

VERFÜGUNG

vom 12. März 2002

Rüti. Privater Gestaltungsplan Schweizerhof (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. Dezember 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Rüti der Revision des privaten Gestaltungsplanes Schweizerhof zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Januar 2002 und des Bezirksrates Hinwil vom 22. Januar 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Januar 2002 ersucht das Bauamt Rüti um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2933/1990 wurde für das in der Zentrumszone liegende Areal Schweizerhof im Oberdorf ein privater Gestaltungsplan genehmigt. Aufgrund veränderten Rahmenbedingungen soll der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben und durch einen neuen Gestaltungsplan, der auf die veränderte städtebauliche Situation und auf die heutigen Nutzungsbedürfnisse besser Rücksicht nimmt, ersetzt werden.

Mit der Revision des Gestaltungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Aufwertung des Oberdorfes mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gesamtüberbauung unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Schutzobjekte geschaffen werden. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Projekt wurde von der kantonalen Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK) begutachtet. Der Gestaltungsplan umfasst die Vorschriften und vier einzelne Pläne, welche die Baubereiche, die Umgebungsgestaltung, die Grenzänderungen und die Erschliessung regeln.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der Revision des privaten Gestaltungsplanes Schweizerhof, dem die Gemeindeversammlung Rüti am 3. Dezember 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Herbert Oberholzer, Architekt BSA / SIA / AG, Hauptplatz 15, 8640 Rapperswil)

Staatsgebühr	Fr.	784.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	832.00	(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.

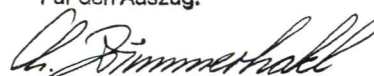
IV. Die Gemeinde Rüti wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 12. März 2002
020208/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. September 1990

2933. Privater Gestaltungsplan Schweizerhof (Rüti)

Die Gemeinde Rüti besitzt eine mit RRB Nr. 792/1986 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der Zentrumszone zugeteilte Gebiet Schweizerhof beim Bahnhof Rüti ist durch die Grundeigentümerinnen ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 18. Juni 1990 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Rüti zu. Da gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 20. Juli 1990 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. August 1990 keine Rekurse gegen diesen Beschluss eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Rüti mit Schreiben vom 14. August 1990 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan Schweizerhof werden für das unmittelbar beim Bahnhof Rüti gelegene Areal Bauvorschriften aufgestellt, welche unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Gebäude Villa Felsberg und Alte Post die Bildung eines dichten Quartierzentrums ermöglichen. Der Gestaltungsplan erlaubt zudem auf dem zentral gelegenen Areal eine gute architektonische Lösung, die keine öffentlichen Interessen verletzt.

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 private Gestaltungsplan Schweizerhof mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Rüti vom 18. Juni 1990 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti, 8630 Rüti (unter Beilage von vier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümerinnen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 5. September 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SCHWEIZERHOF

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
gemäss § 85 PBG

Plan Nr. 1: Baubereiche
Massstab 1:500

Die Grundeigentümer:
Kat. Nr. 461, 728, 729, 1108, 3649, 5629
Konsortium Schweizerhof

P. B. ...

Kat. Nr. 6579:
Konsortium alte Post

...

Kat. Nr. 6580:
Politische Gemeinde Rüti

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *...*
Der Gemeindevorsteher: *...*

Kat. Nr. 727:
Giuseppe und Hedwig Pagano:

G. Pagano-Meiers

Von der Gemeindeversammlung Rüti
festgesetzt am: 3. DEZ. 2001

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *A. M...*
Der Gemeindevorsteher: *J. P...*

Von der Baudirektion
genehmigt am: 12. März 2002

BDV Nr. 242 / 02

Für die Baudirektion

C. Zimmerhald

HERBERT OBERHOLZER ARCHITEKT BSA / SIA / AG
PIERRE ROBIN PAUL SCHURTER ARCHITEKTEN HTL / SIA
HAUPTPLATZ 15 8640 RAPPERSWIL TEL 055 210 46 06 FAX 055 210 63 67
www.herbert-oberholzer.ch info@herbert-oberholzer.ch

GEZ HO REV
DAT 22.10.01
GR 63/30



PLAN NR. 1

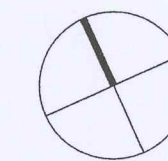
Legende:

Situation:

- Grundstücksgrenze
- Perimeter Gestaltungsplan
- Schutzobjekt A
- zu erhaltende Rotbuche

Baubereiche:

- B C D E Baubereiche oberirdische Bauten
- Arkaden (fakultativ)





KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SCHWEIZERHOF

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Die Grundeigentümer:
Kat. Nr. 461, 728, 729, 1108, 3649, 5629
Konsortium Schweizerhof

[Handwritten signature]
.....
.....

Kat. Nr. 6579:
Konsortium alte Post

[Handwritten signature]
.....
.....

Kat. Nr. 6580:
Politische Gemeinde Rüti

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

Kat. Nr. 727:
Giuseppe und Hedwig Pagano:

.....
[Handwritten signature]

Von der Gemeindeversammlung Rüti
festgesetzt am: 3. DEZ. 2001

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion
genehmigt am: 12. März 2002

BDV Nr. 242 / 02

Für die Baudirektion

[Handwritten signature]

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Für das Gebiet Schweizerhof, umfassend die Grundstücke Kat.Nr. 461, 728, 729, 1108, 3649, 5629, 6579 und 6580 sowie einen Teil des Grundstückes Kat.Nr. 727 wird ein privater Gestaltungsplan nach den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (§§ 83, 85 - 87) festgesetzt. Massgebend für die Umgrenzung des Gestaltungsplanes ist das im Situationsplan Nr. 1 bezeichnete Areal.
- 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachstehenden Vorschriften mit Anhang und die zugehörigen Pläne Nr. 1 - 4. Die in den Plänen enthaltenen Angaben und der in den Plänen festgelegte Perimeter sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Verhältnis zum Planungs- und Baugesetz und zur Bau- und Zonenordnung

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti (BZO).

Art. 3 Zielsetzung und Zweck

- 1 Mit dem Gestaltungsplan wird eine städtebaulich und architektonisch gute Gesamtüberbauung angestrebt, welche sich in die bauliche Umgebung einordnet und insbesondere auf die Schutzobjekte (Villa Felsberg, altes Postgebäude) Rücksicht nimmt.
- 2 Der Gestaltungsplan bezweckt eine dichte Ueberbauung zur Bildung eines durchgemischten Quartierzentrums mit einem ausgewogenen Angebot an Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben und Läden.

Art. 4 Schutzobjekt / Baubereiche

- 1 Das bestehende Gebäude A (altes Postgebäude) Vers.Nr. 727 ist als kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG zu erhalten.
- 2 Die massgebende Lage und maximale äussere Gebäudeabmessung und Gebäudeform der Baubereiche B - E für oberirdische Gebäude sind im Anhang und Plan Nr. 1 eingezeichnet. Einzelne oberirdische Vorsprünge dürfen höchstens 50 cm über die Baubereiche hinausragen.
- 3 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen hinsichtlich der Baubereiche keinen Beschränkungen. Vorbehalten bleibt die strassenpolizeiliche Bewilligung der kantonalen Baudirektion betreffend den Abstand zur Dorfstrasse.

Art. 5 Gebäudehöhen / Gebäudeformen

- 1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Gebäudeformen in den Baubereichen B - E ergeben sich aus den Schemaschnitten im Anhang.

- 2 Die Gebäude in den Baubereichen B - E haben Flachdächer aufzuweisen.

Art. 6 Nutzweise

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Läden und Gaststätten zulässig. In den Unter- und Erdgeschossen sind Wohnungen nicht gestattet. Das erste Obergeschoss des Gebäudes im Baubereich D ist gewerblich zu nutzen.
- 2 Der Wohnanteil in den Gebäuden der Baubereiche B - E muss mindestens 40 %, der Gewerbeanteil mindestens 30 % betragen. Die Verteilung der Wohn- und Gewerbeflächen auf die einzelnen Baubereiche ist offen.

Art. 7 Ausnützung

Die maximal zulässige, nutzbare Geschossfläche beträgt für das bestehende Gebäude A 1'300 m² und die Baubereiche B - E insgesamt 4'800 m². Als nutzbare Geschossfläche anzurechnen sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in den Unter-, Voll- und Dachgeschossen, unter Einbezug der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, ohne Aussenwandquerschnitte.

Art. 8 Energetische Massnahmen

Die Neubauten in den Baubereichen B - E sind nach dem Baustandard „MIN-ENERGIE“ zu erstellen.

Art. 9 Gestaltung

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Art. 10 Erschliessung

- 1 Die Verkehrserschliessung, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden über die im Plan Nr. 4 eingezeichneten Einrichtungen, welche vor Aufnahme der Bautätigkeit zu erstellen sind, sichergestellt. Die Detailprojekte sind vorgängig durch die zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen genehmigen zu lassen.

- 2 Sämtliche Kosten für den Bau der Erschliessungsanlagen mit Einschluss der Kosten dieses Gestaltungsplanes sind von den Grundeigentümern der Grundstücke Kat.Nr. 461, 728, 729, 1108, 3649 und 5629 zu tragen.

Art. 11 Parkierungsanlage

- 1 Für die Parkierung der Personautos ist eine unterirdische Einstellgarage mit mindestens 70 Abstellplätzen und einer Zu- und Ausfahrt über die Dorfstrasse zu erstellen.
- 2 Die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze für Personautos und für Zweiräder wird aufgrund der tatsächlichen Nutzweise der Gebäude durch die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Für fehlende Pflichtparkplätze ist der Gemeinde Rüti eine Ersatzabgabe im Sinne von § 246 PBG zu entrichten.
- 3 Die Erstellung oberirdischer Parkplätze ist auf den Grundstücken Kat.Nr. 461, 728, 729, 1108, 3649 und 5629 nicht gestattet.
- 4 Die Zweiradabstellplätze sind witterungsgeschützt an geeigneter Lage bereit zu stellen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

- 1 Auf die Erstellung von Spielplätzen wird verzichtet. Das Gebiet zwischen den Baubereichen ist als öffentlicher Raum für Ruheflächen und Begegnungsstätten auszugestalten.
- 2 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.
- 3 Auf den im Situationsplan Nr. 2 bezeichneten Wegen und Plätzen besteht ein unentgeltliches Fusswegrecht für die Öffentlichkeit. Dieses Recht ist zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rüti im Grundregister als Personaldienstbarkeit eintragen zu lassen. Die Unterhaltungspflicht obliegt den Grundeigentümern.
- 4 Die Rotbuche auf dem Grundstück Kat.Nr. 6580 ist zu erhalten.

Art. 13 Grenzänderungen

Vor Aufnahme der Bautätigkeit sind die Grundstücke Kat.Nr. 461, 728, 729, 1108, 3649 und 5629 zu vereinigen und die im Plan Nr. 3 eingezeichneten Grenzänderungen gemäss separaten Verträgen grundbuchlich zu vollziehen.

Art. 14 Gebäudeabbruch

Der Abbruch der Gebäude auf den Grundstücken Kat.Nr. 461, 728, 729, 1108, 3649 und 5629 darf erst vorgenommen werden, wenn die Ausführung der Neubauten in den Baubereichen B - E rechtlich und finanziell gesichert ist.

Art. 15 Lärmschutz

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet.

Art. 16 Inkrafttreten / Aufhebung alter Gestaltungsplan

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Mit der Genehmigung dieses Gestaltungsplanes wird der bisherige Gestaltungsplan aufgehoben.



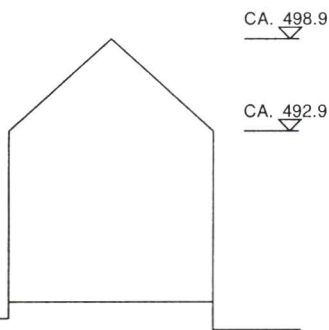
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SCHWEIZERHOF

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
gemäss § 85 PBG

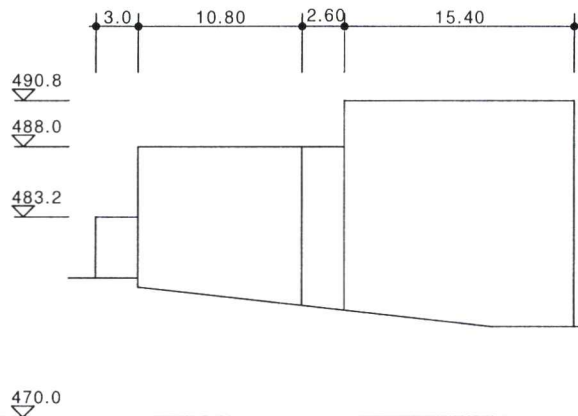
Anhang: Gebäudeformen

Massstab 1:500

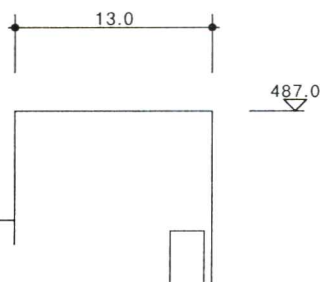
Gebäude A (bestehend)



Gebäude B / C



Gebäude D



Gebäude E

