

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

Sitzung vom 2. Juli 1997

**1390. Privater Gestaltungsplan «Ghei», Rüslikon**

Am 25. Juni 1996 stimmte die Gemeindeversammlung Rüslikon dem privaten Gestaltungsplan «Ghei» zu. Gegen diesen Beschluss wurden bei der Baurekurskommission II vier Rekurse eingereicht, welche gemäss Bescheinigungen vom 15. Mai 1997 und 13. Juni 1997 rechtskräftig erledigt sind. Beim Bezirksrat ist gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 17. Juni 1997 kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gestaltungsplan ermöglicht den Bau eines Seminarzentrums mit Schulungsräumen und eines Gästehauses. Auf die Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung (Villa und Gärtnerhaus) sowie Teile des Parks wird in besonderem Mass Rücksicht genommen.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

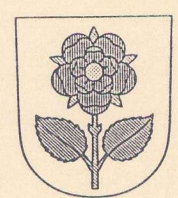
I. Der private Gestaltungsplan «Ghei», dem die Gemeindeversammlung Rüslikon am 25. Juni 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rüslikon, 8803 Rüslikon (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



Kanton Zürich  
Gemeinde Rüschlikon

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

Schweizerische Rückversicherungs- Gesellschaft

**Privater Gestaltungsplan  
Ghei**  
mit öffentlich rechtlicher Wirkung

Mst. 1 : 500

Gemeinderatsbeschluss vom 3. Mai 1996  
Zustimmung Gemeindeversammlung vom 25. Juni 1996

Im Namen der Gemeindeversammlung  
Die Präsidentin: B. Jäger  
Der Gemeindegeschreiber: P. M. ...

Vom Regierungsrat genehmigt am: 2. Juli 1997  
RRB Nr. 1390

Vor dem Regierungsrat:  
Der Staatsschreiber: [Signature]

Die Grundeigentümerin:  
Zürich, [Signature]

In Kraft getreten am

Theo Stierli + Partner AG  
Büro für Raumplanung  
Rötelistr.84, 8057 Zürich  
(01) 362 46 47

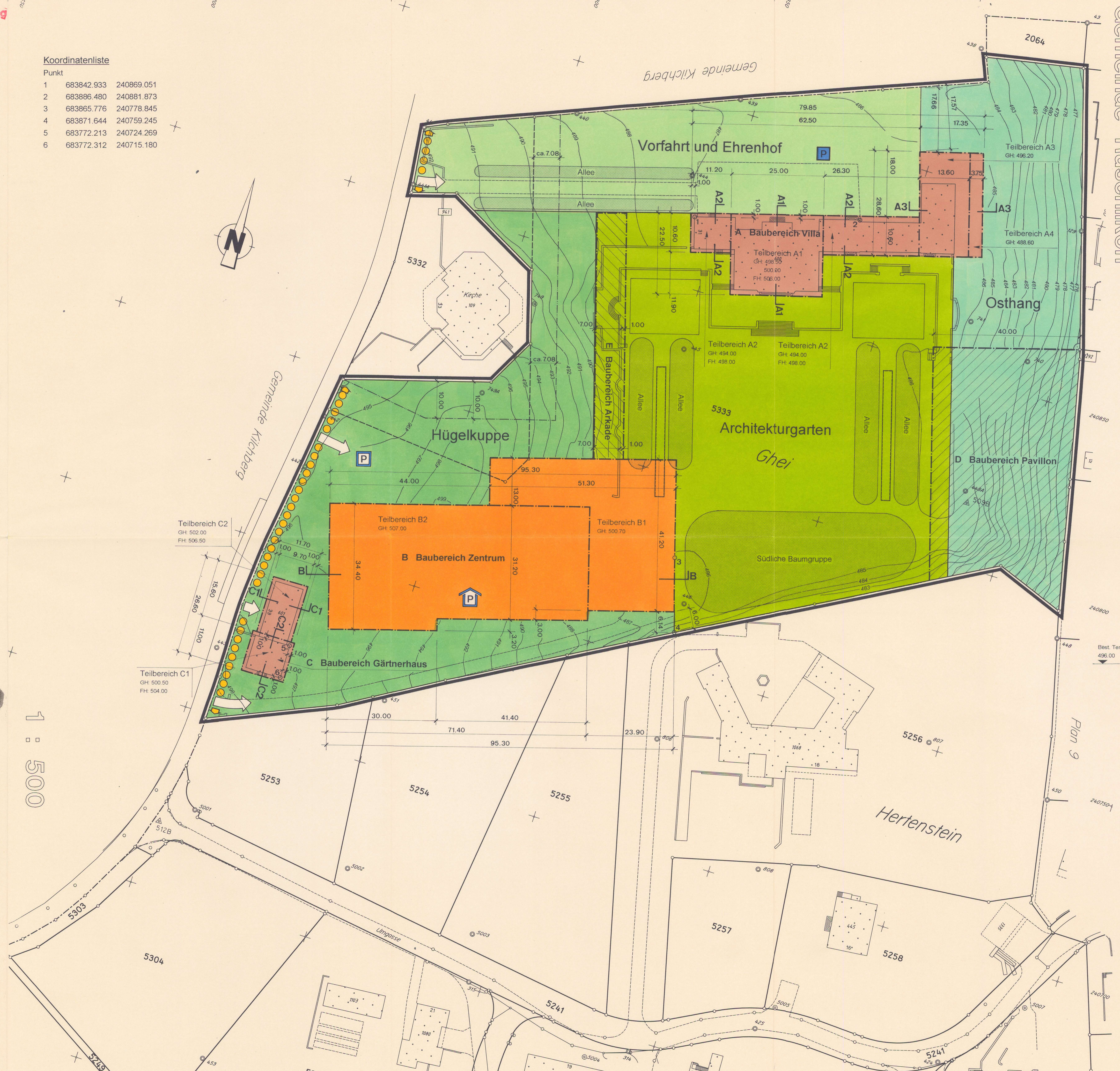
Sachbearbeiter: STI	Mandatum: 17. 1. 96	Änderungen: 6. 3. 96, 30. 4. 96, 24. 5. 96	Auftrag Nr.: 1.5240
Gezeichnet: OL	Plangrösse: 60 x 105		Abgabedatum:
Gepr.: RUE/S/GP/RÜCK/LEG1.GEM			

**Legende**

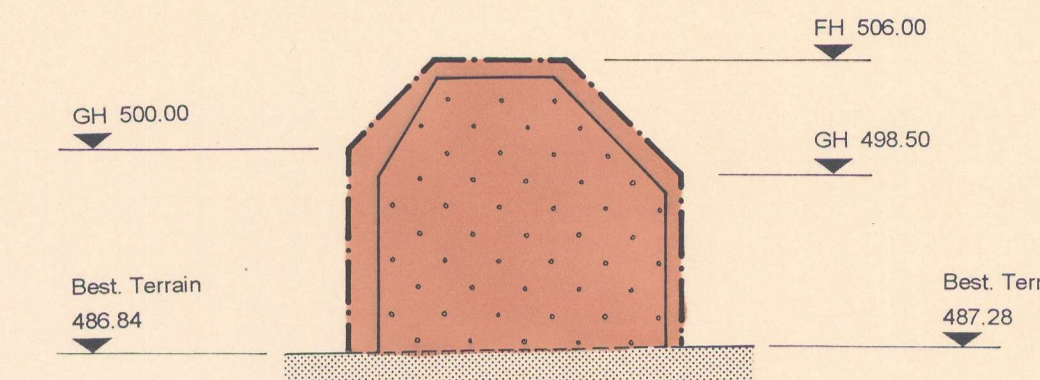
- Perimeter Geltungsbereich
- Baubegrenzungslinie
- Baubereich für bestehende Gebäude und Anbauten  
Fassadenflucht / Profil der bestehenden Gebäude und Anbauten
- Baubereich für Neubauten
- Baubereich Pavillon
- Baubereich Arkade
- Teilbereiche Umgebung
- Alleen + Südliche Baumgruppe
- Zu- und Wegfahrten
- Höhenkurven des bestehenden Terrains
- max. Gebäudekote m ü.M.
- max. Firstkote m ü.M.
- Querschnitte
- Bestehende Abgrenzung der Reversflächen
- Neue Abgrenzung der Reversfläche
- Koordinatenpunkt
- Neuer Fussgängerweg
- Aussenparkplätze bestehend
- Aussenparkplätze geplant
- Einstellhalle geplant
- Massangaben in Meter

Koordinatenliste

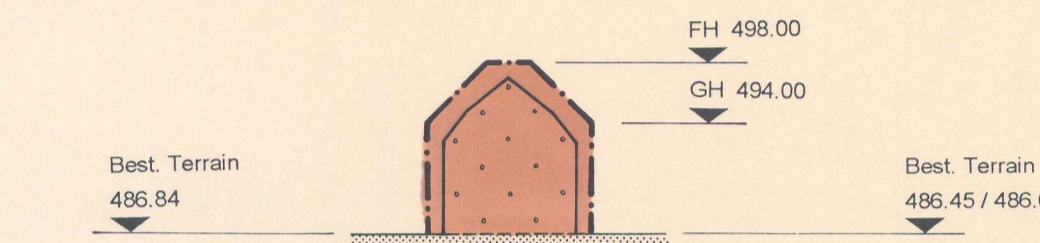
Punkt	X	Y
1	683842.933	240869.051
2	683886.480	240881.873
3	683865.776	240778.845
4	683871.644	240759.245
5	683772.213	240724.269
6	683772.312	240715.180



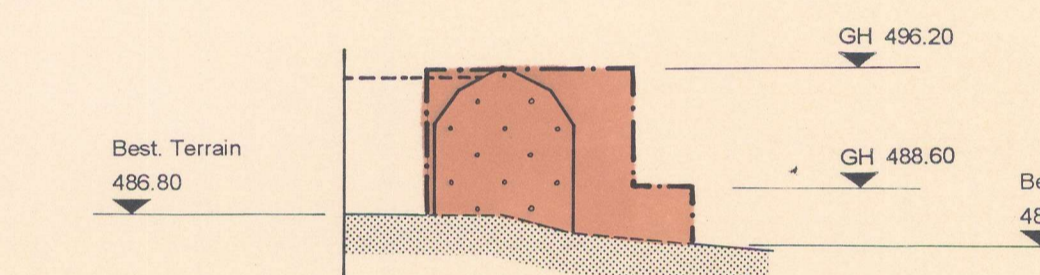
**Schnitte Mst. 1:500**



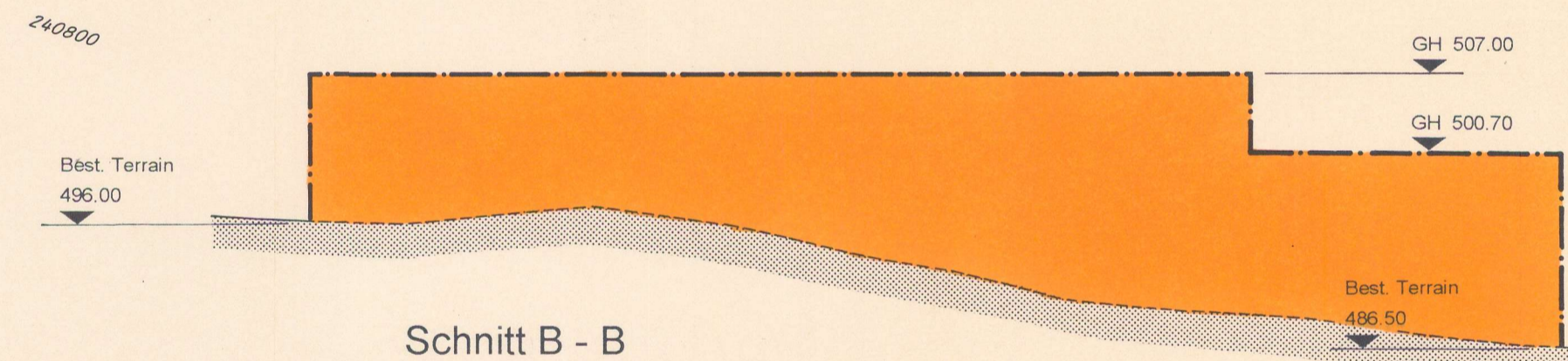
Schnitt A1 - A1



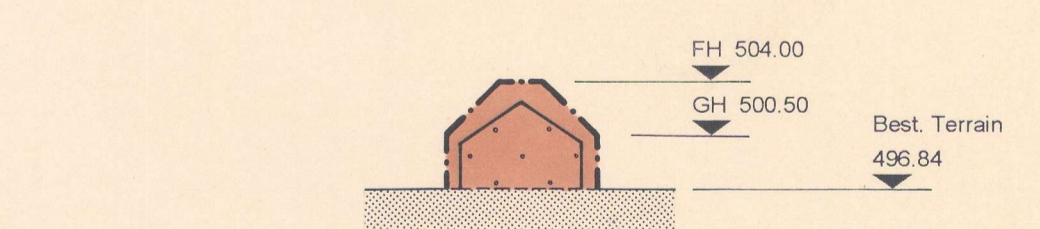
Schnitt A2 - A2



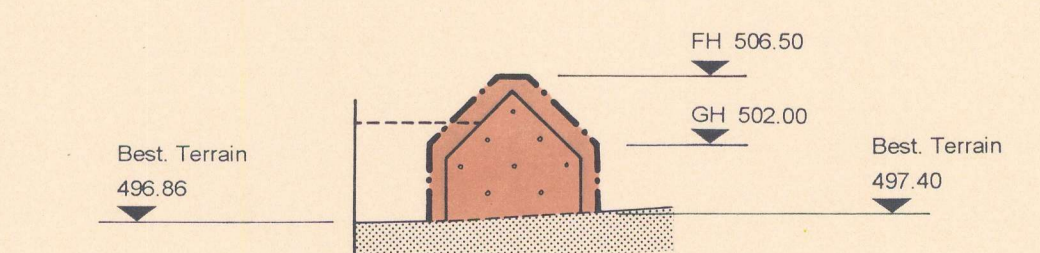
Schnitt A3 - A3



Schnitt B - B



Schnitt C1 - C1



Schnitt C2 - C2

GEMEINDE RÜSCHLIKON

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GHEI

(mit öffentlichrechtlicher Wirkung)

VORSCHRIFTEN

Gemeinderatsbeschluss

vom 8. Mai 1996

Zustimmung Gemeindeversammlung

vom 25. Juni 1996

Im Namen der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

F. J. Müller

Der Gemeindeschreiber:

P. Suter

Vom Regierungsrat genehmigt am:

2. Juli 1997

RRB Nr.

1390

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber

[Signature]



Die Grundeigentümerin:

Zürich, den 4. Juni 1996

Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft

[Signature]

Lukas Mühlemann  
Delegierter des Verwaltungsrates  
und Präsident der Geschäftsleitung

Otto Kern  
Leiter Kommunikation  
und Volkswirtschaft

In Kraft getreten am

.....

Art. 1      Geltungsbereich  
                 Bestandteile des Gestaltungsplans

1            Für das Grundstück Kat.-Nr. 5333 an der Gheistrasse und der Gemeindegrenze zu Kilchberg gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 und 85f des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2            Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500.

3            Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Aufgliederung in Teilbereiche, für die zulässige Gebäudeausdehnung, für Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss Art. 12 sowie für den Anschluss des Gestaltungsplangebiets an das Strassennetz.

Art. 2      Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

1            Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung im Plangebiet nicht.

2            Die Baulinien an der Gheistrasse sind während der Geltung des Gestaltungsplans im Plangebiet soweit suspendiert, als der Gestaltungsplan abweichende Festlegungen enthält.

### Art. 3 Teilbereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist gegliedert

in die Baubereiche

- A Villa
- B Zentrum
- C Gärtnerhaus
- D Pavillon
- E Arkade

sowie in die Umgebungsbereiche

- Architekturgarten
- Hügelkuppe
- Osthang
- Vorfahrt und Ehrenhof

### Art. 4 Baubereiche A - C, Bedeutung

<sup>1</sup> Die zulässige Ausdehnung der Gebäude ergibt sich in den Baubereichen A - C aus den Flächen innerhalb der Baubegrenzungslinien sowie aus den maximalen Gebäudehöhenkoten und - soweit vorgesehen - aus den Firstkoten gemäss zugehörigem Plan.

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt von Abs. 3 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die räumliche Begrenzung gemäss Abs. 1 hinausragen.

<sup>3</sup> Nicht an die räumliche Begrenzung des Abs. 1 gebunden sind:

- Unter- und oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile im Sinn von § 269 PBG;
- Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG;
- Dachaufbauten im Sinn von § 292 Abs. 1 PBG;
- Besondere Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG.

Art. 5 Baubereich D, Bedeutung

1 Im Baubereich D darf ein Pavillon mit einer angebauten Terrasse erstellt werden.

2 Der Standort ist innerhalb des Baubereichs unter Vorbehalt von Art. 8 Abs. 2 frei.

3 Die überbaubare Fläche beträgt höchstens

- 120 m<sup>2</sup> beim Pavillon,
- 150 m<sup>2</sup> bei der Terrasse,

4 Die maximal zulässige Höhe beträgt

- 6 m beim Pavillon (Gebäudehöhe),
- 4 m bei der Terrasse (Terrassenboden).

Art. 6 Baubereich E, Bedeutung

1 Im Baubereich E darf eine Gehwegüberdachung erstellt werden.

2 Diese Ueberdachung darf höchstens 4 m breit und 6.5 m hoch sein (grösste Gebäudehöhe).

Art. 7 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen der Art. 4 und 5 frei.

Art. 8 Abstände

<sup>1</sup> Bei den Baubereichen A - C sind für die Abstände die Baubegrenzungslinien massgebend.

<sup>2</sup> Im Baubereich D (Pavillon) beträgt der Mindestabstand zur Perimetergrenze 6.5 m für die Terrasse und 9 m für den Pavillon.

<sup>3</sup> Im übrigen sind die Abstände innerhalb des Gestaltungsplangebiets unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse frei.

Art. 9 Ausnützung

<sup>1</sup> Es gilt eine Ueberbauungsziffer von maximal 15 % für Hauptgebäude und von 5 % für besondere Gebäude.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der Ueberbauungsziffer ist massgebend die Fläche von Kat.-Nr. 5333 abzüglich jener 1'876 m<sup>2</sup>, die durch die Ueberbauung auf Kat.-Nr. 3352 bereits ausgenützt sind.

<sup>3</sup> Die ausgenützte Fläche gemäss Abs. 2 (Reversfläche) wird vor Baubeginn im Sinn des zugehörigen Plans flächengleich umgelegt.

Art. 10 Nutzweise und Empfindlichkeitsstufe

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet wird als Gäste- und Ausbildungszentrum genutzt.

2 Im Gestaltungsplangebiet gilt gleich wie in der bisher massgeblichen Zone W1B die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

3 Zulässig sind nicht störende Betriebe.

#### Art. 11 Einordnung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung müssen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen gut gestaltet sein.

2 Auf die im kantonalen Denkmalschutzinventar aufgeführten Gebäude (Villa und Gärtnerhaus) und Teile des Parks ist bei der Gestaltung besondere Rücksicht zu nehmen.

#### Art. 12 Teilbereiche Umgebung

1 Für die Teilbereiche der Umgebung sind folgende Gestaltungsmerkmale wesentlich:

- Beim Architekturgarten die Villenterrasse, die Buchsparerterres beidseits dieser Terrasse sowie die Rasenfläche südseits und in der Achse der Villa mit den begleitenden Hochstammalleen, den zugehörigen Wasserbecken und der abschliessenden südlichen Baumgruppe;
- bei der Hügelkuppe im Westen die frei gesetzten Baumgruppen vorwiegend aus hochstämmigen Nadel- und Laubbäumen;

- beim Osthang die lockere Bepflanzung mit Durchblicken zum See;
- bei der Vorfahrt zur Villa die begleitende Hochstammallee und beim anschliessenden Ehrenhof die nördliche Einfassung mit Nadelgehölz.

2 Diese wesentlichen Gestaltungselemente sind in ihrer Struktur zu bewahren.

#### Art. 13 Autoabstellplätze

1 Im Plangebiet dürfen unterirdisch oder in den Untergeschossen des Neubaus im Baubereich B (Zentrum) 90 Parkplätze sowie oberirdisch 30 Besucherparkplätze erstellt werden.

2 Zusätzlich sind 25 ausserordentliche Parkplätze für Grossanlässe gestattet.

3 Die unterschiedliche Bestimmung der oberirdischen Parkplätze (normale und ausserordentliche Besucherplätze) ist durch eine geeignete, der unterschiedlichen Nutzung der Parkplätze angepasste Gestaltung kenntlich zu machen.

4 Soweit die bisherigen Parkplätze im Ehrenhof weiterbestehen, sind sie an die Zahl der zulässigen Parkplätze anzurechnen.

Art. 14 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt zum Gestaltungsplangebiet sowie die Fussgängerverbindungen längs der Gheistrasse erfolgen über die im Plan bezeichneten Bereiche.

Art. 15 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Art. 16 Aenderungen durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat ist ermächtigt, anstelle der Gemeindeversammlung allfälligen Aenderungen, die sich aus Rekurs- oder aus dem Genehmigungsverfahren ergeben, die Zustimmung zu erteilen.