



## VERFÜGUNG

vom 20. Dezember 2004

### **Rüschlikon. Privater Gestaltungsplan „Ausbau Pfarreizentrum St. Nikolaus“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 22. Juni 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Rüschlikon dem privaten Gestaltungsplan „Ausbau Pfarreizentrum St. Nikolaus“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. November 2004 und des Bezirksrates Horgen vom 15. Oktober 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. November 2004 ersucht der Gemeinderat Rüschlikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 4923 und 5446. Das Grundstück Kat.-Nr. 5446 liegt in einer kommunalen, innenliegenden Freihaltezone. Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für einen Anbau mit teilweise unterirdischen, eingeschossigen Unterrichtsräumen zum bestehenden Sakralbau.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Ausbau Pfarreizentrum St. Nikolaus“ dem die Gemeindeversammlung Rüschlikon am 22. Juni 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Römisch-katholische Kirchgemeinde Thalwil-Rüschlikon,  
Pfarramt Rüschlikon, Schloss-Str. 28, 8803 Rüschlikon)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	600.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat 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 Grundeigentümerin unter Beilage von zwei 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 das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 20. Dezember 2004  
042360/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Rüschlikon

---

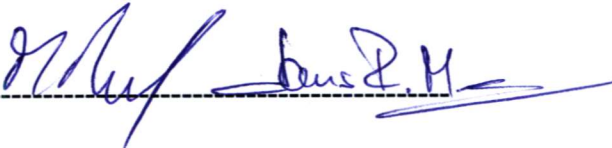
**Privater Gestaltungsplan  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung**

**der römisch-katholischen Kirchgemeinde Thalwil-Rüschlikon für  
den Ausbau des Pfarreizentrums St. Nikolaus, Rüschlikon, auf den  
Grundstücken Kat. Nrn. 4923 und 5446, Schlosstrasse, Rüschlikon**

**Mst. 1:500**

Die Grundeigentümer:

Römisch-katholische Kirchgemeinde  
Thalwil-Rüschlikon:

  
-----

Politische Gemeinde Rüschlikon  
Abteilung Liegenschaften:  
GEMEINDE RÜSCHLIKON  
Liegenschaftskommission

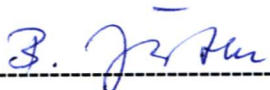
Der Präsident: \_\_\_\_\_ Die Sekretärin: \_\_\_\_\_

  
-----

Von der Gemeindeversammlung Rüschlikon zugestimmt am: **22. Juni 2004**

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:  
Dr. Brigitte Gürtler

  
-----

Der Schreiber:  
Benno Albisser

  
-----

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **20. Dez. 2004**

BDV Nr. **12871 04**

Für die Baudirektion:

  
-----

# **Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung der römisch-katholischen Kirchgemeinde Thalwil-Rüschlikon (Ausbau Pfarreizentrum St. Nikolaus, Rüschlikon)**

---

## **Vorschriften:**

### **Artikel 1 Rechtsgrundlage/Bestandteile**

- 1.1 Gestützt auf § 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan festgesetzt und als allgemeinverbindlich erklärt.
- 1.2 Dieser Gestaltungsplan und die nachfolgenden Vorschriften ersetzen für das bezeichnete Gebiet die Zonenfestlegungen des Zonenplanes der Gemeinde Rüschlikon. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gilt die Bau- und Zonenordnung 1993 samt Änderungen/Ergänzungen 1996 und 2000 der Gemeinde Rüschlikon (BZO).
- 1.3 Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
  - der Situationsplan Mst. 1:500 vom 4. Juni 2003
  - der Schnittplan Mst. 1:500 vom 4. Juni 2003
  - und diese Vorschriften

### **Artikel 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 4923 und 5446. Das Grundstück Kat. Nr. 5446 ist im Eigentum der Politischen Gemeinde Rüschlikon. Durch dieses führt ein öffentlich zugänglicher Fussweg vom westlich angrenzenden Pilgerweg zur bestehenden Katholischen Kirche.

### **Artikel 3 Inhalt des Gestaltungsplanes**

Die zulässige Überbauung wird durch die im Plan und den Vorschriften enthaltenen Regelungen über die Gebäudenutzung und Gebäudeflächen innerhalb der Baubegrenzungslinien, die Gebäudehöhen, die Bau- und Umgebungsgestaltung, die Freiflächen sowie die Zufahrten und Zugänge, bestimmt.

- zulässig sind: Unterrichtsräume, Sanitärräume sowie Nebenräume

### **Artikel 4 Empfindlichkeitsstufe**

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

## **Artikel 5 Neu- und Erweiterungsbauten**

- 5.1 Innerhalb der Baubegrenzungslinien können Neubauten erstellt werden. Vordächer dürfen die Baubegrenzungslinien auf der Südseite um höchstens 1,5 m überragen.
- 5.2 Gebäude dürfen die Höhenkote von 428.00 m.ü.M. nicht überschreiten (OK Humusschicht).  
Über dem Hauptdach des Schultrakts sind nur kleinere technisch bedingte Dachaufbauten zulässig.
- 5.3 Das Zusammenbauen mit dem bestehenden Gebäude gemäss den Eintragungen im Plan ist gestattet.
- 5.4 Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Gebäude sind so zu humusieren und als Wiese auszugestalten, dass lediglich die Südfassade resp. die Ostfassade über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

## **Artikel 6 Freiflächen/Umgebungsgestaltung**

- 6.1 Die durch Gebäude und Wege nicht belegten Grundstücksteile sind als Freiflächen im Sinne von § PBG 257 auszugestalten.
- 6.2 Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

## **Artikel 7 Gestaltung/Einordnung**

- 7.1 Die Neubauten und die Umgebung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

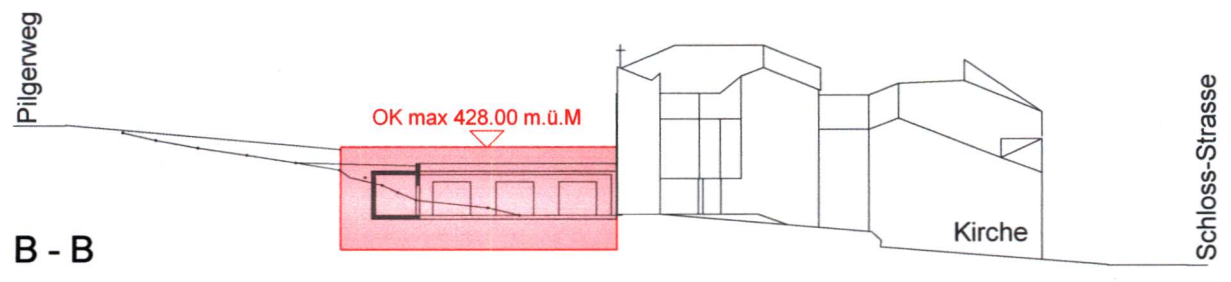
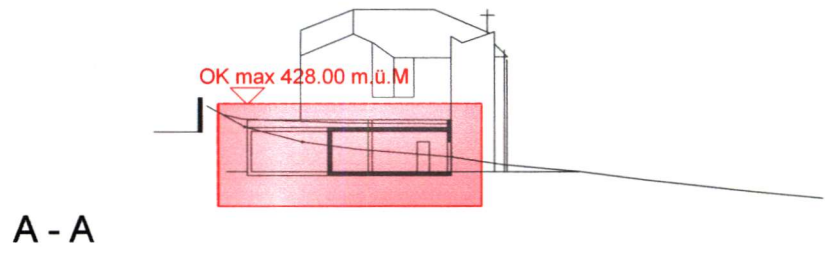
## **Artikel 8 Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt mit der Veröffentlichung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft (§ 89 PBG).



 Perimeterer Gestaltungsplan

 Baubegrenzungslinien



## **Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Thalwil-Rüschlikon für den Erweiterungsbau des Pfarreizentrums St. Nikolaus, Rüschlikon**

---

### **1. Vorgeschichte**

Das Pfarreizentrum St. Nikolaus in Rüschlikon braucht dringend Unterrichtsräume; im bestehenden Sakralbau können sie nicht geschaffen werden. Die nötigen Räume lassen sich in der erforderlichen Nähe zur Kirche leider auch nicht zumieten resp. nutzen, weshalb sich ein Neubauvorhaben aufdrängt. In Anbetracht der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück Kat. Nr. 4923 lässt sich ein entsprechendes Projekt lediglich in westlicher Richtung in das Grundstück Kat. Nr. 5446 im Eigentum der Politischen Gemeinde Rüschlikon entwickeln.

Der von der Politischen Gemeinde Rüschlikon beanspruchte Landteil war früher z. T. im Eigentum der Kirchgemeinde. Im Zuge von ortsplanerischen Absichten der Gemeinde in den 80er Jahren erwarb die Gemeinde den in Frage stehenden Landstreifen. Beabsichtigt war damals das Erstellen eines Dorfzentrums, was jedoch nicht realisiert wurde. Im Laufe verschiedener Nutzungsplanungsrevisionen wurde das Grundstück Kat. Nr. 5446 dann von einer Bauzone in die Freihaltezone F überführt.

Anlässlich verschiedener Besprechungen mit der Exekutivbehörde der Politischen Gemeinde Rüschlikon, erklärte sie sich bereit, der Kirchgemeinde ihr dringend nötiges Bauvorhaben unter Beanspruchung eines Teils von Kat. Nr. 5446 zu ermöglichen.

### **2. Heutige baurechtliche Situation**

Flächen- resp. volumenmässig kommen rund  $\frac{3}{4}$  des Bauvorhabens auf dem angrenzenden Landstreifen von Kat. Nr. 5446 zu stehen. Das erforderliche Bau- und Zonenregime wird mit einem speziellen Recht (Gestaltungsplan) geschaffen und damit der Bauherrschaft die Realisierung ihres Bauvorhabens ermöglicht.

### **3. Neubauprojekt**

Das Konzept beinhaltet:

- den Neubau eines teilweise unterirdischen, eingeschossigen Schulzimmertrakts als südwestlicher Anbau des bestehenden Sakralbaus,
- den weiter südwestlich geplanten, teilweise unterirdischen Neubau, mit Nebenräumen.
- sowie geringfügige Anpassungen der Umgebung, wie die vollständige Überhumusierung und Begrünung der Neubauten und die Anpassung resp. geringfügige Erweiterung des bestehenden Vorplatzes.

### **4. Abweichungen von der kommunalen Bau- und Zonenordnung 1993, mit seitherigen Aenderungen 1996 und 2000**

Das bestehende Gebäude und die geplanten Erweiterungs- resp. Neubauten weichen im wesentlichen in den nachstehenden Punkten von der heute geltenden Bau- und Zonenordnung bzw. vom übergeordneten Recht ab:

- rund  $\frac{3}{4}$  des Neubauvorhabens kommen in die Freihaltezone F zu stehen (Grundstück Kat. Nr. 5446);
- mit dem Neubauvorhaben, welches zu einem beträchtlichen Teil innerhalb des gewachsenen Terrains zu stehen kommt, gehen nötige Abgrabungen und Aufschüttungen einher;
- das BZO gemässe Gebäudelängenmass von 40 m wird gesamthaft (bestehendes Gebäude und oberirdischer Teil des Neubauvorhabens) geringfügig überschritten;
- der Grenzabstand wird auf der Nordseite unterschritten (anstelle von 3.50 m ca. 2.50 m).

### **5. Inhalt des Gestaltungsplanes**

Mit dem Gestaltungsplan sind ausser den Festlegungen im Plan für alle Abweichungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung und des übergeordneten Rechts Vorschriften zu erlassen. Insbesondere wird der in der Freihaltezone F gelegene Baubereich der Kernzone K3 überführt. Die Bebauungsmöglichkeiten werden jedoch erheblich eingeschränkt (z.B. massive Reduktion der Gebäudehöhe) und auf das Neubauprojekt beschränkt.

Im Gestaltungsplan werden verbindlich festgelegt:

#### Gebäudeflächen

Die zu bebauenden Flächen werden mit dem nötigen Projektierungsspielraum ausgestattet. Die künftigen Bauten werden sich somit innerhalb eindeutig definierter Flächen zu bewegen haben.

#### Gebäudehöhen

Die planlich dargestellten, schematischen Gebäudeschnitte zeigen mit einem Projektierungsspielraum die maximal möglichen Gebäudehöhen in m.ü.M. verbindlich auf. Damit werden auch für das Baubewilligungsverfahren klare Verhältnisse geschaffen.

#### Freiflächen

Die nicht durch Hochbauten und Vorplatzausbildung zu überbauende resp. hergerichtete Fläche ist als Freifläche vorgesehen.

### **6. Eigentumsverhältnisse**

Die nötige Regelung der Eigentumsverhältnisse samt Überbaurecht erfolgt zwischen den Parteien ausserhalb dieses Gestaltungsplanes und bildet auch nicht Bestandteil davon.

### **7. Zusammenfassung**

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht es der römisch-katholischen Kirchengemeinde Thalwil-Rüschlikon, die dringend nötigen Schulungsräume im Pfarrzentrum St. Nikolaus in Rüschlikon zu erstellen. Die Bauherrschaft ist überzeugt, mit dem grösstenteils unterirdischen resp. überhumusierten und begrünten Bau eine der speziellen Lage angepasste gute Lösung zu realisieren. Nicht zuletzt wird mit den unter dem künftig gestalteten Terrain zu kommen den Bauten angestrebt, dass sich die spätere Situation ähnlich der heute sich Bietenden darstellen wird. Die Umfang der vorhandenen Durchgrünung wird in etwa wieder gleich bleiben.

## **8.Vorsprüfung**

Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Erläuterungen sind vom Kantonalen Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) bereits vorgeprüft. Die im Schreiben vom 23. Juni 2003 aufgeführten Hinweise sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

21. Juli 2003/Sch/rs