



VERFÜGUNG

vom 23. Juni 2008

Rüschlikon. Teilrevision Privater Gestaltungsplan Park im Grüene, Teil West

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. Dezember 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Rüschlikon der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Park im Grüene, Teil West, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. März 2008 und des Bezirksrates Horgen vom 16. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. März 2008 ersucht der Gemeinderat Rüschlikon um Genehmigung der Vorlage.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (BDV Nr. 447/2001) liegt das betroffene Areal in der Gewerbezone 2 mit der Empfindlichkeitsstufe III. Mit RRB Nr. 3307/1995 ist der private Gestaltungsplan Park Im Grüene, Teil West, genehmigt worden. Dieser Gestaltungsplan legt einen Baubereich für ein geplantes Hotel fest, welches das Problem der Einquartierung der Seminargäste im Gottlieb-Duttweiler-Institut (GDI) lösen und die Fläche des Parks vergrössern soll.

Die Vorlage beinhaltet eine Änderung der vorstehend genannten Nutzungsabsicht, indem ein Baubereich „G“, im Plan bezeichnet als Bereich für Neubauten (10'213 m²), für die Erstellung eines Gebäudes mit Dienstleistungen und Verkauf festgelegt wird, wobei eine Verkaufsfläche von max. 2'400 m² gemäss Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 (Besondere Bauverordnung II) zulässig ist. Die Baumassenziffer ist auf max. 1.8 m³/m² festgelegt. 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 Bereiche Erschliessung, allgemeine Gestaltung, Umgebungsgestaltung und Nachhaltigkeit im Rahmen der Projektierung sowie des Betriebs entsprechend zu konkretisieren sind.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Park im Grüene, Teil West, dem die Gemeindeversammlung Rüschnikon am 5. Dezember 2007 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin, vertreten durch die Baurechtnehmerin Genossenschaft Mirgos Zürich, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Liegenschaften-Betrieb AG, Herr Radu Chiriac, Limmatstrasse 152, Postfach 1766, 8031 Zürich

Rechnungsadresse: Liegenschaften-Betrieb AG, Limmatstrasse 152, Postfach 1766, 8031 Zürich

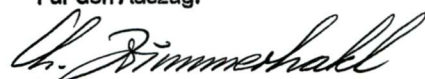
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 1'324.00 8000 001266 / 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. Die Gemeinde Rüschnikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rüschnikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Bau- rekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. Juni 2008
080323/Owü/Zst

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



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 8. November 1995

3307. Privater Gestaltungsplan Park Im Grüene, Teil West, Rüschtikon

Am 22. Juni 1995 stimmte die Gemeindeversammlung Rüschtikon dem privaten Gestaltungsplan Park Im Grüene, Teil West, zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. August 1995 keine Rekurse ein.

Mit dem Gestaltungsplan kann das Problem der Einquartierung der Seminargäste im GDI gelöst und die Fläche des Parks vergrössert werden.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Park Im Grüene, Teil West, dem die Gemeindeversammlung Rüschtikon am 22. Juni 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

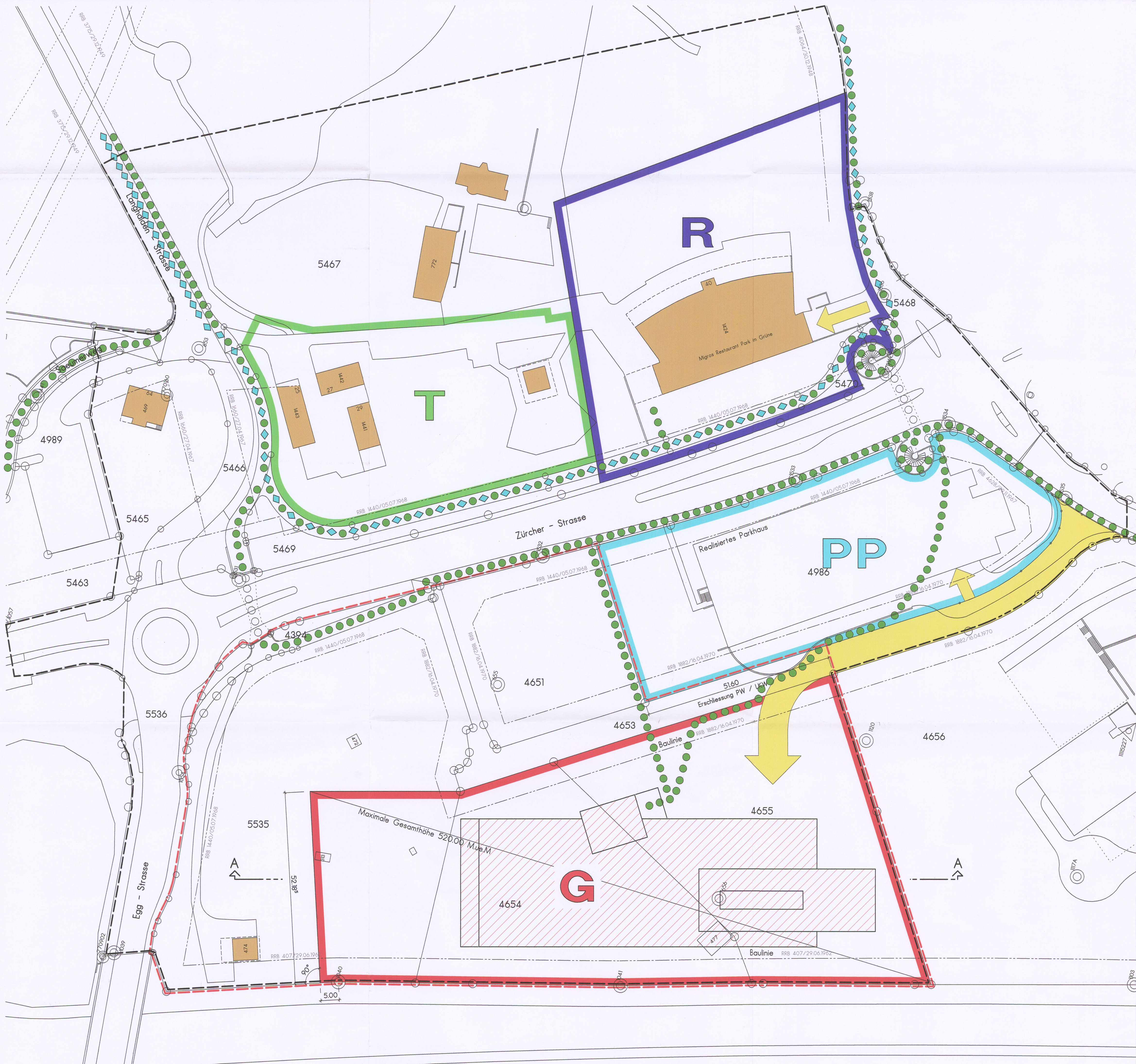
II. Mitteilung an den Gemeinderat Rüschtikon, 8803 Rüschtikon (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat

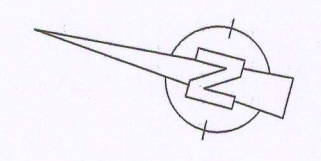
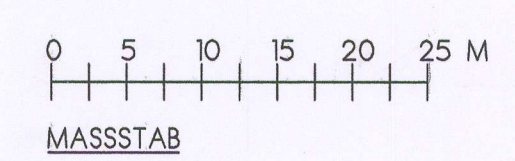
Der Staatsschreiber:

Husi



LEGENDE :

- Perimeter Gestaltungsplan
- Perimeter der Teilrevision
- PP Bereich für Parkplätze
- G Bereich für Neubauten (10213 m2)
- R Bereich für Restaurant
- T Bereich für Parkerweiterung (Tiergehege)
- Weiterbestehende, realisierte Bauten
- Abzubrechende Bauten
- Vorstudie mit informellem Inhalt
- Neue Erschliessungsstrasse
- Wichtige Fusswegverbindung
- Wichtige Radwegverbindung



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : **-5. Dez. 2007** **EINGANG**
 18. Juni 2007

Namens der Gemeindeversammlung,
 Der Gemeindepräsident : *Elmer* Der Gemeindevorsteher : *Wimmer*

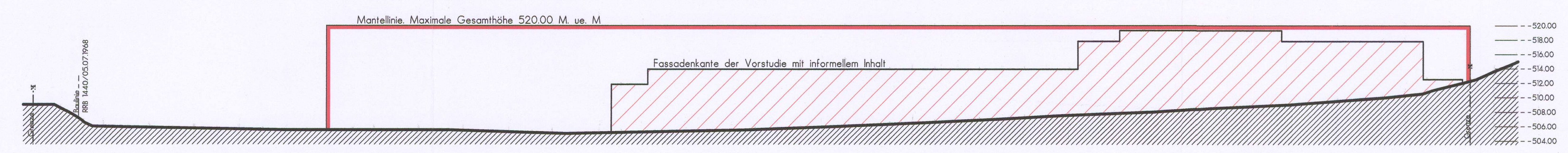
Von der Baudirektion genehmigt am : **23. Juni 2008** Beschluss Nr. : **78/08**

Für die Baudirektion
Ch. Zimmermann

Zustimmung der Grundeigentümerin :
 Für die Stiftung "Im Grüene", Rüslikon
 G.Girgis *Girgis* D. Besshart *Besshart*
 GENOSENSCHAFT MIGROS ZÜRICH
 Für die Genossenschaft Migros Zürich:
Gerhard Lang

KANTON ZÜRICH GEMEINDE RÜSLIKON		Objektzahl: 0015.0411
Amt für Raumordnung und Vermessung		Plan - Nr. Rev - Nr. 07 05
TEILREVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN PARK IM GRÜENE TEIL WEST		Massstab: 1 : 500 Datum: 04.02.05 Plangr. 84/70
Lib-AG, Immobilien Migros-Genossenschafts-Bund, Josefstrasse 214, Postfach 8031 Zuerich		Gez. BU Kont.:
Telephone: 044 / 277 33 00 Telefax: 044 / 277 33 50		

Rev - Nr.	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Revisionsbeschreibung
01	12.07.05	Bu		Fussweg von Parkhausrand zum Neubau einmündend vom best. Gestaltungsplan übernommen.
02	15.10.05	Bu		Bereich für Neubauten N neu als H bezeichnet
03	17.08.06	Bu		Bereich für Neubauten H neu als G bezeichnet. Perimeter der Teilrevision eingezichnet.
04	13.02.07	Bu		Kal-Nr. grosser dargestellt. Zufahrt Restaurant, Fussweg Bereich PP angepasst.
05	07.05.07	Bu		Schritte mit Mantellinie eingetragen.



L'ANGSSCHNITT A-A

EINGANG
18. Juni 2007

Gemeinde Rüschlikon

Teilrevision
Privater Gestaltungsplan Park im Grüene, Teil West

Besondere Bestimmungen in synoptischer Darstellung

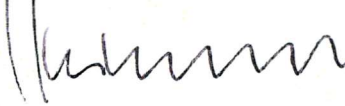
Öffentliche Auflage vom **14. Sep. 2006 – 14. Nov. 2006**

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am **- 5. Dez. 2007**

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion
genehmigt am: **23. Juni 2008**

BDV Nr. **78 1 08**

Für die Baudirektion:

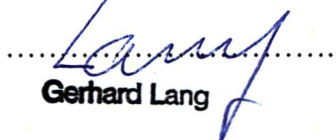
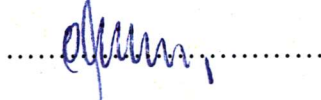


Zustimmung der Grundeigentümerin:

Für die Stiftung „Im Grüene“:



GENOSSENSCHAFT MIGROS ZÜRICH
Für die Baurechtnehmerin (Genossenschaft Migros Zürich)



Gerhard Lang

Privater Gestaltungsplan "Park im Grüene Teil West"

Besondere Bestimmungen 1995

Inhalt

- Art. 1. Rechtsgrundlage, Bestandteile
- Art. 2. Geltungsbereich
- Art. 3. Erschliessung, Parkierung
- Art. 4. Baubereiche Hotel ("H") und Restaurant ("R")
- Art. 5. Bereich Tierpark ("T")
- Art. 6. Umgebungsgestaltung
- Art. 7. Weitere Vorschriften
- Art. 8. Etappierung, Realisierung
- Art. 9. Inkrafttreten

Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Park im Grüene Teil West"

Besondere Bestimmungen 2007

Inhalt

- Art. 1. Rechtsgrundlage, Bestandteile
- Art. 2. Geltungsbereich
- Art. 3. Erschliessung, Parkierung
- Art. 4. Baubereiche **"G"** und Restaurant ("R")
- Art. 5. Bereich Tierpark ("T")
- Art. 6. Umgebungsgestaltung
- Art. 7. Weitere Vorschriften
- Art. 8. Etappierung, Realisierung
- Art. 9. Inkrafttreten

Die Änderungen der Besonderen Bestimmungen sind farbig hinterlegt.

Art. 1 Rechtsgrundlage, Bestandteile

- 1.1 Gestützt auf § 85 PBG wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan festgesetzt, und als allgemeinverbindlich erklärt.
- 1.2 Dieser Gestaltungsplan und die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen für das bezeichnete Gebiet die Zonenfestlegungen des Zonenplanes der Gemeinde Rüschlikon. Soweit dieser Gestaltungsplan nicht anderes festlegt, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO) 1993 der Gemeinde Rüschlikon.
- 1.3 Massgebliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Der Situationsplan 1:500 vom 3. April 1995
 - Diese "besonderen Bestimmungen"

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 4320, 4394, 4650, 4651, 4653, 4654, 4655, 4981, 4982, 4983, 4984, 4986, 4987, 4990, 4991, 4993 sowie Teile der Grundstücke 4960, 4985, 5178, 5179 und 5227.

Art. 1 Rechtsgrundlage, Bestandteile

- 1.1 Gestützt auf § 85 PBG wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan festgesetzt, und als allgemeinverbindlich erklärt.
- 1.2 Dieser Gestaltungsplan und die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen für das bezeichnete Gebiet die Zonenfestlegungen des Zonenplanes der Gemeinde Rüschlikon. Soweit dieser Gestaltungsplan nicht anderes festlegt, gilt die Bau- und Zonenordnung 2000 (BZO) der Gemeinde Rüschlikon.
- 1.3 Massgebliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Der Situationsplan 1:500 vom 4. Februar 2005 mit Rev.-Datum 7. Mai 2007
 - Diese "besonderen Bestimmungen"

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 4320, 4394, 4650, 4651, 4653, 4654, 4655, 4981, 4982, 4983, 4984, 4986, 4987, 4990, 4991, 4993 sowie Teile der Grundstücke 4960, 4985, 5178, 5179 und 5227.

Der Bereich der Teilrevision ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet. Die Teilrevision umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 5535 (alt Kat. Nr. 4650), 4651, 4653, 4654 und 4655.

Art. 3 Erschliessung, Parkierung

- 3.1 Die Langhaldenstrasse wird in einer neuen Linienführung mit einem Kreisel an die Zürcherstrasse angeschlossen. Der Eintrag im Situationsplan ist eine generelle Festlegung, die im Rahmen des Ausführungsprojektes nach Absprache mit dem Gemeinderat und dem kant. Tiefbauamt optimiert werden kann. Wenn die Langhaldenstrasse verlegt ist, gelten die Baulinien für den verlegten Teil als aufgehoben. Die Zufahrt nach Rüschtikon bleibt weiterhin via Eggstrasse signalisiert.
- 3.2 Die Zufahrt zum Hotel erfolgt gemäss generellem Eintrag im Situationsplan mit einer neuen Zufahrt ab der Langentannenstrasse.
- 3.3 Die Anlieferung des Restaurants erfolgt gemäss generellem Eintrag im Situationsplan ab der bestehenden Einmündung der Langhaldenstrasse in die Zürcherstrasse. Diese Einmündung ist entsprechend der geringeren Verkehrsbedeutung neu zu gestalten.
- 3.4 Der bestehende Parkplatz (ca. 170 Plätze) auf dem Grundstück Kat. Nr. 4993 wird verlegt und im "Bereich für Parkierung" (PP) neu erstellt. Die Zahl der allenfalls zusätzlich erforderlichen Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Nach Bedarf kann ein unterirdisches Parkgeschoss erstellt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ausschliesslich über die neue Hotelzufahrt. Der Parkplatz ist gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern und soweit als möglich zu begrünen.

Art. 3 Erschliessung, Parkierung

- 3.1 Die Langhaldenstrasse wird in einer neuen Linienführung mit einem Kreisel an die Zürcherstrasse angeschlossen. Der Eintrag im Situationsplan ist eine generelle Festlegung, die im Rahmen des Ausführungsprojektes nach Absprache mit dem Gemeinderat und dem kant. Tiefbauamt optimiert werden kann. Wenn die Langhaldenstrasse verlegt ist, gelten die Baulinien für den verlegten Teil als aufgehoben. Die Zufahrt nach Rüschtikon bleibt weiterhin via Eggstrasse signalisiert.
- 3.2 Die Zufahrt zum **Baubereich "G"** erfolgt gemäss generellem Eintrag im Situationsplan mit einer neuen Zufahrt ab der Langentannenstrasse.
- 3.3 Die Anlieferung **des Baubereiches "R"** erfolgt gemäss generellem Eintrag im Situationsplan ab der bestehenden Einmündung der Langhaldenstrasse in die Zürcherstrasse. Diese Einmündung ist entsprechend der geringeren Verkehrsbedeutung neu zu gestalten.
- 3.4 Der bestehende Parkplatz (ca. 170 Plätze) auf dem Grundstück Kat. Nr. **4986 (alt Kat. Nr. 4993)** wird verlegt und im "Bereich für Parkierung" (PP) neu erstellt. Die Zahl der allenfalls zusätzlich erforderlichen Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Nach Bedarf kann ein unterirdisches Parkgeschoss erstellt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ausschliesslich über die neue **Zufahrt zum Baubereich "G"**. Der Parkplatz ist gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern und soweit als möglich zu begrünen.

- 3.5 Die im Situationsplan dargestellten Rad- und Fusswegverbindungen sind eine generelle Festlegung von wichtigen Verbindungen, welche für Fussgänger und Radfahrer sicherzustellen sind. Die genaue Linienführung und die Detailgestaltung der Wege werden im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Die beiden bestehenden Unterführungen unter der Zürcherstrasse sind baulich zu verbessern und einladend und fussgängerfreundlich zu gestalten.
- 3.6 Wo dies im Situationsplan vermerkt ist, sind ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen. Die erforderliche Zahl und die Gestaltung werden im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.
- 3.7 Die im Situationsplan dargestellten Bushaltestellen sind als genereller Hinweis zu betrachten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Hotelbau sind Haltestellen und Wendeschleife für einen künftig erweiterten öffentlichen Verkehr darzustellen.

Art. 4. Baubereiche Hotel ("H") und Restaurant ("R")

- 4.1 Der Baubereich "H" ist für die Erstellung eines Hotels mit Konferenzräumen sowie den notwendigen Ergänzungs- und Nebenräumen bestimmt, wobei folgende Bauvorschriften gelten:
- Gebäudehöhe:
 - für den Zimmertrakt: max. 23 m
 - für konstruktiv und technisch bedingte Aufbauten (Hotelhalle): max. 24 m
 - Baumassenziffer: max. 2,3 m³/m²
 - Überbauungsziffer: max. 15 %

- 3.5 Die im Situationsplan dargestellten Rad- und Fusswegverbindungen sind eine generelle Festlegung von wichtigen Verbindungen, welche für Fussgänger und Radfahrer sicherzustellen sind. Die genaue Linienführung und die Detailgestaltung der Wege werden im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Die beiden bestehenden Unterführungen unter der Zürcherstrasse sind baulich zu verbessern und einladend und fussgängerfreundlich zu gestalten.
- 3.6 Wo dies im Situationsplan vermerkt ist, sind ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen. Die erforderliche Zahl und die Gestaltung werden im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

3.7 Artikel 3.7 wird gestrichen.

Art. 4. Baubereiche ("G") und Restaurant ("R")

- 4.1 Der Baubereich "G" ist für die Erstellung eines Gebäudes mit Dienstleistungen und Verkauf bestimmt, wobei folgende Bauvorschriften gelten:

- Gesamthöhe maximale Kote: 520,00 m.ü.M.
Ausgenommen kleinere, technisch bedingte Aufbauten
- Baumassenziffer: max. 1,8 m³/m²
- Grenzabstand: 6,0 m
- Gebäudelänge: unbeschränkt

Es ist eine Verkaufsfläche gemäss § 3 Abs. 3 der besonderen Bauverordnung II von maximal 2'400 m² zulässig.

Für die Berechnung der Baumassen- und der Überbauungsziffer des Hotels gilt das Areal, begrenzt durch die N3, die Zürcherstrasse und die Langentannenstrasse (Zone G2 gemäss Zonenplan vom 28.9.1993, insgesamt 24'236 m²) als massgebliche Grundfläche.

4.2 Im Baubereich "R" ist ein Restaurant mit den notwendigen Nebenräumen für die Gäste des Parks im Grüene zulässig. Das bestehende Restaurant darf abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für einen Neubau sind folgende Bauvorschriften einzuhalten:

- Gebäudehöhe: max. 8,50 m
- Baumassenziffer: max. 1,5 m³/m²
- Überbauungsziffer: max. 25 %

Für die Berechnung der Baumassen- und der Überbauungsziffer des Restaurants gilt der Baubereich "R" gemäss Gestaltungsplan (6'200 m²) als massgebliche Grundfläche.

4.3 Neben dem Hotel sind im "Baubereich H" auch die für den Hotelbetrieb erforderlichen Parkplätze zulässig. Deren Anzahl, Lage und Gestaltung wird im Zusammenhang mit dem Bauprojekt festgelegt.

Im Baubereich "R" dürfen, ausser für Gehbehinderte, keine Parkplätze für Besucher und Kunden erstellt werden. Für Personal kann im Rahmen der Baubewilligung eine beschränkte Anzahl Parkplätze bewilligt werden.

4.4 Das Vorprojekt der Architekten Bächtold & Baumgartner zeigt als informative Richtlinie die geplante Grösse und Gestaltung des Hotels und des Restaurants.

Für die Berechnung der **Baumassenziffer** gilt das Areal begrenzt durch die **Nationalstrasse N3**, die Zürcherstrasse und die Langentannenstrasse (Zone G2 gemäss **BZO**) als massgebliche Grundfläche.

4.2 Im Baubereich "R" ist ein Restaurant mit den notwendigen Nebenräumen für die Gäste des Parks im Grüene zulässig. Das bestehende Restaurant darf abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für einen Neubau sind folgende Bauvorschriften einzuhalten:

- Gebäudehöhe: max. 8,50 m
- Baumassenziffer: max. 1,5 m³/m²
- Überbauungsziffer: max. 25 %

Für die Berechnung der Baumassen- und der Überbauungsziffer des Restaurants gilt der Baubereich "R" gemäss Gestaltungsplan (6'200 m²) als massgebliche Grundfläche.

4.3 **Im Baubereich "G" sind auch die für dessen Nutzung** erforderlichen Parkplätze zulässig. Deren Anzahl, Lage und Gestaltung wird im Zusammenhang mit dem Bauprojekt **(gemäss BZO)** festgelegt.

Im Baubereich "R" dürfen, ausser für Gehbehinderte, keine Parkplätze für Besucher und Kunden erstellt werden. Für Personal kann im Rahmen der Baubewilligung eine beschränkte Anzahl Parkplätze bewilligt werden.

4.4 Artikel 4.4 wird gestrichen.

4.5 Für die Messweise (Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Gebäudehöhe etc.) sind die entsprechenden Bestimmungen des PBG und der ABV sinngemäss anwendbar.

Art. 5 Bereich Tierpark

Der Bereich "T" wird als Parkanlage gestaltet, wobei eine Nutzung als Tierpark vorgesehen ist. Bauten und Anlagen (Ställe, Einzäunungen, Futterkrippen etc.) sind zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

6.1 Der ganze, innerhalb des Perimeters liegende und nicht von Bauten und Erschliessungsanlagen beanspruchte Bereich ist, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 4990, als Erweiterung des Parks im Grüene zu gestalten. Die Detailgestaltung wird im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Besondere Gebäude für die Nutzung und den Unterhalt der Parkanlage sind zulässig.

6.2 Im Nahbereich des Hotels kann ein Teilgebiet als nicht allgemein zugänglicher Hotelgarten abgetrennt werden.

6.3 Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung dürfen sie entfernt werden, wobei im Rahmen der Umgebungsgestaltung des Gesamtprojektes eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

4.4 Für die Messweise (Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Gebäudehöhe etc.) sind die entsprechenden Bestimmungen des PBG und der ABV sinngemäss anwendbar.

Art. 5 Bereich Tierpark

Der Bereich "T" wird als Parkanlage gestaltet, wobei eine Nutzung als Tierpark vorgesehen ist. Bauten und Anlagen (Ställe, Einzäunungen, Futterkrippen etc.) sind zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

6.1 Der ganze, innerhalb des Perimeters liegende und nicht von Bauten und Erschliessungsanlagen beanspruchte Bereich ist, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 5465 (alt Kat. Nr. 4990), als Erweiterung des Parks im Grüene zu gestalten. Die Detailgestaltung wird im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Besondere Gebäude für die Nutzung und den Unterhalt der Parkanlage sind zulässig.

6.2 Artikel 6.2 wird gestrichen.

6.2 Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung dürfen sie entfernt werden, wobei im Rahmen der Umgebungsgestaltung des Gesamtprojektes eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

6.4 Auf der Zürcherstrasse ist in Absprache mit dem kant. Tiefbauamt zwischen Kreisel und Einmündung Langentannenstrasse ein begrünter Mittelstreifen zu erstellen.

6.5 Das eingedohlte öffentliche Gewässer (Moosbach) im Bereich der Parzellen Kat. Nr. 4650, 4654 und 4655 kann im Rahmen der Umgebungsgestaltung offen geführt werden, wobei eine neue Linienführung zulässig ist.

Art. 7 Weitere Vorschriften

7.1 Für das Grundstück Kat. Nr. 4990 gelten die Bestimmungen der Zone W2B (zweigeschossige Wohnzone) der Bau- und Zonenordnung Rüslikon vom 28.9.1993.

7.2 Für die Baubereiche "H" und "R" gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 8 Etappierung, Realisierung

Die Realisierung kann in einzelnen Etappen erfolgen, wobei folgende Voraussetzungen zu beachten sind:

- Für den Bau des Hotels muss die Zufahrt ab der Langentannenstrasse erstellt sein.
- Für den Neubau eines Restaurants im Bereich von Langhaldenstrasse und Kat. Nr. 4982 muss die neue Linienführung der Langhaldenstrasse mit Anschluss an die Zürcherstrasse erstellt sein.

6.3 Auf der Zürcherstrasse ist in Absprache mit dem kant. Tiefbauamt zwischen Kreisel und Einmündung Langentannenstrasse ein begrünter Mittelstreifen zu erstellen.

6.4 Das eingedohlte öffentliche Gewässer (Moosbach) im Bereich der Parzellen Kat. Nr. 4650, 4654 und 4655 kann im Rahmen der Umgebungsgestaltung offen geführt werden, wobei eine neue Linienführung zulässig ist.

Art. 7 Weitere Vorschriften

7.1 Für das Grundstück Kat. Nr. **5465 (alt Kat. Nr. 4990)** gelten die Bestimmungen der **Wohnzone W2B gemäss BZO**.

7.2 Für die Baubereiche **"G"** und "R" gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 8 Etappierung, Realisierung

Die Realisierung kann in einzelnen Etappen erfolgen, wobei folgende Voraussetzungen zu beachten sind:

- Für **die Überbauung des Baubereiches "G"** muss die Zufahrt ab der Langentannenstrasse erstellt sein.
- Für den Neubau eines Restaurants im Bereich von Langhaldenstrasse und Kat. Nr. 4982 muss die neue Linienführung der Langhaldenstrasse mit Anschluss an die Zürcherstrasse erstellt sein.

- Die Umwandlung des Grundstückes Kat. Nr. 4993 in einen Parkbereich (Tierpark) ist erst zulässig, wenn für mindestens die bestehende Anzahl Parkplätze ein Ersatz auf der Parzelle Nr. 4986 erstellt ist.

Art. 9 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach dem Erlass durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- Die Umwandlung des Grundstückes Kat. Nr. 4993 in einen Parkbereich (Tierpark) ist erst zulässig, wenn für mindestens die bestehende Anzahl Parkplätze ein Ersatz auf der Parzelle Nr. 4986 erstellt ist.

Art. 9 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach dem Erlass durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Teilrevision

Privater Gestaltungsplan Park im Grüene, Teil West

Bericht nach Art. 47 RPV

1. Ausgangslage

Betroffen von der Teilrevision sind die Parzellen Kataster Nr. 5535, Kataster Nr. 4651, Kataster Nr. 4654, Kataster Nr. 4655 sowie Kataster Nr. 4986 und teilweise Kataster 4653, an der Zürcherstrasse in Rüschlikon, im Folgenden ‚Planungsgebiet‘ genannt.

Alleinige Besitzerin des Areals ist die Stiftung ‚Im Grüene‘ mit Sitz in Rüschlikon. Die Stiftung wurde im Jahr 1964 durch den Gründer der Migros, G. Duttweiler und seiner Frau Adele gegründet.

Die Hauptzwecke der Stiftung gemäss Urkunde vom April 1982 können wie folgt umschrieben werden:

- Die Besitzung Langhalden der Allgemeinheit als Erholungsstätte zur Verfügung zu stellen
- Das Errichten und Betreiben eines Instituts für Forschung auf sozialem und wirtschaftlichem Gebiet (heute das ‚Gottlieb-Duttweiler-Institut‘)
- Durchführung und Unterstützung von Veranstaltungen und Arbeiten auf sozialem und wissenschaftlichem Gebiet

Die Stiftung erfüllt in höchstem Mass diese Zwecke:

Der Park im Grüene ist eine der beliebtesten öffentlichen Freizeitanlagen in der Region und bietet den Besuchern eine Vielfalt an Erholungsmöglichkeiten im naturnahen Rahmen sowie Aktivitäten und Erlebnisse mit einer entsprechend ausgebauten Infrastruktur an.

Das Gottlieb-Duttweiler-Institut hat mit seinen Kongressen, Seminaren und seinen Publikationen zu aktuellen wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Themen weit über die Landesgrenzen einen ausgezeichneten Ruf erlangt.

Nachhaltigkeit, Engagement, aber auch Erkennen von Strömungen des Zeitgeistes und Trends und angemessenes Agieren unter Einbezug von grossräumlichen Entwicklungen im Sinne des Gründers prägen das Handeln der Stiftung ‚Im Grüene‘ im Dienst der Öffentlichkeit.

In diesem Sinn wurden bereits zwischen 1991 und 1998 im Rahmen einer Gesamtplanung des Gebietes im Westen des Parks im Grüene diverse Aspekte und Möglichkeiten der Nutzung und der Gestaltung evaluiert und in einzelnen Projekten konkretisiert.

Das Planungsinstrument dazu bildete der in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton sowie mit diversen Interessengruppen erarbeitete Gestaltungsplan Park im Grüene, Teil West. Dieser ist rechtlich gültig und legt die Anforderungen an einzelne Projekte fest im Sinne der qualitativ hoch stehenden langfristigen übergeordneten Zielsetzungen und der interdisziplinären und geographischen Wechselwirkungen.

Bis heute wurden innerhalb des Gestaltungsplans folgende Projekte realisiert:

- Öffentliches Restaurant und Kiosk
- Erweiterung Park im Grüene mit Tiergehege
- Öffentliches Parking mit 167 Abstellplätzen für Besucher des Parks
- Fussgänger-Unterführung an der Kreuzung Zürcherstrasse-Langtannenstrasse
- Diverse Fuss- und Velowege
- Der Kreisverkehr Zürcherstrasse-Eggstrasse
- Umbau und Renovation von einzelnen Gebäuden auf dem Gebiet des Parks

Die ausgeführten Bauten und Anlagen und deren Bewirtschaftung entsprechen nicht nur der langfristigen Zielsetzung der Stiftung, sondern bilden neben dem Betrieb einen konkreten und stabilen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde und den angrenzenden Gebieten: Arbeitsplätze des Personals, für Zulieferer und Gewerbe, etc.

2. Rückblick Vorplanung

Im Rahmen der in den 90-er Jahren durchgeführten Planung wurde für den westlichen Teil des Areals, entlang der Grenze zur Nationalstrasse N3 eine Hotelanlage mit ca. 150 Zimmern, Konferenzbereich, Restaurant sowie den nötigen Nebenräumen und der Infrastruktur sowie einer unterirdischen Parkinganlage für ca. 120 PW geplant und rechtskräftig bewilligt.

Die Auslastung der Anlage und somit deren Wirtschaftlichkeit sollten einerseits durch den zum Zeitpunkt der Planung wachsenden Tourismusbranche, andererseits durch eine erhoffte Zunahme der Aktivitäten des Gottlieb-Duttweiler-Instituts und des damit verbundenen Bedarfs an Logiermöglichkeiten für Kongress- und Tagungsbesucher erreicht werden.

Die Nutzung als Hotel sowie die Gestalt der Bauten gemäss bewilligtem Projekt wurden im Bereich des Gebietes H als Bestandteil des Gestaltungsplans von 1998 festgehalten.

Das Gottlieb-Duttweiler-Institut beabsichtigt künftig seine Veranstaltungen gänzlich am Sitz des Instituts zu organisieren und wird mittelfristig eine entsprechende Anpassung des Raumangebots und der Infrastruktur im angemessenen Rahmen planen.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage, die generelle Situation auf dem Tourismusmarkt, die zwischenzeitlich erfolgten vergleichbaren Aktivitäten in angrenzenden Gebieten und die erwähnte Konzentration der GDI-Aktivität am bestehenden Ort lassen eine Hotelnutzung an diesem Standort unter ökonomischen Gesichtspunkten mittlerweile nicht mehr zu.

Aus diesen Gründen sah sich die Stiftung ‚Im Grüene‘ gezwungen, auf eine Realisierung des Hotelprojektes zu verzichten und nach neuen Nutzungsmöglichkeiten für das Areal zu suchen.

Durch die Bestrebung der Migros, die Bedürfnisse ihrer Kunden optimal und marktgerecht zu befriedigen sowie die gewohnte Kundennähe zu manifestieren ist an dieser Lage die Implantierung einer Migros-Verkaufsstelle im mittleren Format opportun.

Dies begründet sich aus folgenden, auch raumplanerisch relevanten Faktoren:

- die Präsenz der Migros in der Region ist unterdurchschnittlich: In Kilchberg ist keine Filiale vorhanden, die Filiale Rüslikon ist in der heutigen Fläche (knapp 200 m²) nicht wirtschaftlich zu führen und kann nur ein stark beschränktes Sortiment anbieten. Die Filialen Adliswil und Thalwil werden ohne nennenswerten Flächenzuwachs revitalisiert. Lediglich die Flächen für Partnergeschäfte werden markant erweitert.
- Eine zeitgemässe und vollständige Sortimentspräsentation sowie angemessene Korridore für Kunden bedingen eine durchschnittlich grössere Fläche pro Filiale.
- Die infolge nicht genügendem Angebot festgestellte Kaufkraftabwanderung aus Rüslikon nach den angrenzenden Gemeinden und nach Zürich soll markant vermindert werden.

Das Einzugsgebiet umfasst daher voraussichtlich die Gemeinden Kilchberg und Rüslikon, wo die Migros momentan noch ungenügend präsent ist sowie die Orte Adliswil und Thalwil. Ein weiteres Kundensegment sind die Besucher des ‚Park im Grüene‘

3. Lage

Die von der vorliegenden Teilrevision betroffenen Grundstücke befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Rüslikon, an der Grenze zur Gemeinde Thalwil. Sie sind begrenzt nach Osten durch die Zürcherstrasse, nach Süden durch die Langtannenstrasse (bzw. durch das Wasserwerk Merisbrunnen) nach Westen durch die Nationalstrasse N3 und nach Norden durch die Eggstrasse. Die Zürcherstrasse trennt das eigentliche Gebiet des Parks im Grüene von Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet befindet sich gänzlich im Perimeter des 1995 rechtskräftig bewilligten Gestaltungsplans Park im Grüene, Teil West.

4. Nutzung, Marketingkonzept

Ist-Zustand:

Das Areal wird heute nicht oder nur sehr marginal genutzt. Abgesehen von dem bestehenden öffentlichen Parking des ‚Park im Grüene‘ befindet sich darauf nur ein Tiergehege.

Das Areal ist durch die relativ stark befahrene Zürcherstrasse von heutigen Gebiet des ‚Park im Grüene‘ praktisch abgeschnitten. Die nahe gelegene Autobahn beschränkt stark das Nutzungsspektrum durch Lärmimmissionen.

Die geplante Nutzung entspricht der Stiftungssatzung: das Baurecht wurde in Absprache mit der zuständigen eidgenössischen Stiftungsaufsicht eingeräumt.

Geplanter Zustand:

Beabsichtigt – gemäss Machbarkeitsstudie mit informellem Inhalt - wird die Errichtung einer Verkaufsstelle der Migros mit einer Netto-Verkaufsfläche von ca. 1'600 m², zuzüglich Mallbereich, Nebenräume (ca. 400 m²) und Flächen für passende Partnergeschäfte in der Grössenordnung von ca. 400 m². Die Migros-Fläche für Food-Artikel beträgt voraussichtlich max. 700 m², diejenige für Non-Food max. 900 m².

Die Übergewichtung des Bereiches Non Food entspricht dem geplanten Ergänzungseffekt zusammen mit der künftigen Zentrumsfiliale Rüslikon. Diese kann mit voraussichtlich ca. 800 m² Verkaufsfläche (Planung im Gang) nur teilweise die Bedürfnisse erfüllen.

Die gesamte Verkaufsfläche gemäss § 3 Abs. 3 der besonderen Bauverordnung II 1981 (d.h. Flächen und Räume, in denen regelmässig Waren und Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden) beträgt gemäss Machbarkeitsstudie mit informellem Inhalt ca. 2'380 m². Die Gesamtverkaufsfläche nach BBV II wird in der Teilrevision des Gestaltungsplans auf maximal 2'400 m² begrenzt. (siehe auch Pkt. 7, Seite 6).

Weiter werden die nötigen Neben- und Infrastrukturräume und gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüslikon ca. 95 Parkplätze für PW in einer unterirdischen Garage geplant.

Die Verkaufsstelle deckt schwergewichtig den Wochenendeinkauf der oberen Region Zimmerberg.

Angesichts der geographischen Nähe zum Gottlieb-Duttweiler-Institut ist es Absicht der Bauherrschaft, diese Verkaufsstelle im Sinne der Stiftung auch als Pilot- und Studienobjekt zur praxisnahen Erforschung und Auswertung von Trends und künftigen Entwicklungen im Bereich des Detailhandels zu nutzen, die bei entsprechender Eignung seriell umgesetzt würden.

Das Marketingkonzept und das Sortiment richten sich nach den lokalen Bedürfnissen und Randbedingungen und sollen einerseits der Bevölkerung von Rüslikon als komplementäre Einrichtung zur Verkaufsstelle im Zentrum (z. B. für Food in Vorratsmengen, Nearfood, Getränke im Harrisverkauf, Non-food, Pflanzen, etc.) andererseits der Bevölkerung im Einzugsgebiet (Kilchberg) und gelegentlich den Besuchern des ‚Park im Grüene‘ zur Deckung des gesamten Bedarfes dienen.

Berücksichtigt ist dabei auch die anstehende (und bereits erwähnte) Revitalisierung in Thalwil und Adliswil.

Die sich ebenfalls in Planung befindende Verkaufsstelle im Zentrum Rüslikon soll die bestehende Filiale beim Bahnhof Rüslikon ersetzen und in erster Linie der Nahversorgung dienen und das Sortiment ist schwergewichtig auf Food ausgelegt.

Weitere Faktoren mit Einfluss auf das Marketingkonzept sind die Nähe zum Friedhof Rüslikon (Pflanzen, Gartenbedarf) und die in der Nähe des Standortes existierenden Büroarbeitsplätze (Take Away, Gourmessa, Convenience)

5. Sozialpolitische Aspekte

Bei der Realisierung bewirkt das Projekt die direkte Entstehung von ca. 80-90 neuen Arbeitsplätzen mit verschiedenen, mittleren bis höheren Anforderungsprofilen sowie weiteren ca. 20 Arbeitsplätzen durch Sekundärwirkung (Bau, Unterhalt, Bewirtschaftung, Zulieferungen, etc.).

Angesichts der zu anderen Filialen der Migros im Einzugsgebiet komplementär ausgerichteten Sortimentierung der geplanten Verkaufsstelle erwartet die Genossenschaft Migros Zürich keine nennenswerten Umsatzverschiebungen.

Es ist damit zu rechnen, dass der Ausgabenabfluss tw. zu den benachbarten Gemeinden und grösstenteils nach Zürich dadurch relevant vermindert würde. Es würden ca. 10 Mio. SFr. Lokalumsatz generiert werden.

Ein wichtiger Aspekt des Vorhabens bildet auch die angestrebte optimale Versorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern, welche zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt.

6. Raumplanerische Aspekte

NB: siehe auch Pkt. 4 dieses Berichtes: ‚Nutzungs- und Marketingkonzept‘

Die Befriedigung des Bedarfs an alltäglichen Gütern kann nach wie vor in den Zentren erfolgen. Es ist durch die standortgerechte Sortimentierung unter Berücksichtigung der zu planenden Verkaufsstelle sogar mit einem in der Breite verbesserten Angebot zu rechnen. Für den Wocheneinkauf sowie für grössere Mengen und sperrige Güter bietet sich Kompensation in der im Planungsgebiet vorgesehene Verkaufsstelle.

Die Konstellation einer Zentrumsfiliale im Zusammenhang mit der Filiale auf dem Planungsgebiet bietet durch den gegenseitigen Ergänzungseffekt ideale Voraussetzungen für die Zentrumsentwicklung und die optimale Versorgung der Bevölkerung.

7. Baurechtliche Aspekte

Da sich das Vorhaben im Gebiet eines bereits rechtskräftig gültigen Gestaltungsplans befindet, welcher die vormalig geplante Hotelnutzung festlegt, kann die anvisierte Nutzung über dessen vorliegende Teilrevision realisiert werden. Die Festlegungen des Gestaltungsplans haben Vorrang gegenüber der Bau-

und Zonenordnung. Die vorliegende Teilrevision macht auch deswegen Sinn, weil ein Teil der im Gestaltungsplan enthaltenen Absichten bereits realisiert wurden.

Gemäss Bau- und Zonenordnung vom 22. Juni 2000 (BZO) befindet sich das Vorhaben in der Zone G2. In dieser Zone ist die geplante Nutzung zulässig (Gewerbe und Dienstleistungen)

Das Mass der Nutzung ist in der BZO wie folgt festgelegt:

- Baumassenziffer: 2.3 m³/m²
- maximale Gebäudehöhe: 9.5 m
- maximale Gebäudelänge: 50 m
- allseitiger Grenzabstand: 6.0 m
- zulässige Parkplatzzahl: nutzungs- und flächenabhängig, gemäss BZO.

Die besonderen Bestimmungen der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans weichen nur in zwei Punkten von der BZO ab:

- Der in der Machbarkeitsstudie mit informellem Inhalt aufgezeigte Baukörper weist eine Länge von ca. 115 m auf. Die Mehrlänge entspricht der Absicht, den Baukörper als schmalen, lang gestreckten Körper entlang der Nationalstrasse A3 zu platzieren und somit einen maximalen Lärmschutzeffekt zu erzielen.
- Die Gesamthöhe entspricht einer Mantellinie mit der Kote von 520 m. ü. M. Dies entspricht ca. 10.5 m. ab gew. Terrain. Dabei ist zu beachten, dass darüber hinaus keine Dachgeschosse zulässig sind.

Die besonderen Bestimmungen sehen eine Begrenzung der Verkaufsfläche gemäss BBV II auf maximal. 2'400 m² vor.

Die gemäss Machbarkeitsstudie mit informellem Inhalt geplante Baumasse entspricht ca. 54% der gemäss Art. 4.1 der besonderen Bauvorschriften möglichen Baumasse.

Die geplante Verkaufsfläche nach BBV II (d.h. Flächen und Räume, in denen regelmässig Waren und Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden) beträgt insgesamt gemäss erwähnter (informeller) Machbarkeitsstudie ca. 2'380 m² (siehe auch Seite 4 dieses Berichtes).

Die Anzahl der neu geplanten Parkplätze entspricht mit ca. 95 PW den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Die definitive Zahl der Parkplätze wird gemäss Bau- und Zonenordnung von Rüschlikon im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

8. Erschliessung

Fussgänger, Radfahrer:

Das gemäss bestehendem Gestaltungsplan geplante dichte Netz an Fuss- und Radverbindungen wird gänzlich übernommen und integriert.

Zusammen mit den beiden bestehenden Unterführungen an der Zürcherstrasse wird das Planungsgebiet vollständig am bestehenden und künftigen Wegnetz angeschlossen.

Öffentlicher Verkehr:

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen der Buslinien 165 (ZH-Wollishofen-Rüschlikon Bahnhof-Moosstrasse, Halbstundentakt, zeitweise Viertelstundentakt) und 141 (Thalwil Bahnhof-Park im Grüene, Halbstundentakt).

Neu in Betrieb genommen wurde die Buslinie 156 (Thalwil Zentrum-Adliswil, zeitweise Halbstundentakt).

Alle Haltestellen befinden sich entweder direkt am Planungsgebiet bzw. sind mit diesem über Fussgängerstreifen und/oder Unterführungen direkt verbunden.

Die heute bestehenden Busverbindungen genügen den Anforderungen zur Erschliessung des „Park im Grüene“. Sie stellen für die geplante Verkaufsstelle an Spitzenzeiten ein überdurchschnittliches Angebot dar.

Je nach Erfahrungen mit der neu in Betrieb genommenen Linie 156 bzw. mit der bereits gut ausgelasteten Linie 165 kann man im Bedarfsfall eine punktuelle Ausweitung evaluieren. Entsprechende Gespräche mit dem VBZ und dem ZVV finden gegenwärtig statt.

Die bestehenden S-Bahnverbindungen sind trotz der Dichte und Ausbaupläne für das Projekt praktisch nicht relevant, da die betroffenen Bahnhöfe sich mit ca. 1'400 m Fussdistanz in zu grosser Entfernung zum Planungsgebiet befinden.

Motorisierter Individualverkehr:

Die Zu- und Wegfahrt erfolgen via Langtannenstrasse über die bereits bestehende Zufahrt zum Parking ‚Park im Grüene‘, welche minimal angepasst werden muss.

Die Unterniveaugarage für ca. 95 PW wird über eine zweispurige Rampe erschlossen.

Es wird eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Anzahl an Behinderten-Parkplätze geplant sowie Abstellplätze für motorisierte Zweiräder und Velos.

Die geplanten Parkplätze werden bewirtschaftet. Das durch das Vorhaben ausgelöste neue Parkplatzangebot führt zu einer seitens der Bevölkerung und der Gemeinde erwünschten Entlastung und Regulierung der Parkierungssituation im Zusammenhang mit dem Park im Grüene an Sonn- und Feiertagen.

Der durch die Verkaufsstelle allenfalls generierte Mehrverkehr beläuft sich erfahrungsgemäss auf ca. 4% des heutigen Zustandes. Diese Zunahme ist vernachlässigbar. Sie hat keine nennenswerten Auswirkungen und löst angesichts der Grösse des Vorhabens nach heutiger Gesetzgebung keine Umweltverträglichkeits-Prüfung aus.

Nach Auskunft der Verkehrsplanern (Studie Basler & Partner und Jenni + Gottardi) und der involvierten Behörden (Tiefbauamt des Kantons Zürich) sind die Zufahrtsstrassen (Zürcherstrasse) und die Kreuzung Langtannenstrasse für das zu erwartende Mehrverkehr in der Dimensionierung und in der Geometrie langfristig genügend dimensioniert.

Die Lichtsignalanlage an der Kreuzung Zürcherstrasse-Langtannenstrasse kann entsprechend den momentanen Erfordernissen gesteuert werden, was einen optimalen Verkehrsfluss erlaubt.

Es werden nach Absprache mit den örtlichen Behörden geeignete Massnahmen getroffen, um die angrenzenden Zufahrtsstrassen von einer eventuellen Mehrbelastung zu schützen (Signalisation, physische Hindernisse, Beschilderung, Überwachung, etc.)

Angesichts der Hierarchie der Zürichstrasse (Kantonsstrasse) gegenüber der Langtannenstrasse (Quartierstrasse) ist aus Sicht der Behörden an dieser Stelle der Einbau eines Kreisverkehrs nicht sinnvoll: der Verkehrsfluss soll prioritär in Richtung Thalwil fließen.

Sollte nach Betriebsaufnahme der Verkaufsstelle wider Erwarten ein dadurch bedingter Kapazitätsproblem festgestellt werden, der mit den oben erwähnten Massnahmen nicht befriedigend gelöst werden kann, kann an der Kreuzung Zürcherstrasse-Langtannenstrasse ein Kreisverkehr nach entsprechenden Abklärungen doch gebaut werden. Die Vorabklärung der Geometrie des Knotens an dieser Stelle hat die Machbarkeit bestätigt.

Anlieferungsverkehr:

Der Anlieferungsverkehr erfolgt ebenfalls ab Autobahn N3 via Zürcher-/Langtannenstrasse, analog zum motorisierten Individualverkehr. Die Anzahl von 4-5 Lieferungen /Tag ist weit unter der kritischen Grenze sowohl betreffend Immissionen als auch Verkehrsbelastung. Da die Zufahrt ab Autobahn N3 erfolgt, erfahren die umliegenden Quartiere oder das Zentrum Rüschlikons dadurch in keinerlei Weise eine Störung.

Der Warenumsatz erfolgt im Wechselsystem. Dies bewirkt, dass bei jeder LKW-Fahrt ein Auflieger deponiert wird und ein zweiter (beladen mit Leergut) zur Wegfahrt bereitsteht. Die Anfahrten mit den Zugfahrzeugen können so erheblich reduziert werden.

Die Anlieferung erfolgt in einem separaten Bereich, welcher minimale Schallimmissionen garantiert (teilweise geschlossen, durch Topographie und bauliche Massnahmen abgeschirmt).

9. Umgebungsgestaltung

Nördlich des Gebäudes soll der Freiraum für eine Nutzung mit erzieherischem Erlebnischarakter vorwiegend für Kinder umgestaltet werden. Mögliche Themen: einheimische Nutztiere, Biotop, Lehrpfad Wald, Spielplatz, Lehrpfad Geologie, Nutzpflanzen, etc.

10. Boden

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Altlastenkataster. Durch das Vorhaben sind keine negativen Einflüsse zu erwarten. Das eingedohlte Gewässer auf dem Grundstück wird entsprechend den Bedürfnissen umgeleitet. Eine teilweise Freilegung soll wenn möglich im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung evaluiert werden.

11. Flora/Fauna

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet. Gemäss Auskunft der Fachstellen besteht auf dem betroffenen Gebiet kein Schutzbedarf. Durch die naturnahe Gestaltung des Gebietes nördlich der Verkaufsstelle wird eine Aufwertung erzielt.

12. Lärmschutz / Immissionen

Durch den parallel zur Nationalstrasse platzierten Baukörper entsteht ein wirksamer Riegel gegen den Verkehrslärm, welcher zu einer nennenswerten Verbesserung der heutigen Situation beiträgt. Die geplanten Nutzungen erzeugen praktisch keine Immissionen.

13. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Die gemäss der informellen Machbarkeitsstudie vorgesehenen Bauten befinden sich am westlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Nationalstrasse. Die Volumina werden entsprechend der bestehenden Topographie (als Verlängerung des Hügels) angeordnet und passen sich der Umgebung an.

Der längs gestreckte Baukörper entlang der N3 entfaltet Signalwirkung. Einfache, klar strukturierte und komponierte Volumina mit wenigen Akzenten (Haupteingang) unterstreichen die ruhige, kontrollierte Erscheinung und erleichtern die Orientierung. Flächige Fassade mit geschlossener bzw. tw. transparenter/transluzider Glaselementverkleidung erlaubt Ein- und Ausblicke, verleiht Identität und passt sich trotzdem hervorragend in die Umgebung ein.

14. Nachhaltigkeit und Oekologie

Die Genossenschaft MIGROS Zürich ist Mitglied des Energiemodells Zürich (z. Zeit Inhaber des Wandelpreises Energie). Die Mitglieder verpflichten sich den Energiebedarf innert 10 Jahren um 10 % zu reduzieren. Die neuen Bauten der GMZ werden daher in Anlehnung an die Minergie-Anforderungen erstellt. Sämtliche technischen Betriebseinrichtungen (Kühlung, Beleuchtung, etc.) werden nach den neuesten Erkenntnissen geplant und gebaut.

Die Baute soll sich in ihrer architektonischen Gestaltung in die Landschaft einfügen. Die Dachflächen sollen extensiv begrünt und das Umfeld attraktiv und naturnah bepflanzt werden.

Aushubmaterial wird an Ort und Stelle zur Umgebungsgestaltung verwendet, was die Anzahl der Fahrten erheblich reduziert.

Weitere Aspekte mit oekologisch sinnvollen Folgen wie Einsatz von Sonnenkollektoren, Retention Regenwasser, tw. recycletes Gebrauchswasser, Einsatz von oekologisch sinnvollen Materialien, Lebenszyklus-gerechte Materialwahl, etc. werden im Zug der Detailprojektierung berücksichtigt.

Abfall / Entsorgung

Durch den Rücktransport aller Abfälle mit den leeren Transportfahrzeugen in die Betriebszentrale werden die Stoffe dem Verbrennungs- oder Deponieweg entzogen und in hohem Mass der Wiederverwendung zugeführt. In der Zentrale werden die Stoffe entsprechend in den Re-Using- oder den Recycling-Prozess geleitet. Es werden keinerlei Abfälle der Entsorgung vor Ort zugeführt.

Durch die Versorgung der Bevölkerung Rüslikons im Zentrum und auf den Planungsareal werden künftig Fahrten zu weiter gelegenen Einkaufsmöglichkeiten in der Region zumindest teilweise entfallen, was auch einen oekologisch wichtigen Aspekt des Vorhabens aufzeigt.

Zürich, 25.10.2005, revidiert August 2006 / revidiert Februar 2007/revidiert Mai 2007/revidiert Juni 2007

Bericht zu den Einwendungen

Aus der Gemeinde Rüschlikon sind, bis auf zwei Parteien, die sich der Einsprache von Anwohnern aus der Nachbargemeinde Thalwil angeschlossen haben, keine Einwendungen gegen das Gestaltungsplanvorhaben eingegangen. Weiter hat auch die Gemeinde Kilchberg auf eine Einwendung verzichtet.

Mehrere Einwender (ZPZ, Gemeinde Thalwil, Gemeinde Langnau a.A., Stadt Adliswil und Anwohnergruppe aus Thalwil) vertreten die Auffassung, der Standort sei für die geplante Nutzung nicht geeignet und konkurrenzieren die Dorfzentren; insbesondere im Bereich des Foodsortimentes.

Die geplante Verkaufsstelle ergänzt das Angebot in den Ortszentren worin die Migros die bestehenden Filialen weiter betreibt bzw. im Rahmen der Zentrumsplanung Rüschlikon erweitert. Ein gewisses Foodangebot ist unerlässlich. Angesichts der Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 2'400 m² erscheint dieses Thema zum Vornherein als unproblematisch.

Ein Einwender (ZPZ) vertritt die Auffassung, dass die vorgesehene Nutzung nicht den Absichten des Stifters bzw. dem Stiftungszwecks entspricht.

Die Zustimmung der Stiftungsaufsicht liegt vor.

Mehrere Einwender (ZPZ, Gemeinde Thalwil, Gemeinde Langnau a.A. und Stadt Adliswil) befürchten eine Kaufkraftabwanderung aus benachbarten Orten.

Das Vorhaben soll vor allem die Kaufkraftabwanderung Richtung Zürich und Pfäffikon SZ reduzieren. Durch den Ausbau der Migros-Filialen in Adliswil und Thalwil wird dieser Befürchtung ebenfalls wirksam begegnet.

Mehrere Einwender (ZPZ, Gemeinde Thalwil, Gemeinde Langnau a.A. und Stadt Adliswil) beanstanden, dass eine Gesamtfläche von 11'000 m² realisierbar wäre.

Diese Einwendung ist berücksichtigt worden. Die mögliche Baumasse wurde erheblich reduziert und die Verkaufsfläche auf 2'400 m² begrenzt.

In einer Einwendung (ZPZ) wird das Fehlen einer Parkplatzbeschränkung beanstandet.

Die Parkplatzzahl ist in der gültigen BZO geregelt. Die definitive Festlegung erfolgt auf dieser Basis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

In einer Einwendung (Stadt Adliswil) wird der gänzliche Verzicht auf zusätzliche Parkplätze verlangt.

Ein Vorhaben in dieser Art macht sowohl nach kantonalem wie auch nach kommunalem Recht zusätzliche Pflichtparkplätze nötig.

In mehreren Einwendungen (ZPZ, Gemeinde Thalwil, Anwohnergruppe aus Thalwil) wird verlangt, dass die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsträger und der Knoten in Hinsicht auf den durch das Vorhaben ausgelösten Mehrverkehr zu überprüfen sei. Allenfalls sei eine Rechtsabbiegespur direkt ab Kantonsstrasse ins Planungsgebiet vorzusehen, um die Langtannenstrasse zu entlasten.

Dieses Anliegen ist insofern erfüllt, als tatsächlich Überprüfungen durch Basler + Partner und Jeni + Gottardi vorliegen. Die Zunahme des MIV infolge des Projektes wird 3-6% des heutigen Aufkommens betragen. Dieses ist von den bestehenden Anlagen problemlos zu verkraften. Ein Kreisverkehr ist nicht nötig und angesichts des Verkehrsflusses und der Priorisierung der Strassen nicht erwünscht. Eine Rechtsabbiegespur wurde geprüft aber durch die kantonalen Behörden als nicht zweckmässig abgelehnt.

Mehrere Einwender (Gemeinde Thalwil, Gemeinde Langnau a.A., Stadt Adliswil und Anwohnergruppe aus Thalwil) befürchten, dass ein Vollausbau im ursprünglich vorgesehenen Umfang zu einem zu hohen Verkehrsaufkommen führt.

Dieses Anliegen ist mit der Baumassen- und Verkaufsflächenreduktion berücksichtigt worden.

Verschiedene Einwender (Gemeinde Thalwil, Gemeinde Langnau a.A. und Stadt Adliswil) wünschen einen zusätzlichen Ausbau des öffentlichen Verkehrs.

Das Grundstück wird heute durch drei in verschiedenen Takten verkehrenden Buslinien erschlossen. Gegebenenfalls müsste die Situation im Baubewilligungsverfahren im Sinne von § 237 Abs. 1 PBG überprüft werden.

Mehrere Einwender (ZPZ und Gemeinde Thalwil) verlangen, dass anstelle einer Teilrevision ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet und öffentlich aufgelegt wird.

Nur ein Teil der Festlegungen des Gestaltungsplanes ist von der Revision betroffen. Im Übrigen ist der Gestaltungsplan bereits in erheblichem Umfang realisiert, weshalb ein Neuerlass nicht notwendig ist.

Teilrevision Privater Gestaltungsplan Park im Grüene, Teil West (Bericht nach Art. 47 RPV)

1. Ausgangslage

Betroffen von der Teilrevision sind die Parzellen Kataster Nr. 5535, Kataster Nr. 4651, Kataster Nr. 4654, Kataster Nr. 4655 sowie Kataster Nr. 4986 und teilweise Kataster 4653, an der Zürcherstrasse in Rüslikon, im folgenden "Planungsgebiet" genannt.

Alleinige Besitzerin des Areals ist die Stiftung "Im Grüene" mit Sitz in Rüslikon. Die Stiftung wurde im Jahr 1964 durch den Gründer der Migros, G. Duttweiler und seiner Frau Adele gegründet.

P2.02.03 Quartierpläne, Gestaltungspläne, Bebauungspläne
Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Park im Grüene Teil West" Verabschie-
dung Weisung zuhanden Gemeindeversammlung vom 5.12.2007

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans mit öffentlich-rechtlicher Wirkung "Park im Grüene Teil West" gestützt auf die Gemeindeordnung Art. 14 c Pkt. 5 zu bewilligen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat bleibt vorbehalten.

Die "Stiftung im Grüene" plant, den mit RRB-Nr. 3307/1995 genehmigten privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung "Park Im Grüene Teil West" einer Teilrevision zu unterziehen. Das von der Revision betroffene Gestaltungsplangebiet befindet sich zwischen der Eggstrasse, der Zürcherstrasse, der Langentannenstrasse sowie der Nationalstrasse N3 und umfasst die Grundstücke Kat Nrn 5535 (alt Kat. Nr. 4650), 4651, 4653, 4654 und 4655.

Inhalt des Gestaltungsplanes

Die Teilrevision des Gestaltungsplans beinhaltet den Grundrissplan Mst. 1:500 mit Längsschnitt, die Teilrevision der Vorschriften sowie den Bericht zur Teilrevision.

Erwägungen

Im heute rechtskräftigen Gestaltungsplan lagert über dem von der Teilrevision betroffenen Gebiet ein Baubereich Hotel "H". Dieser Baubereich ist für die Erstellung eines Hotels mit Konferenzräumen sowie den notwendigen Ergänzungs- und Nebenräumen bestimmt. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage, der generellen Situation auf dem Touristikmarkt, den zwischenzeitlich erfolgten vergleichbaren Aktivitäten in angrenzenden Gebieten und der Konzentration der GDI-Aktivität am Standort Rüschlikon, ist eine Hotelnutzung an diesem Standort unter ökonomischen Gesichtspunkten mittlerweile nicht mehr vorstell- und realisierbar.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die "Stiftung im Grüene" das Teilgebiet neu in einen Baubereich "G" zu ändern. Der Baubereich "G" soll für die Erstellung eines Gebäudes mit Dienstleistungen und Verkauf samt den dafür erforderlichen Parkplätzen bestimmt sein. Neu vorgesehen ist eine Reduktion der Baumassenziffer von $2,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Gemäss einer informellen Machbarkeitsstudie ist das Erstellen einer Verkaufsstelle der Migros mit einer Netto-Verkaufsfläche von ca. $1'600 \text{ m}^2$ zuzüglich Mallbereich und Nebenräumen von ca. 400 m^2 und Flächen für passende Partnergeschäfte in der Grössenordnung von ca. 400 m^2 geplant. Die Migrosfläche für Foodartikel soll maximal 700 m^2 , diejenige für Nonfoodartikel maximal 900 m^2 betragen. Gemäss dieser informellen Machbarkeitsstudie sind in einer unterirdischen Parkieranlage rund 95 Parkplätze geplant. Die definitive Anzahl Parkplätze würde jedoch im Rahmen der Baugesuchseingabe gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Rüschlikon (BZO) festgelegt.

In den revidierten Gestaltungsplanvorschriften wird für den Baubereich "G" eine maximale Verkaufsfläche im Sinne von § 3 Abs. 3 BBV II von 2'400 m² festgelegt.

Wichtig für die Politischen Gemeinde Rüschnikon ist, dass mit dem geplanten Projekt eine Einkaufsmöglichkeit für die Bewohner des oberen Dorfteils entsteht. Zusätzlich ist es der Gemeinde ein Anliegen, dass nicht mit einem zu grossen Foodangebot der Einkaufsstandort im Dorfzentrum konkurrenziert wird. Sie begrüsst deshalb, dass das Konzept hauptsächlich ein Angebot an Food in Vorratsmengen, Nearfood, Getränke im Harrisverkauf, Nonfood, Pflanzen, etc. vorsieht. Weiter soll die Verkaufsstelle durch die geographische Nähe zum Gottlieb-Duttweiler-Institut im Sinne der Stiftung auch als Pilot- und Studienobjekt zur praxisnahen Erforschung und Auswertung von Trends und künftigen Entwicklungen im Bereich des Detailhandels dienen.

Die Verkaufsstelle soll eine Ergänzung zur geplanten Zentrumsfiliale in Rüschnikon (ca. 800 m² Verkaufsfläche) bilden, in welcher in erster Linie das Sortiment schwergewichtig auf Food ausgelegt ist und somit der Nahversorgung dienen soll.

Baurechtliche Situation

Das Gestaltungsplanprojekt wurde unter Begrüssung der Abteilung Hochbau/Planung erarbeitet und durch das Amt für Raumordnung und Vermessung vorgeprüft.

Die Firma Jenni und Gottardi AG kommt in ihrem Verkehrsgutachten zusammenfassend zum Schluss, dass zwar eine leichte Mehrbelastung des angrenzenden Strassennetzes erfolgt, die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes für ein allfälliges Projekt jedoch bei weitem ausreicht.

Bericht zu den Einwendungen

Die Teilrevision des Gestaltungsplans wurde am 14. resp. 15. September 2006 publiziert und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG). Der Bericht zu den Einwendungen befindet sich im Anhang.

Gutachten des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent ist Bauvorstand Hanspeter Draeyer.

Rüschnikon, 26. September 2007

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

Der Gemeindepräsident

Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber

Benno Albisser

Anhänge:

- Bericht zu den Einwendungen (Anhang 1)
- Bericht nach Art. 47 RPV (Anhang 2)
- Besondere Bestimmungen in synoptischer Darstellung (Anhang 3)
- Grundrissplan mit Längsschnitt verkleinert (Anhang 4)
- Foto Modell der informellen Projektstudie (Anhang 5)
- Visualisierung der informellen Projektstudie (Anhang 6)