa und Hellmuth sen., den Gärtnerei-Betrieb an Helmut jun. zu überschreiben. Helmut jun. plante darauf mit seiner Freundin Margrit Brauch, die Gärtnerei Russikon in ein Garten-Center für Detail-Kunden umzuwandeln. Damals gab es im Zürcher-Oberland ausser der Firma Meier in Tann-Rüti keine vergleichbare Anlage. Im Herbst 1979 wurde mit dem Abbruch der Scheune zugunsten einer Gewerbebaute mit Blumenladen, Büro's und Wohnungen begonnen.

