

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 17. September 1986

### **3294. Privater Gestaltungsplan**

Am 23. Juni 1986 stimmte die Gemeindeversammlung Rüslikon dem privaten Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für die Erweiterung der Züricher Beuteltuchfabrik und des Gebäudes der 3 M (Schweiz) AG im Moos zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Juli 1986 und des Bezirksrates Horgen vom 17. Juli 1986 keine Rekurse ein.

Mit dem Gestaltungsplan wurden die Voraussetzungen für die Erweiterung der Züricher Beuteltuchfabrik und des Gebäudes der 3 M (Schweiz) AG geschaffen, welche bezüglich der Geschosszahl den Rahmen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Baugebiet mit ländlicher Überbauung sprengen würden. Mit den zugehörigen Vorschriften bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt für den Geltungsbereich des Plans die allgemeine Bau- und Zonenordnung und kann als zweckmässige Regelung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Rüslikon vom 23. Juni 1986 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan für die Erweiterung der Züricher Beuteltuchfabrik und des Gebäudes der 3 M (Schweiz) AG wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rüslikon, 8803 Rüslikon (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 17. September 1986

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**



Kanton Zürich  
Gemeinde Rüschlikon

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

Erweiterung ZBF und 3M

# Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung

Mst. 1:500 / 200

Die Grundeigentümer:  
*[Signatures]*  
3M (Schweiz) AG  
Zustimmung der Gemeindeversammlung am 23. Juni 1986

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am 17. Sep. 1986  
mit Beschluss Nr. 3294 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber: *[Signature]*

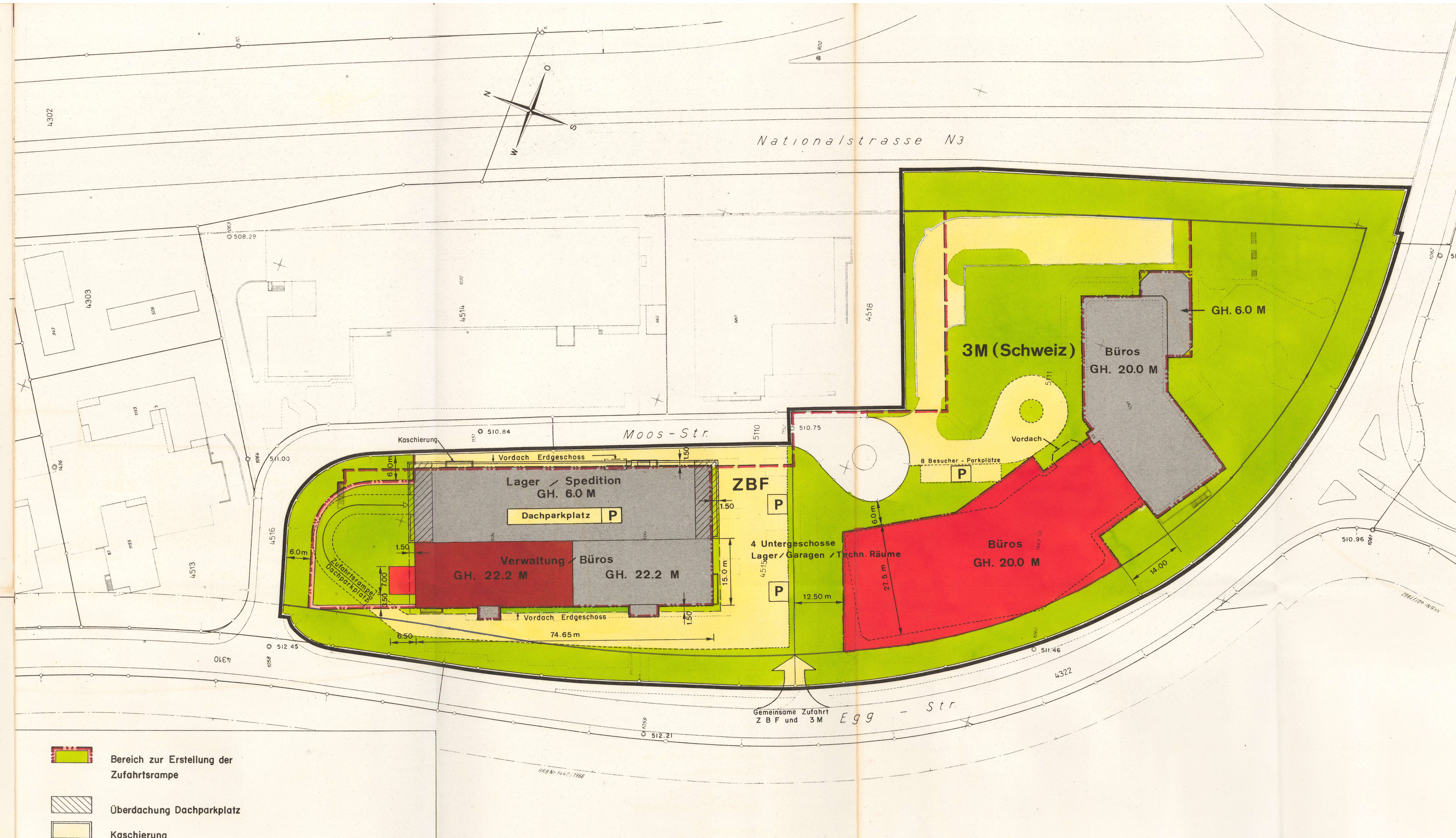


THEO STIERLI + PARTNER AG  
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG TELEPHON  
8033 ZÜRICH, POSTFACH 01 362 46 47

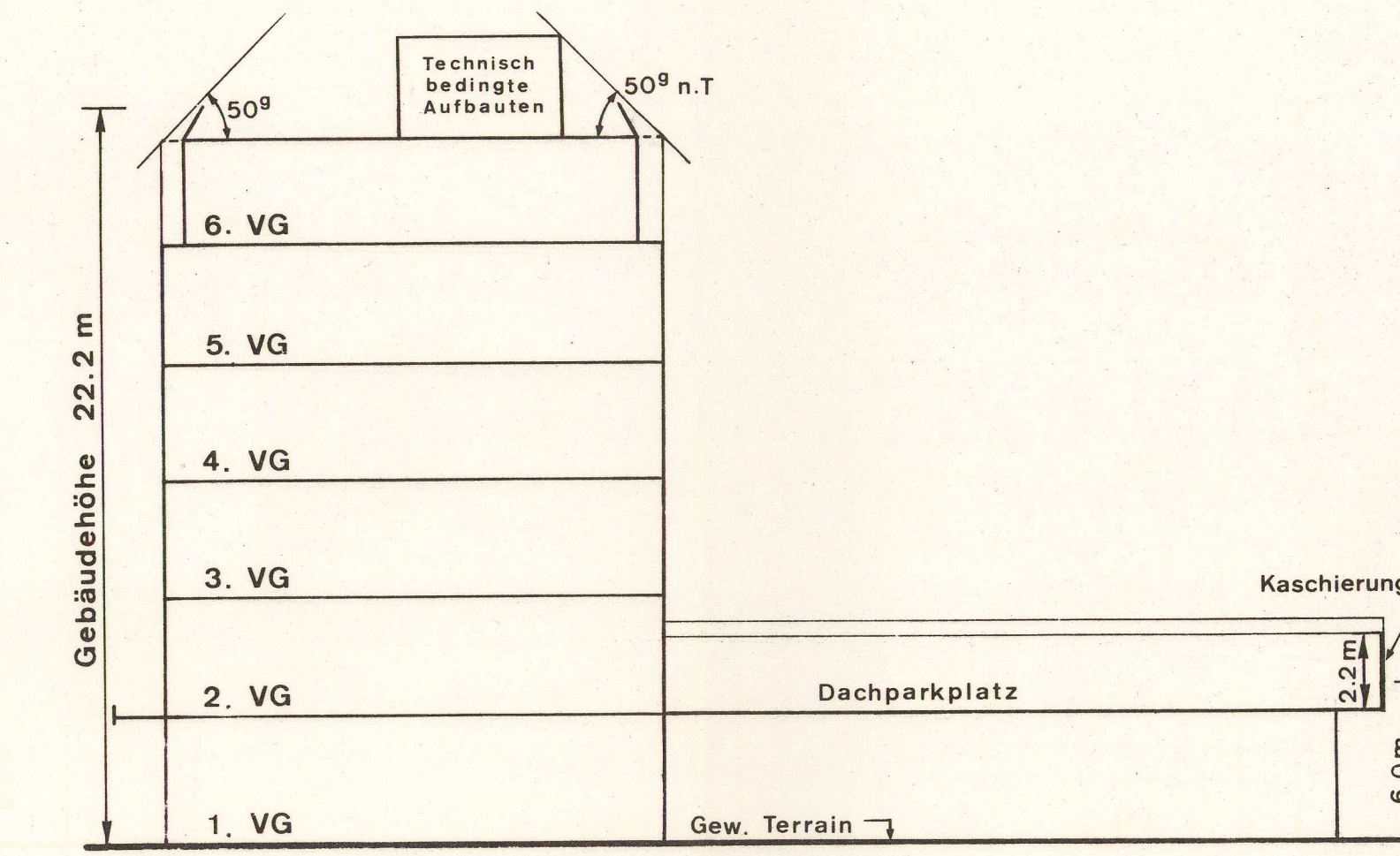
Sachbearbeiter: TS	Plandatum: 17.12.1985	Anderungen: 28.1.1986	Auftrags Nr. 1599
Gezeichnet: Sch	Plangröße: 43 x 116	13.3.1986	Abgabe-Datum:
Geprüft:			

## LEGENDE

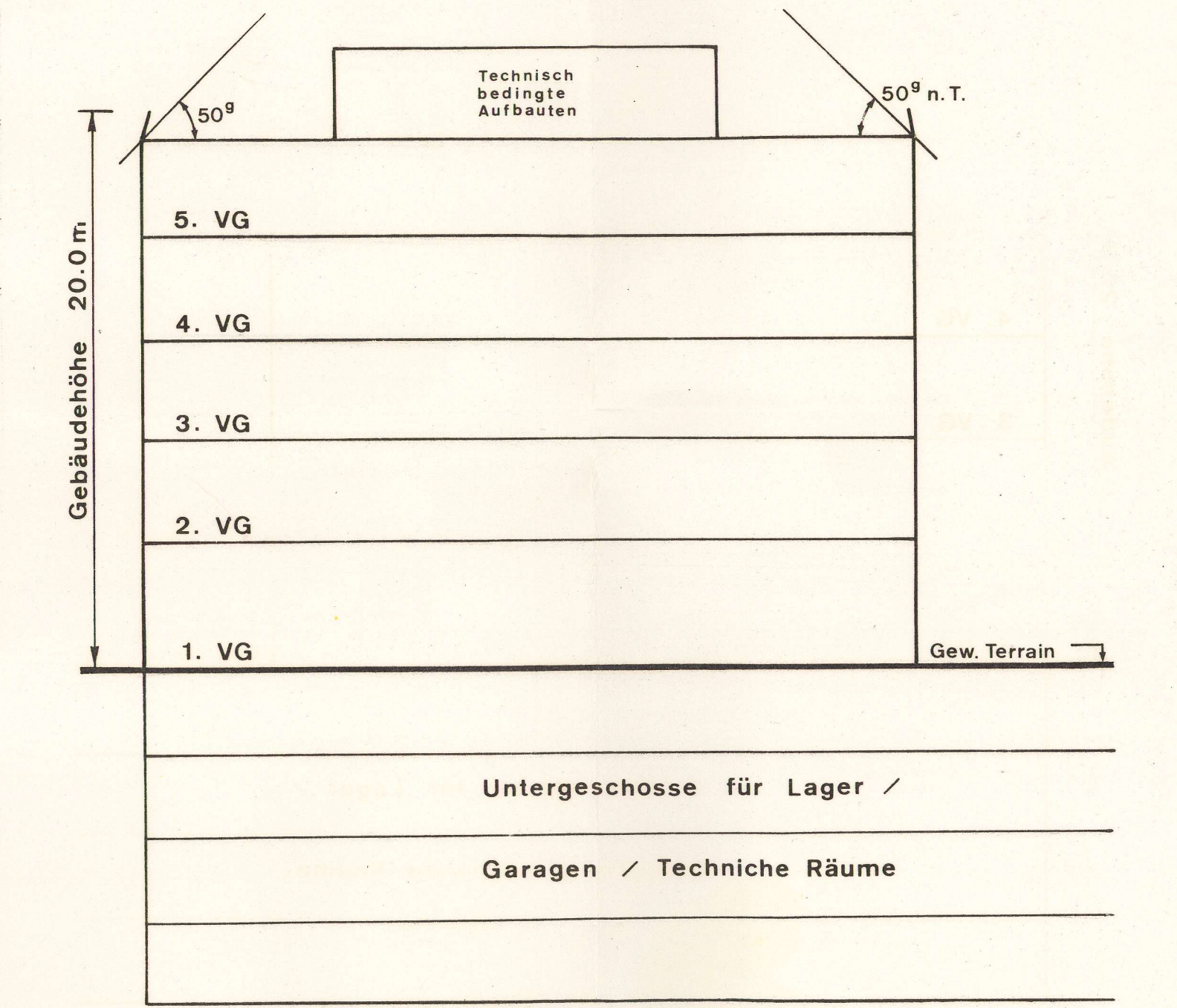
- Gestaltungsplan - Perimeter
- Rechtsgültige Baulinie
- Baubegrenzungslinie für Erd- und Obergeschosse
- Baubegrenzungslinie für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG
- Bestehende Gebäude
- Gebäudefläche mit Gebäudehöhe GH
- Freifläche
- Interne Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Bereich zur Erstellung der Zufahrtsrampe
- Überdachung Dachparkplatz
- Kaschierung



Querschnitt ZBF 1:200



Querschnitt 3 M 1:200



Untergeschosse für Lager /  
Garagen / Technische Räume

Gemeindeversammlung vom 23. Juni 1986  
-----

Antrag

des Gemeinderates auf Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan auf Kat. Nrn. 4515 und 5111 im Moos für die Erweiterung der Züricher Beuteltuchfabrik und 3M (Schweiz) AG

Die Gemeindeversammlung b e s c h l i e s s t :

1. Gestützt auf die §§ 83 bis 89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) und in Anwendung von Art. 9 e) der Gemeindeordnung vom 5. Februar 1978 wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan zugestimmt und im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG als allgemein verbindlich erklärt.

**Vorschriften für den privaten Gestaltungsplan Kat. Nrn. 4515 und 5111 Erweiterung Züricher Beuteltuchfabrik und 3M (Schweiz) AG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG.**

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile

- 1.1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan Massstab 1:500 bezeichneten Perimeter zwischen Eggstrasse, Moosstrasse und N3.
- 1.2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan Massstab 1:500/1:200 und den zugehörigen Vorschriften

Art. 2 Inhalt des Gestaltungsplanes

Die zulässige Ueberbauung wird durch die im Plan enthaltenen Eintragungen: Bestehende Gebäude, Gebäudenutzung,

- 23. Juni 1986 -

Geschosszahlen, Gebäudehöhen und Gebäudeflächen innerhalb der Baubegrenzungslinien, der Freiflächen und der ober- und unterirdischen Parkierung sowie der Zufahrten festgelegt.

### Art. 3 Bestehende Bauten

Die bestehenden Geschäftsbauten bleiben im Ausmass der Baubegrenzungslinien und in ihrer Gestaltung einheitlich.

### Art. 4 Erweiterungsbauten

Für die Erweiterungsbauten gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

4.1 Die Erweiterungsbauten sind, einschliesslich der unterirdischen Bauten, innerhalb der Baubegrenzungslinien zu erstellen. Vordächer dürfen die Baubegrenzungslinien um maximal 2,0 m überragen.

4.2 Es sind folgende Geschosszahlen bzw. Gebäudehöhen zulässig:

	<u>Zahl der Vollge- schosse</u>	<u>Gebäude- höhe</u>
auf dem Grundstück Kat. Nr. 4515 (ZBF)	6	22,2 m
auf dem Grundstück Kat. Nr. 5111 (3M)	5	20,0 m

Ueber dem obersten Vollgeschoss sind nur technisch bedingte Aufbauten gestattet. Sie sind unter einem Winkel von 50 g neuer Teilung gegenüber der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche zurückzusetzen und farblich unauffällig zu gestalten.

4.3 Der Dachparkplatz auf der Erdgeschossbaute Kat. Nr. 4515 (ZBF) ist durch Fassadenelemente zu kaschieren. Ueber den im Plan bezeichneten Flächen sind die Parkplätze zu überdachen.

- 23. Juni 1986 -

- 4.4 Die Neubaute auf Kat. Nr. 5111 (3M) hat vom privaten Kehrplatz, bis zu einer lichten Höhe von 4,5 m über diesem Platz, einen Abstand von 3,0 m einzuhalten.
- 4.5 Der Neubautrakt auf Kat. Nr. 5111 ist in der Gebäudetiefe auf maximal 27,5 m beschränkt. Er ist vom bestehenden Gebäude durch einen Verbindungstrakt abzusetzen, dessen Fassaden gegenüber jenen der Neubaute zurückgesetzt sind.

#### Art. 5 Gestaltung

Die Erweiterungsbauten mit Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die architektonische Gestaltung hat den bestehenden Bauten zu entsprechen.

#### Art. 6 Nutzweise / Baumassenziffer

Die Nutzweise und die Baumassenziffer richten sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon.

#### Art. 7 Zufahrt, Parkierung, Umgebungsgestaltung

Für die Zufahrt und Umgebungsgestaltung gelten folgende Bestimmungen:

- 7.1 Die Zufahrten sind gemäss den Planeinträgen auszugestalten. Insbesondere ist von der Eggstrasse her für beide Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt (keine Ausfahrt) zu errichten.
- 7.2 Pro Arbeitsplatz sind mindestens 0,85 Parkplätze zu erstellen. Davon ist ein zweckmässiger Anteil für die Besucher gut zugänglich anzulegen. Die Zahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 7.3 Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die-

- 23. Juni 1986 -

ser beinhaltet die vorgesehene Terraingestaltung sowie Art und Anzahl der bestehenden und neuen Bepflanzung.

Art. 8 Modell

Es ist ein Modell im Massstab 1:500 der bestehenden Bauten und der Erweiterungsbauten sowie der unmittelbaren Umgebung ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters zu erstellen, welches mit dem Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorzulegen ist.

2. Der private Gestaltungsplan tritt mit der Veröffentlichung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Die Grundeigentümer:

Zürcher Beuteluchfabrik A.-G.  
CH 8003 Rüschlikon  
*[Signature]* *[Signature]* **3M (Schweiz) AG** *[Signature]*

GENEHMIGT

Rüschlikon, 23. Juni 1986

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

*[Signature]* *[Signature]*