

VERFÜGUNG

vom 25. Februar 2009

Rüschlikon. Privater Gestaltungsplan „Belvoir“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 10. September 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Rüschlikon dem privaten Gestaltungsplan „Belvoir“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Januar 2009 und des Bezirksrates Horgen vom 27. Oktober 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Januar 2009 ersucht der Gemeinderat Rüschlikon um Genehmigung der Vorlage.

Das vom Geltungsbereich des Gestaltungsplans erfasste Gebiet liegt gemäss Zonenplan (RRB Nr. 760/1994) in der Wohnzone W3 an landschaftlich exponierter Lage. Mit dem privaten Gestaltungsplan wird einerseits der bestehende Betrieb des Hotel-Restaurants Belvoir zonenkonform sowie andererseits die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Betriebes geschaffen. Die Vorlage beinhaltet die den Zielsetzungen entsprechenden Festlegungen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegt vor, ebenso der Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die darin gemachten, präzisierenden Angaben betreffend die allgemeine Gestaltung sowie die Umgebungsgestaltung im Rahmen der Projektierung entsprechend zu konkretisieren sind.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

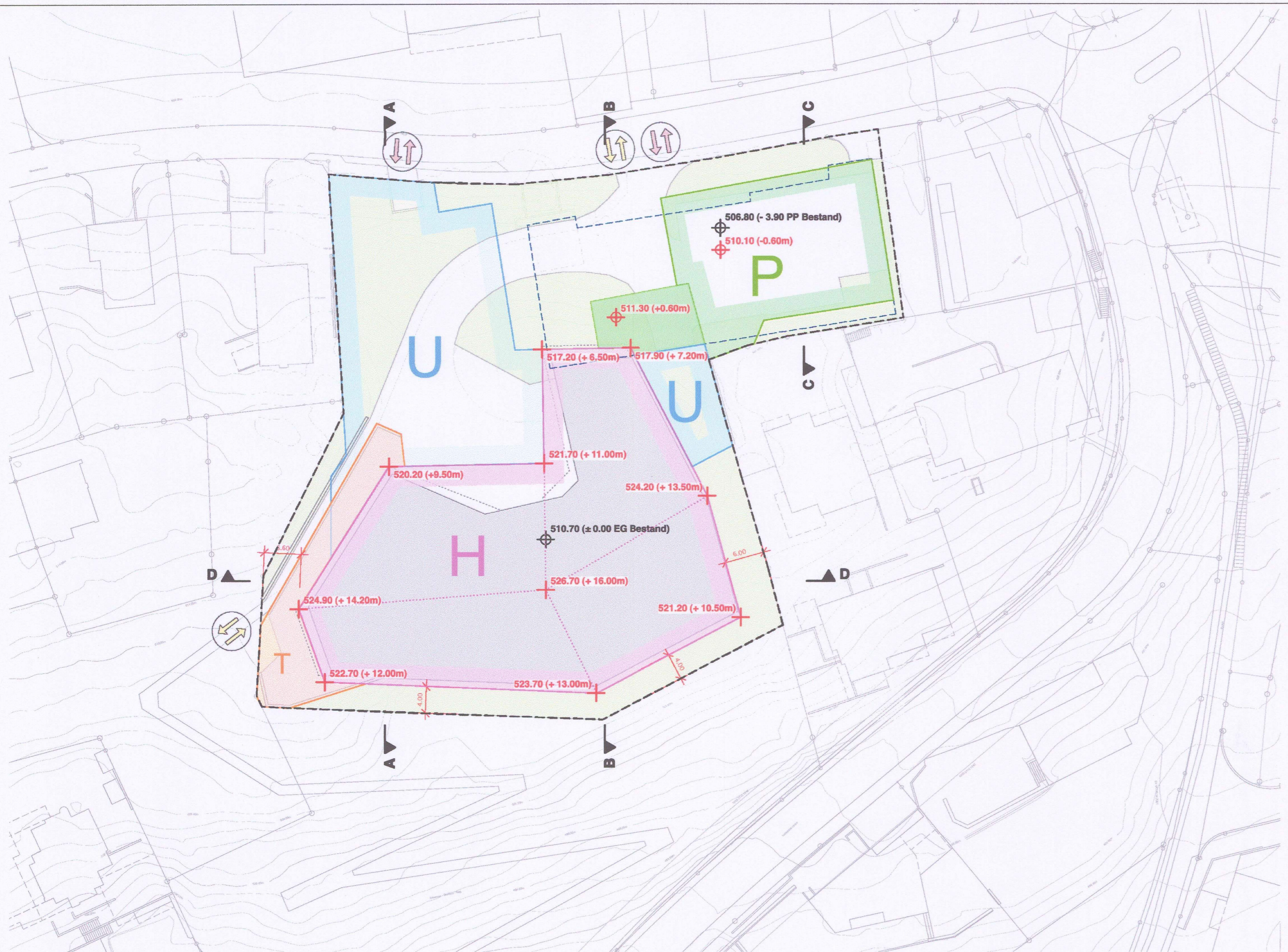
- I. Der private Gestaltungsplan „Belvoir“, dem die Gemeindeversammlung Rüschlikon am 10. September 2008 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr, inkl. Vorprüfung vom 10. Juni 2008, beträgt Fr. 1'320.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Rüschlikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rüschlikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Dr. Heinz P. Meier, Alsenmattstrasse 4, 8800 Thalwil.

Zürich, den 25. Februar 2009
090050/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Legende:

- Geltungsbereich Privater Gestaltungsplan
- Baubereich H (Hotel)
- Baubereich P (Parkierung)
- Baubereich T (Terrasse)
- Baubereich U (Unterniveaubauten)
- Freiflächen
- Verkehrsflächen
- ↕ Fahrzeugerschliessung
- ↕ Fussgängererschliessung
- - - Schutzraum, best.
- + Höhenkote Mantellinie
- + Höhenkote Bestand
- beabsichtigtes Bauvolumen (provisorischer Zwischenstand)
- - - beabsichtigtes Bauvolumen unterirdisch (provisorischer Zwischenstand)
- ⊕ Norden

Amt für Raumordnung und Vermessung

Öffentliche Auslage vom: **-3. April 2008** bis: **-3. Juni 2008**

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am: **10. Sep. 2008**
 Der Gemeindepräsident: *[Signature]* Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

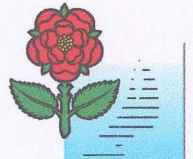
Genehmigt durch die Baudirektion am: mit Verfügungs Nr.: 23/09

Für die Baudirektion: *[Signature]* Zürich, **25. Feb. 2009**

Für den Gesuchsteller: *[Signature]* Thalwil, **26.6.08**

Für die AG Belvoir: *[Signature]* Rüschlikon, **27.06.08**

GEMEINDE RÜSCHLIKON



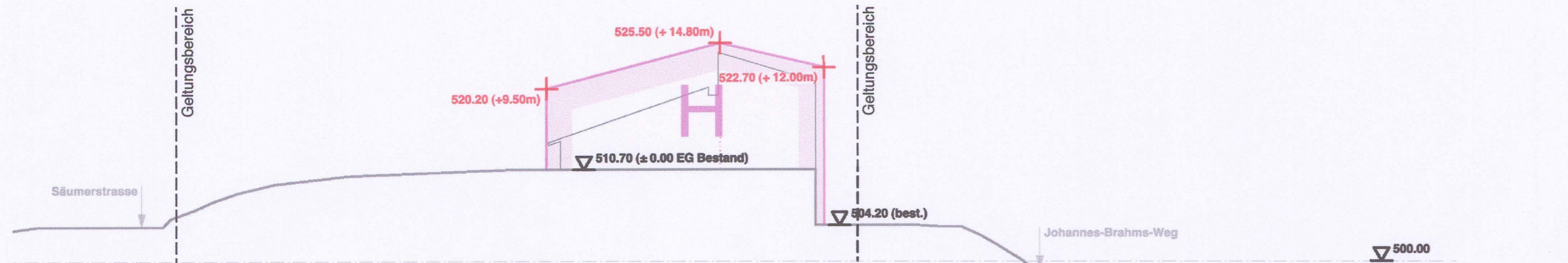
Privater Gestaltungsplan "Belvoir" mit öffentlich-rechtlicher Wirkung

Säumerstrasse 37, 8803 Rüschlikon

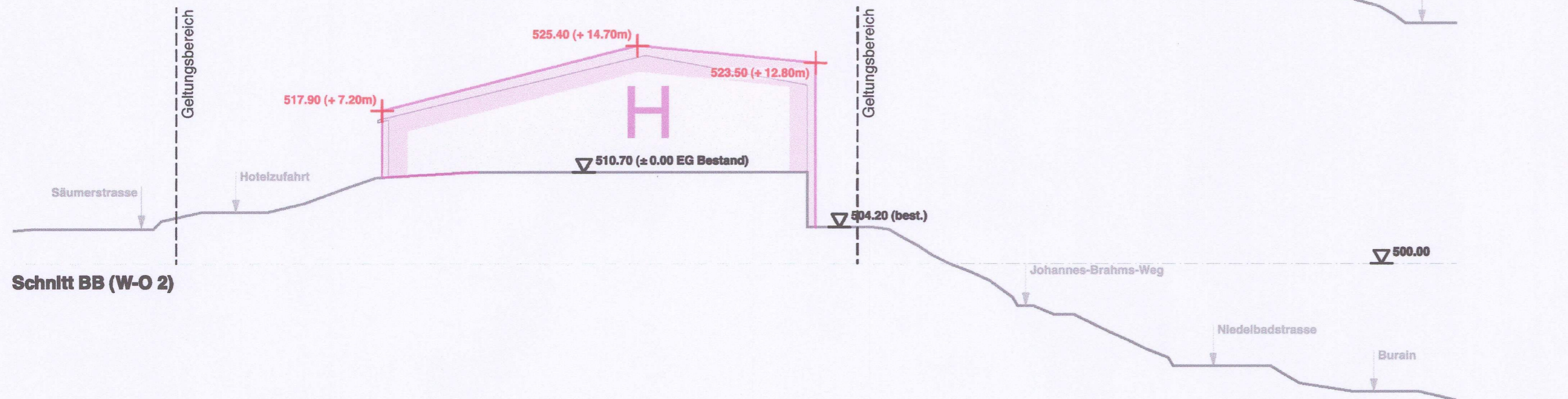
Situationsplan

Plan GPB 01 M1:500

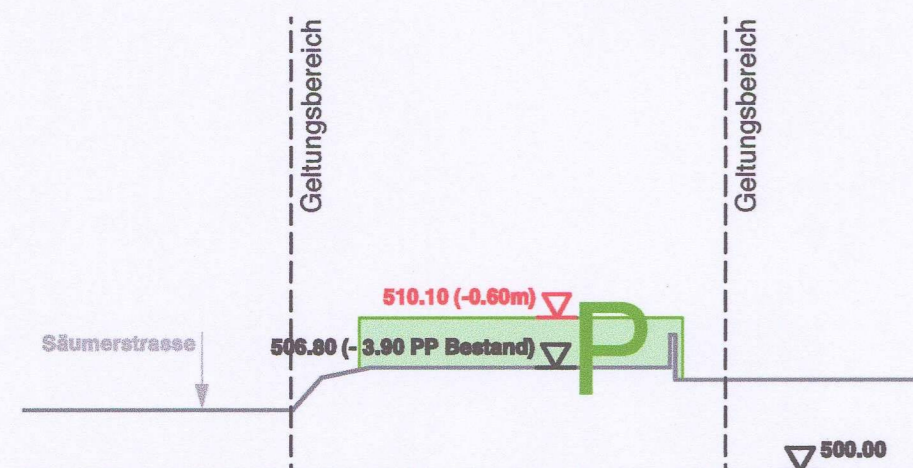
Datum 14.03.2008, rev. 18.06.2008
 Gezeichnet kmp/mm
 Format 0.63/0.297



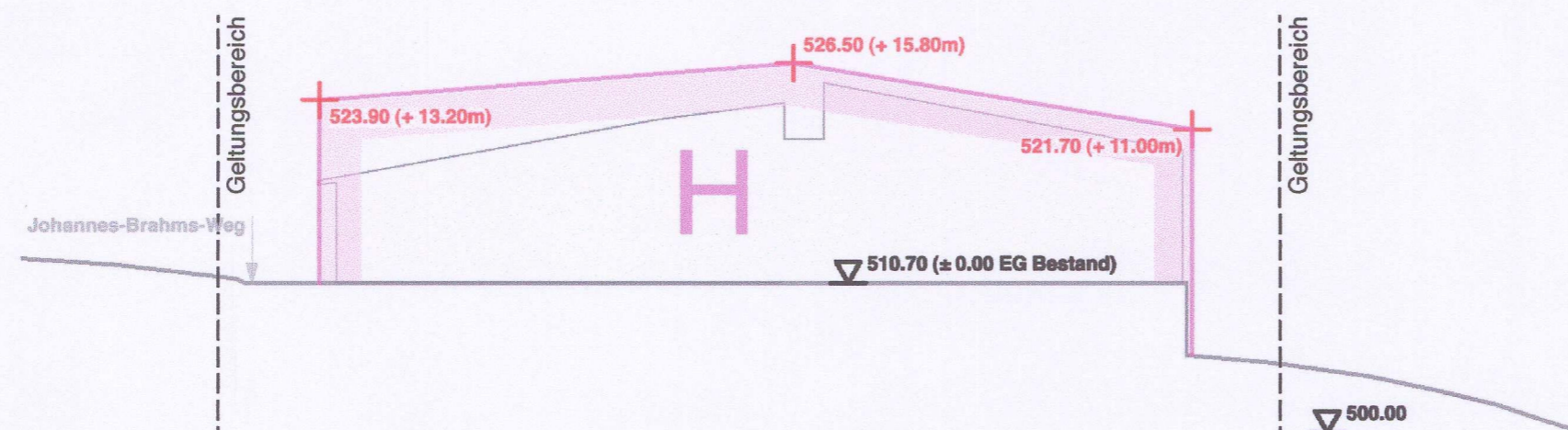
Schnitt AA (W-O 1)



Schnitt BB (W-O 2)



Schnitt CC (W-O 3) Parken



Schnitt DD (S-N)

Legende:

- Verbindliche Festlegungen
- Geltungsbereich Privater Gestaltungsplan
 - Baubereich H (Hotel)
 - Baubereich P (Parkierung)
 - Baubereich T (Terrasse)
 - Baubereich U (Unterniveaubauten)
 - Freiflächen
 - Verkehrsflächen
 - ↕ Fahrzeuerschliessung
 - ↕ Fussgängererschliessung
 - Schutzraum, best.
 - ▽ + Höhenkote Mantellinie
 - ▽ + Höhenkote Bestand
- Informative Angaben
- beabsichtigtes Bauvolumen (provisorischer Zwischenstand)
 - - - beabsichtigtes Bauvolumen unterirdisch (provisorischer Zwischenstand)

Amt für Raumordnung und Vermessung

Öffentliche Auslage vom: **- 3. April 2008**

bis: **- 3. Juni 2008**

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am: **10. Sep. 2008**
 Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
 Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

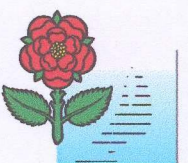
Genehmigt durch die Baudirektion am: mit Verfügungs Nr.: **23/09**

Für die Baudirektion: *[Signature]* Zürich, **25. Feb. 2009**

Für den Gesuchsteller: *[Signature]* Thalwil, **26.6.08**

Für die AG Belvoir: *[Signature]* Rüschlikon, **27.01.08**

GEMEINDE RÜSCHLIKON



Privater Gestaltungsplan "Belvoir" mit öffentlich-rechtlicher Wirkung

Säumerstrasse 37, 8803 Rüschlikon

Schnittplan

Plan GPB 02 M1:500

Datum Gezeichnet Format 14.03.2008 kmp/mm 0.63/0.297



14. März 2008; rev. 18. Juni 2008

**Privater Gestaltungsplan "Belvoir" mit öffentlich-rechtlicher Wirkung
Säumerstrasse 37, 8803 Rüschlikon**

Gestaltungsplanvorschriften

Öffentliche Auflage vom: **-3. April 2008** bis **-3. Juni 2008**

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am: **10. Sep. 2008**

Der Gemeindepräsident:

Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindegeschreiber:

Benno Albisser

Genehmigt durch die Baudirektion am: **25. Feb. 2009** mit Verfügung Nr. **23/09**

Für die Baudirektion:

Für den Gesuchsteller:

Thalwil, **23.6.2008**

Dr. Heinz P. Meier

Für die AG Belvoir:

Rüschlikon, **24.6.08**

Der Verwaltungsratspräsident:

Guglielmo Brentel

Der Vizepräsident:

Fritz Brönnimann



Art. 1 Rechtsgrundlage, Bestandteile

Gestützt auf § 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung festgesetzt.

Dieser Gestaltungsplan und die nachfolgenden Vorschriften ersetzen für das bezeichnete Gebiet die Zonenfestlegungen des Zonenplanes der Gemeinde Rüschlikon.

Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- diese Gestaltungsplanvorschriften
- der Situationsplan GPB 01 Mst. 1:500 vom 14. März 2008; rev. 18. Juni 2008
- der Schnittplan GPB 02 Mst. 1:500 vom 14. März 2008

Art. 2 Geltungsbereich, Zweck

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst den westlichen Teil von Kat. Nr. 4932 (gemäss neu Kat. Nr. 5598 des Mutationsentwurfs Nr. 1296 vom 25. Januar 2008) mit Ausnahme der nordwestlichen Zufahrt zu den Liegenschaften Nidelbadstrasse 99 und Säumerstrasse 33/35.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Erstellung eines Hotels mit Zusatzeinrichtungen.

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich ein unterirdischer Zivilschutzraum. Dieser wird vom vorliegenden Gestaltungsplan nicht erfasst. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzung als Zivilschutzraum aufgehoben werden, ist eine Nutzung im Sinne von Abs. 2 möglich, soweit es wohn- und arbeitshygienische Vorschriften zulassen.

Art. 3 Empfindlichkeitsstufen

Für das ganze Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 4 Überbauungsziffern, Abstände

Die maximale Überbauungsziffer für Hauptgebäude beträgt bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter 33%. Diejenige für Besondere Gebäude beträgt 3%.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen sind von den Überbauungsziffern befreit.

Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsvorschriften auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

Art. 5 Baubereich "H" (Hotel)

Der Baubereich "H" ist für die Erstellung eines Hotels mit Restaurant, Veranstaltungs- und Seminarräumen, Wellnesseinrichtungen, Kegelbahn, Ergänzungs- und Nebenräumen sowie betriebsnotwendigen Wohnungen bestimmt, wobei folgende Bauvorschriften gelten:

Vordächer dürfen die Grenze des Baubereiches um höchstens 1,50 m überragen. Weitere Vorbauten sind nicht statthaft.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Die Bauten dürfen die in den Plänen festgelegten und durch die maximalen Höhenkoten bestimmten Mantellinien nicht überschreiten. Dachaufbauten mit Ausnahme von kleineren, technisch bedingten Einrichtungen wie Kamine, Abluftrohre und Liftüberfahrten, welche die Mantellinien durchstossen, sind nicht zulässig.

Die Geschosszahl sowie die Dachform innerhalb der zulässigen Höchstkoten sind frei.

Art. 6 Baubereich "T" (Terrassen)

Im Baubereich "T" sind Terrassen für Restauration zulässig. Nicht permanente Sonnenschutzeinrichtungen sind erlaubt.

Art. 7 Baubereich "U" (Unterniveaubauten)

Der Baubereich "U" ist für unterirdische Parkplätze, Ergänzungs- und Nebenräume sowie für die Anlieferung bestimmt.

Gebäude sind bis maximal 0,50 m über dem gewachsenen Terrain zulässig und sie haben vollständig unter dem gestalteten Terrain zu liegen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind allfällige Überdachungen von Zufahrtsrampen; solche haben die Dimension von "Besonderen Gebäuden" im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG einzuhalten.

Art. 8 Baubereich "P" (Parkierung)

Der Baubereich "P" ist für offene oder überdachte Parkplätze bestimmt; für eine allfällige Überdachung gelten folgende Bauvorschriften:

Der Baubereich darf vollständig oder partiell überdacht werden. Die Überdachung muss mit mindestens 0,50 m Humus überdeckt sein und darf inklusive Humus die in den Plänen festgesetzten Höhenkoten nicht überschreiten.

Die Überdachung wird nicht an die Überbauungsziffern angerechnet. Sie ist als Teil der Freifläche im Sinne von Art. 10 anrechenbar.

Art. 9 Verkehrserschliessung

Die oberirdische Zufahrt zu den Aussenparkplätzen (Baubereich "P") und zur Hotelvorfahrt erfolgt von der Säumerstrasse über die grundstücksinterne Zufahrt gemäss Planeintrag (Verkehrsflächen). Geringfügige Anpassungen resp. Modifikationen im Sinne von verkehrstechnischen Verbesserungen sind zulässig.

Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung (Baubereich "U") hat gemäss Planeintrag im südwestlichen Grundstücksbereich über die Säumerstrasse zu erfolgen.

Die Anlieferung erfolgt ebenfalls von der Säumerstrasse her über die grundstücksinterne Zufahrt gemäss Planeintrag (Verkehrsflächen).

Zwischen Johannes-Brahms-Weg und Säumerstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.

Art. 10 Fahrzeugabstellplätze

Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze wird anhand des Parkplatz-Reglements der Gemeinde Rüschlikon vom 22. Juni 2000 (Bestandteil der BZO) bestimmt.

Art. 11 Freiflächen, Umgebungsgestaltung

Es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 33% einzuhalten. Für die Berechnung der Freiflächenziffer gilt der Gestaltungsplanperimeter als massgebliche Grundfläche.

Wasserdurchlässige, begrünte oder bekieste Fahrzeugabstellplätze können bei der Berechnung der Freiflächenziffer angerechnet werden.

Es sind höchstens örtlich begrenzte Terrainveränderungen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

Art. 12 Gestaltung

Sämtliche Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat in Kraft.



14. März 2008

Privater Gestaltungsplan "Belvoir" mit öffentlich-rechtlicher Wirkung Säumerstrasse 37, 8803 Rüschnikon

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

1. Vorgeschichte

Nachdem die Bemühungen der AG Belvoir, eine erhebliche Erweiterung ihrer Liegenschaft zu realisieren, scheiterten und auch die nachfolgende Baurechtseinräumung an eine Drittgemeinschaft nicht von Erfolg gekrönt war, entschloss sich der Gemeinderat Rüschnikon, die unternehmerische Verantwortung abzugeben und das Hotel Belvoir zu verkaufen. Damit verbunden war die Auflage, den Hotelbetrieb und das Saalservitut zu erhalten sowie den seeseitigen Teil des Grundstücks in den Gemeindebesitz zu überführen.

Der vom Verwaltungsrat ausgeschriebene Investorenwettbewerb konnte im Januar 2008 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Betreiber des Hotels Sedartis, Heinz und Beatrice Meier haben einen Vertrag über den Erwerb des Hotels und des bergseitigen Lands unterzeichnet. Die Zustimmung zum Verkauf muss noch von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Die Parzelle Kataster Nr. 5592 (bestehendes Grundstück des Belvoir) wird neu aufgeteilt in eine Parzelle Kat. Nr. 5598 mit 6'049 m², welche in den Besitz von Heinz und Beatrice Meier übergeht, sowie eine seeseitige Parzelle Kat. Nr. 5599 mit 3'042 m², welche im Besitz der AG Belvoir bleibt.

2. Heutige baurechtliche Situation

Der vom Gestaltungsplan betroffene Perimeter liegt gemäss heute geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschnikon (BZO) in der Wohnzone W3. Von der Nutzweise her entspricht der heute bestehende Bau, wie auch das Erweiterungsprojekt, nicht in allen Teilen den Vorgaben der BZO. Weiter wird die maximal zulässige Gebäudelänge von 40 m bereits heute um ca. 20 m überschritten. Schliesslich unterschreitet das bestehende Hotelgebäude teilweise geringfügig die BZO gemässen Grenzabstände.

Mit dem Gestaltungsplan soll nun einerseits die spezielle Rechtsgrundlage für die Legalisierung des bestehenden Hotelbetriebs und andererseits die Basis für die unternehmerischen Absichten für das Optimierungsprojekt der AG Belvoir geschaffen werden.



3. Erweiterungs- und Neubauprojekt

Das Konzept beinhaltet folgendes:

- Abbruch des bestehenden Dach- und Erdgeschosses mit Neuaufbau zweier Vollgeschosse und eines Dachgeschosses
- Erweiterung des Restauranteingangs mit Küchenvergrößerung und Einrichten einer Lounge
- Erstellen eines Hotelzugangs samt neuer Reception, neuer Lobby und neuem Foyer mit diversen Umdispositionen
- Einrichten zusätzlicher Hotelzimmer mit einer Gesamtzahl von 63 Zimmern (heute bestehend 26)
- Erstellen von umlaufenden Balkonen an resp. in der Ostfassade mit Terrassen auf der Südseite
- Neubau eines nordwestlichen Anbaus mit Veranstaltungs- und Seminarräumen, Zimmern und Suiten
- Einrichten von Wellnessbereichen
- Erweiterung der bestehenden Unterniveauparkierung von heute 32 auf neu 49 Parkplätze mit neuer Zufahrt
- eine mögliche Überdachung der Aussenparkplätze mit Begrünung des Daches

4. Inhalt des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan werden neben den Festlegungen in den Planunterlagen auch Bauvorschriften (Gestaltungsplanvorschriften) erlassen. Diese weichen zusammenfassend in den nachstehenden Punkten von den BZO-Vorschriften ab:

- Das ganze Areal (Gestaltungsplanperimeter) wird einer einheitlichen Nutzungsart "Hotel mit Zusatzeinrichtungen" zugeteilt. Damit werden die seit jeher nicht in allen Teilen erfüllten Nutzungsvorgaben der Wohnzone W3 durch die neuen Vorschriften des Gestaltungsplanes ersetzt.
- Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude wird von 25% auf 33% angehoben.
- Die Überbauungsziffer für Besondere Gebäude wird von 5% auf 3% reduziert.
- Die Freiflächenziffer wird von 25% auf 33% erhöht.
- Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen werden erhöht.
- Die Gebäudehöhe wird partiell angehoben.

Diverse Teilbereiche werden gegenüber der Regelbauweise niedriger ausfallen, so dass die Mehrnutzung insgesamt nicht nennenswert ins Gewicht fällt. Die Dachneigungen werden möglichst flach gehalten, wodurch einerseits die maximal möglichen Firsthöhen nicht erreicht werden und andererseits die Angleichung an die bestehende Architektursprache klar übernommen wird.

In den Planunterlagen wird folgendes verbindlich festgelegt:

Gebäudeflächen

Die Flächen (Baubereiche), in denen bauliche Massnahmen möglich sind, werden mit dem nötigen Projektierungsspielraum ausgestattet und planlich festgehalten, d.h. dass sich die Grundrisse künftiger Bauten innerhalb eindeutig definierter Baubereiche zu bewegen haben.

Gebäudehöhen

Die Gebäude- und Gesamthöhen sind aus den schematischen Schnittplänen durch die Baubereiche klar ersichtlich und verbindlich. Mit den eindeutig nachvollziehbaren Höhenmassen werden auch für das spätere Baubewilligungsverfahren eindeutige Verhältnisse geschaffen.

5. Modell

Zusammen mit dem Gestaltungsplan stellt die Bauherrschaft ein Modell im Massstab 1:500 zur Verfügung, aus dem neben den Baubereichen auch das Referenzprojekt mit informellem Inhalt ersichtlich ist. Es visualisiert die Bauabsichten und dient dem besseren Verständnis. Eine Rechtswirkung entfaltet das Modell jedoch nicht.

6. Zusammenfassung

Der Bauherrschaft wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ermöglicht, den bestehenden Hotel- und Restaurantbetrieb zweckmässig auszubauen und die nötigen Infrastrukturen für die Zukunft zu schaffen. Besonderes Augenmerk wird auch der Ökologie und Nachhaltigkeit in der architektonischen Gestaltung und der Materialwahl des Gebäudes geschenkt. Die Bauherrschaft ist überzeugt, eine dem bestehenden Bebauungsmuster und der speziellen Hanglage angepasste gute Lösung zu realisieren. Mit dem Gestaltungsplan resultieren gegenüber einer zonengemässen Überbauung insbesondere folgende Vorteile:

- Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes auf klar definierte Bereiche (zur Hauptsache auf Bestehendes)
- klare Konzeption hinsichtlich Hochbauten, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung
- massvolle und zeitgemässe Erweiterung des Dienstleistungsangebotes
- geringe Erhöhung der Überbauungsziffer, einhergehend mit einer Erhöhung der Freiflächenziffer; damit soll die bestehende Durchgrünung des Grundstückes erhalten resp. weitergehend angestrebt werden

