

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

Sitzung vom 24. Oktober 1995

3155. Privater Gestaltungsplan Areal Seidenweberei, Rüti

Für das im Zonenplan der Gemeinde Rüti (RRB Nr. 792/1986) der Gewerbezone zugeteilte Areal der ehemaligen Seidenweberei ist durch die Sulzer Immobilien AG, Rüti, ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 19. Juni 1995 hat diesem die Gemeindeversammlung Rüti zugestimmt. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 25. Juli 1995 und Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. August 1995 keine Rekurse erhoben worden. Mit Schreiben vom 9. August 1995 ersucht das Bauamt Rüti um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der vom Kanton unter Denkmalschutz gestellten ehemaligen Seidenweberei Vers.-Nr. 1145 und für eine Neuüberbauung anstelle der abzubrechenden ehemaligen Korsettweberei Vers.-Nr. 1149 geschaffen werden. Ziel ist die Realisierung einer durchmischten Überbauung mit einem ausgewogenen Angebot an Wohnraum, Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Läden, Gaststätten und eines Webmaschinenmuseums. Die Neuüberbauung ordnet sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein und nimmt Rücksicht auf die umliegenden Schutzobjekte. Die Erhaltung der ehemaligen Seidenweberei ist mit der erfolgten vertraglichen Unterschutzstellung gewährleistet.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Areal Seidenweberei, dem der Gemeinderat Rüti am 19. Juni 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti, 8630 Rüti (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Privater Gestaltungsplan

Areal Seidenweberei

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
Gemäß PBG § 85
Vom Regierungsrat am **24. Okt. 1995**
mit Beschluss Nr. **3155** genehmigt



Der Staatschreiber:
[Signature]

Plan Nr. 1: Situation

M: 1:500

Der Grundeigentümer:
Kat. Nr. 4422,248,255
[Signature]

Von der Gemeindeversammlung Rüti festgesetzt am: **Genehmigt**
durch Beschluss der Gemeindeversammlung Rüti

Vom Regierungsrat genehmigt am: **19. JUNI 1995**
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*

Kyncl & Arnold
Freigulstr 14
Dat.
Architekten AG
8002 Zürich
Tel. 01/281 16 60
Fax. 01/281 16 71
GR. 30/115
Gez. SW

25. April 1995

08. Mai 1995

LEGENDE

SITUATION:

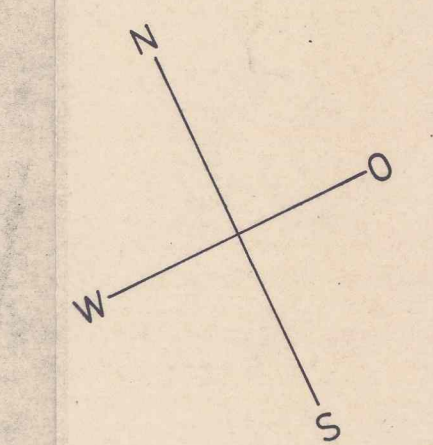
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN

UMGEBUNGSGESTALTUNG:

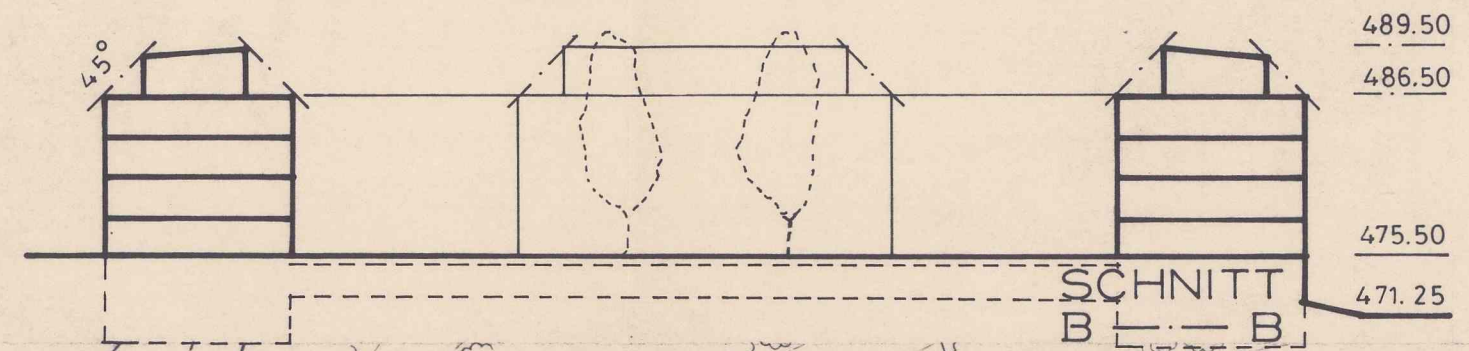
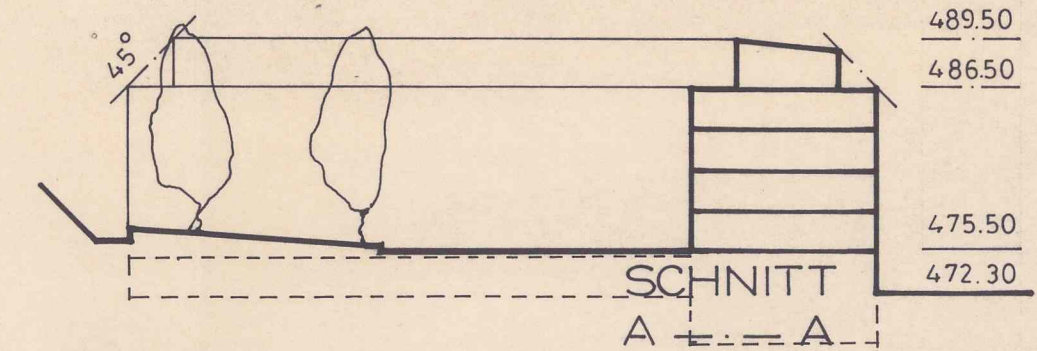
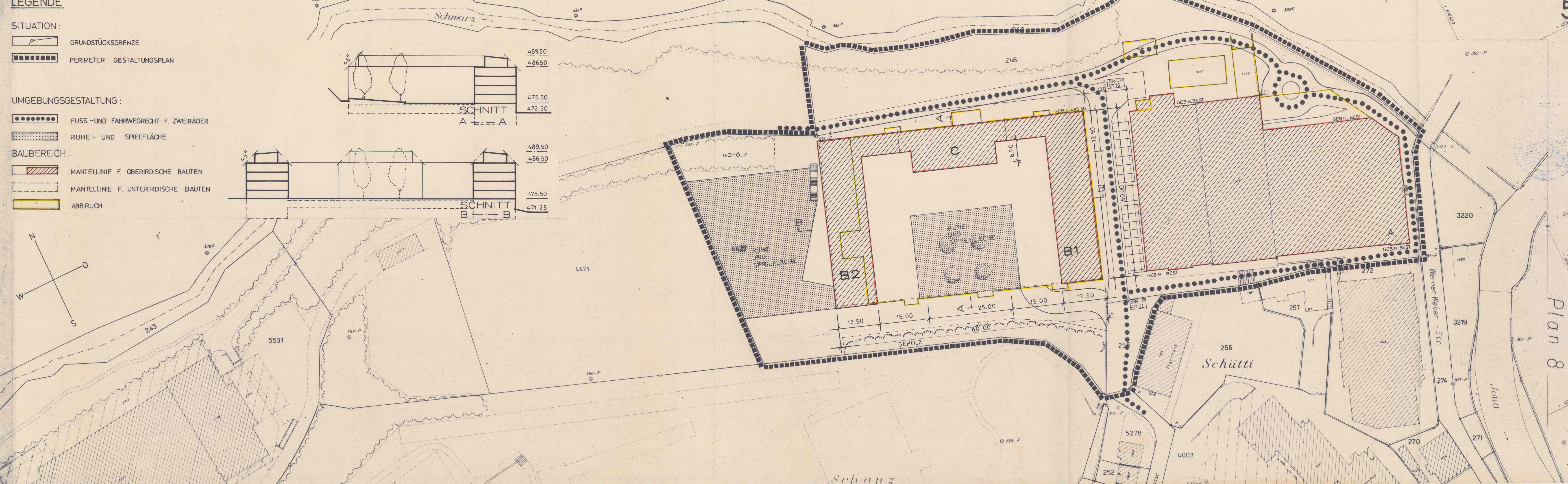
- FUSS-UND FAHRWEGRECHT F. ZWEIRÄDER
- RUHE-UND SPIELFLÄCHE

BAUBEREICH:

- MANTELLINIE F. OBERIRDISCHE BAUTEN
- MANTELLINIE F. UNTERIRDISCHE BAUTEN
- ABBRUCH



GEMEINDE DÜRNTEN



Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Privater Gestaltungsplan

Areal Seidenweberei

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
Gemäß PBG § 85

Vom Regierungsrat am 24. Okt. 1995
mit Beschluss Nr. 3155 genehmigt



Der Staatsschreiber:

Plan Nr. 2: Werkleitungen

M: 1:500

Der Grundeigentümer:
Kat. Nr. 4422,248,255

Von der Gemeindeversammlung Rüti festgesetzt am: Genehmigt
durch Beschluss der Gemeindeversammlung Rüti
vom 19. JUNI 1995

Vom Regierungsrat genehmigt am:
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Kyncl & Arnold
Freigutstr 14
Dat. 24.11.1994

Architekten AG
8002 Zürich

Tel. 01/281 16 60
Fax. 01/281 16 71
GR. 30/115 Gez. SW

25. April 1995

08. Mai 1995

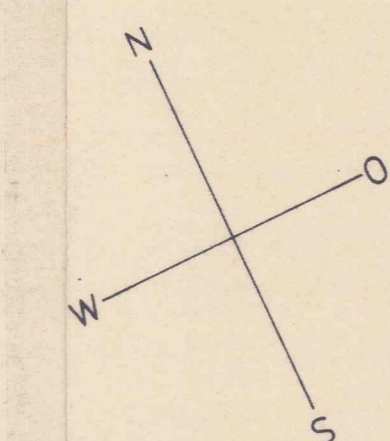
LEGENDE

SITUATION:

- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN

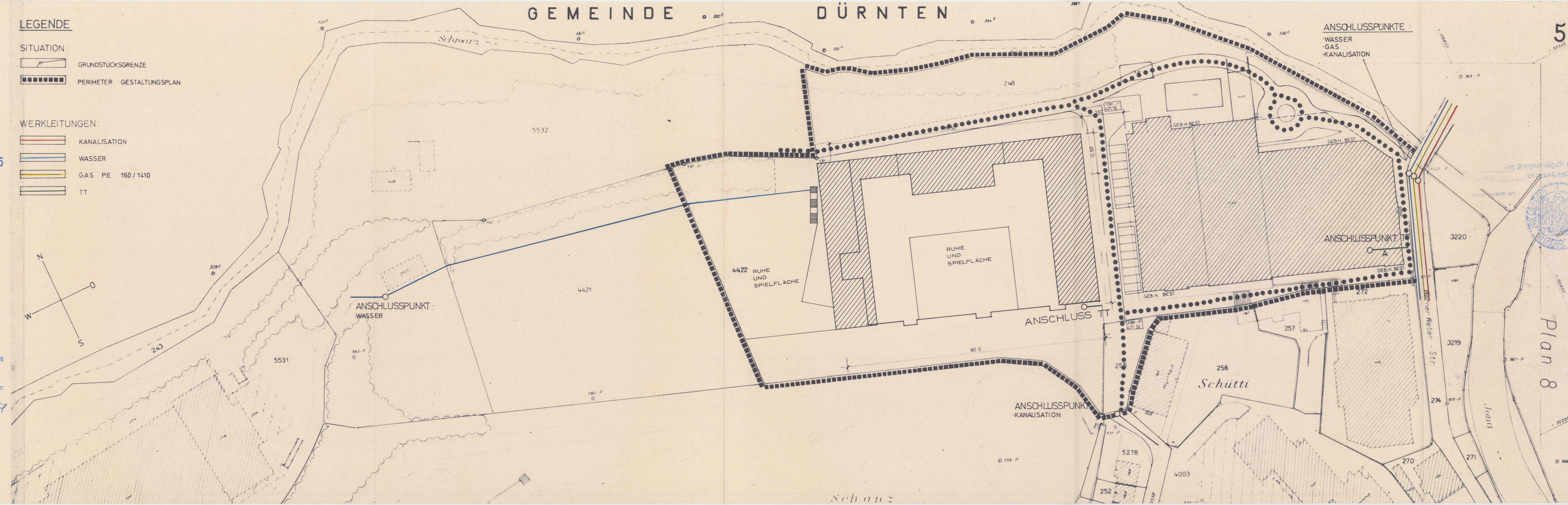
WERKLEITUNGEN:

- KANALISATION
- WASSER
- GAS PE 160 / 1410
- TT



GEMEINDE DÜRNTEN

ANSCHLUSSPUNKTE:
-WASSER
-GAS
-KANALISATION



5
35350

Plan 8

366-P

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Privater Gestaltungsplan

Areal Seidenweberei

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
Gemäß PBG § 85

Vom Regierungsrat am **24. Okt. 1995**
mit Beschluss Nr. **3155** genehmigt



Der Staatsschreiber:

[Signature]

Plan Nr. 3: Verkehrserschliessung

M: 1:500

Der Grundeigentümer:
Kat. Nr. 4422,248,255

[Signatures]

Von der Gemeindeversammlung Rüti festgesetzt am:

Genehmigt

durch Beschluss der Gemeindeversammlung Rüti
vom **19. JUNI 1995**

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Kyncl & Arnold
Freigutstr 14
Dat. 15.12.1994

Architekten AG
8002 Zürich

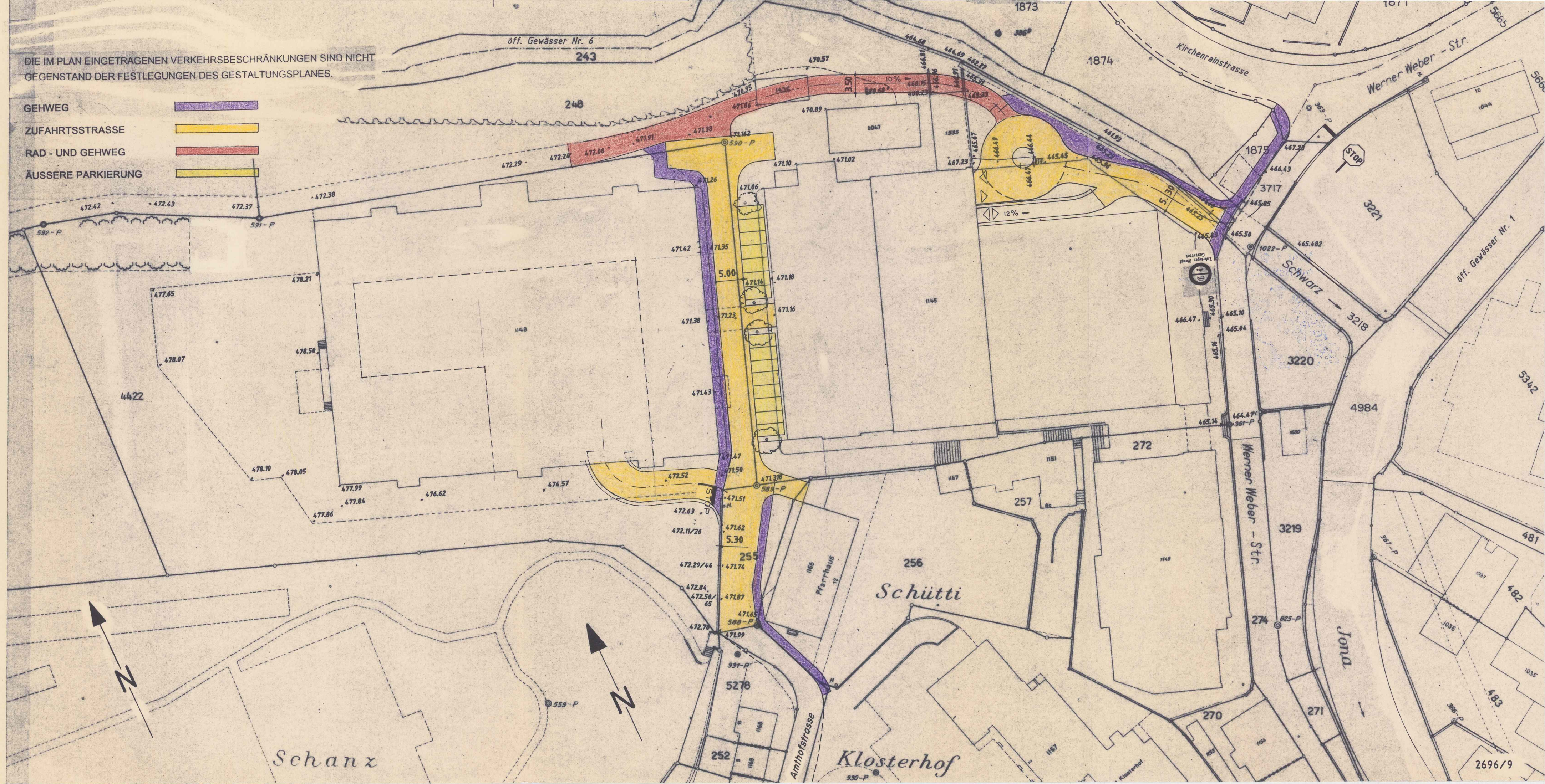
Tel. 01/ 281 16 60
Fax. 01/ 281 16 71
GR. 30/80 Gez. SW

25. April 1995

08. Mai 1995

DIE IM PLAN EINGETRAGENEN VERKEHRSBESCHRÄNKUNGEN SIND NICHT
GEGENSTAND DER FESTLEGUNGEN DES GESTALTUNGSPLANES.

- GEHWEG
- ZUFAHRTSSTRASSE
- RAD - UND GEHWEG
- ÄUSSERE PARKIERUNG



Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Privater Gestaltungsplan
Areal Seidenweberei

Vom Regierungsrat am 24. Okt. 1995
mit Beschluss Nr. 3155 genehmigt

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
Gemäß PBG § 85



Der Staatsschreiber:

Vorschriften

Der Grundeigentümer:
Kat. Nr. 4422,248,255

Von der Gemeindeversammlung Rüti festgesetzt am:

Genehmigt

durch Beschluss der Gemeindeversammlung Rüti

vom 19. JUNI 1995

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan Nr. 1 bezeichnete Gebiet, umfassend die Grundstücke Kat. Nr. 248, 255 und 4422.
- 2 Die in den beiliegenden Plänen Nr. 1 - 3 enthaltenen Angaben 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 kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Art. 3 Zweck und Zielsetzung

- 1 Mit dem Gestaltungsplan wird die Umnutzung der schutzwürdigen, ehemaligen Seidenweberei Vers. Nr 1145 (Gebäude A) und die Errichtung einer städtebaulich und architektonisch guten Neuüberbauung im Bereich der abzubrechenden ehemaligen Korsettweberei Vers. Nr. 1149 (Gebäude B1+B2 und C) angestrebt.
Der Abbruch des Gebäudes Vers. Nr. 1149 ist bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf erst vorgenommen werden, wenn die Ausführung der Ersatzbauten B1, B2 und C gesichert ist.
- 2 Die Neuüberbauung hat sich insbesondere gut in die landschaftlich und baulich wertvolle Umgebung einzuordnen; auf die umgebenden Schutzobjekte (Seidenweberei, Kirche, Amthaus, altes Pfarrhaus) ist besondere Rücksicht zu nehmen.
- 3 Ziel des Gestaltungsplanes ist die Schaffung einer durchmischten Ueberbauung mit einem ausgewogenen Angebot an Wohnraum, Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Läden, Gaststätten und eines Webmaschinenmuseums.

Art. 4 Nutzweise

- 1 Es sind Wohnungen, mäßig störende gewerbliche Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Läden und Gaststätten zulässig. Nicht gestattet sind Betriebs- und Nutzungsarten, welche unverhältnismäßigen Fahrzeugverkehr auslösen und/oder für die

Umgebung mit Lärmbelastigungen verbunden sind (z.B. Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassung zu solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 1000 m², Spielsalons, Discotheken, Tanzlokale etc.).

2

Die maximal zulässige Gesamtnutzfläche (GNF) beträgt für das Gebäude A 5480m², für das Gebäude B1 3170m², für das Gebäude B2 2700m² und für das Gebäude C 1540m².

Als Gesamtnutzfläche anzurechnen sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen ober- und unterirdischen Geschossen unter Einschluß der dazugehörigen Erschließungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden (ohne Aussenwandquerschnitte).

Die Aufteilung der GNF nach Nutzungsarten hat im Rahmen der nachstehenden Minimal- und Maximalwerte, bezogen auf die tatsächlich zu realisierende Gesamtnutzfläche des betreffenden Gebäudes zu erfolgen.

Nutzungsart	Gebäude A		Gebäude B1		Gebäude B2		Gebäude C	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Wohnen	0%	20%	80%	100%	90%	100%	85%	100%
Gaststätten	5%	10%	-	-	-	-	-	-
Läden, Handels-/ Dienstleistungsbetr. und übr. Gewerbe	50%	95%	0%	20%	0%	10%	0%	15%
Webmaschinenmuseum	10%	20%	-	-	-	-	-	-

3

Sofern das Webmaschinenmuseum nicht im Gebäude A eingerichtet wird, ist für dessen Realisierung durch den Grundeigentümer vor Ausführung der ersten Bauetappe unentgeltlich ein geeigneter Ersatzstandort, wenn möglich auf dem Industrieareal Kat. Nr. 5724, sicherzustellen.

Art. 5 Schutzobjekt / Bauetappen

- 1 Das Gebäude A "Seidenweberei" Vers. Nr. 1145 (kantonales Schutzobjekt im Sinne von Paragraph 203 PBG) ist gemäß separatem Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und dem Staat Zürich vom 15. April / 17. Mai 1994 mit Ausnahme der im Plan Nr. 1 mit "Abbruch" bezeichneten Gebäudeteile zu erhalten. Aenderungen sind unter Beachtung der Schutzziele im Rahmen der erwähnten vertraglichen Vereinbarungen möglich.
- 2 Die Umnutzung des Gebäudes A einerseits und die Neubauten B1+B2 und C andererseits, können unabhängig voneinander realisiert werden.
Die Gebäude B1+B2 und C sind in einer Bauetappe im Rahmen der Gültigkeit der Baubewilligung zu erstellen.
- 3 Im Zeitpunkt der Nutzungsänderung des Gebäudes A sind die Nebenbauten Vers. Nr. 1535 und 2047 abzuberechnen.

Art. 6 Grundmasse / Gebäudeformen

- 1 Neben den Mantellinien (Art.7) müssen folgende Grundmasse eingehalten werden:

Gebäude	Gebäudehöhe	Firsthöhe Attikageschoss
Gebäude A	bestehend	bestehend
Gebäude B1+B2+C	486,50 m.ü.M.	489,50 m.ü.M.

- 2 Die Dach- resp. Attikageschosse der Gebäude B1, B2+C müssen auf allen Gebäudeseiten innerhalb der für Flachdachgebäude maßgeblichen Dachprofilinien gemäß §281 PBG liegen (vgl. Entscheid Verwaltungsgericht VB 93/0077). Die Dachprofilinien dürfen weder durch Dachaufbauten noch auskragende Vordächer oder andere Bauteile durchstoßen werden.

Art. 7 Baubereich

- 1 Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Plan Nr. 1 eingetragenen Mantellinien für oberirdische Bauten erstellt werden.
- 2 Untergeschoße sind im Bereich der oberirdischen Bauten und innerhalb der Mantellinien für unterirdische Bauten zulässig.

Art. 8 Gebäudevorsprünge

Bei den Gebäuden B1, B2 und C dürfen Balkone, Erker und Laubengänge hofseitig auf der gesamten Fassadenlänge höchstens 2,0 m über die Mantellinie hinauskragen.

Mit Ausnahme des Attikageschosses dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge wie Dachvorsprünge, Sonnenschutzvorrichtungen etc. die im Plan Nr. 1 eingetragenen Mantellinien für oberirdische Bauten um max. 50 cm überragen.

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. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- 2 Die Attikageschosse sind aus architektonischen Gründen in Leichtbauweise auszuführen. Aufbauten sind untersagt; ausgenommen sind Liftüberfahrten, welche die tatsächliche Dachebene um höchstens 70 cm überragen und innerhalb der Dachprofilinien, gemäss Art. 6 Absatz 2 dieser Vorschriften liegen.

Art. 10 Erschließung

- 1 Die Verkehrserschliessung, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden über die in den Plänen 2 und 3 eingezeichneten, vom Grundeigentümer zu erstellenden Einrichtungen sichergestellt. Die Detailprojekte sind durch die zuständigen Instanzen bewilligen zu lassen. Die Ausführung der Erschliessungseinrichtungen hat vor der Ausführung der ersten Bauetappe zu erfolgen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der genügenden Zugänglichkeit auf der Amthofstrasse dürfen in den Gebäuden B1+B2 und C höchstens 62 Wohn- und Gewerbeeinheiten erstellt werden.
- 2 Für die ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie ist eine Transformatorstation vorzusehen, deren Lage im Rahmen der Baubewilligung durch die Gemeindewerke Rüti im Einverständnis mit dem Eigentümer der Grundstücke Kat. Nr. 248 und 4422 festgelegt wird. Der notwendige Raum für die Errichtung der Transformatorstation ist vom betroffenen Grundeigentümer

unentgeltlich den Gemeindewerken zur Verfügung zu stellen. Zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rüti ist ein zeitlich unbefristetes Baurecht zu begründen und im Grundregister als Dienstbarkeit einzutragen.

- 3 Auf den im Plan Nr. 1 enthaltenen Straßen- und Wegverbindungen ist zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rüti für die Öffentlichkeit unentgeltlich ein Fusswegrecht und ein Fahrwegrecht für Zweiräder, ohne Unterhaltspflicht, einzuräumen und vor Ausführung der ersten Bauetappe im Grundregister als Dienstbarkeit einzutragen.

Art. 11 Parkieranlagen

- 1 Die Parkierung der Personautos erfolgt in zwei unterirdischen Garagen mit zirka 170 Einstellplätzen im Bereich der Gebäude A und B1+B2/C.
Oberirdische Parkplätze sind für Besucher und Kunden gemäß Einzeichnung auf Plan Nr. 3 gestattet.
- 2 Die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze für PW's wird aufgrund der tatsächlichen Nutzweise der Gebäude durch die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Für allfällige fehlende Pflichtparkplätze ist eine Ersatzabgabe im Sinne von § 246 PBG zu entrichten.
- 3 Zusätzlich zu den PW- Abstellplätzen sind an geeigneter Lage ausreichende, vor Witterungseinflüssen geschützte Abstellflächen für Zweiräder bereitzustellen.
Je ein Zweirad-Abstellplatz ist erforderlich für folgende Nutzungen:
- pro 50 m² Gesamtnutzfläche für Wohnungen;
- pro 2 PW-Abstellplätze für Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Art. 12 Umgebungsgestaltung / Bepflanzungen

- 1 Die Spiel- und Ruheplätze im Ausmass von mindestens 25% der dem Wohnen dienenden Fläche der Gebäude A, B1, B2 und C sind in dem im Plan Nr. 1 angegebenen Bereich anzulegen und mit Spielgeräten, Ruhebänken und gemeinschaftlichen Einrichtungen auszustatten

- 2 Für die getrennte Sammlung des Abfuhrgutes sind geeignete Räume und Sammeleinrichtungen in ausreichender Grösse zu schaffen. Für die Verarbeitung organischer Abfälle der Haushalte und der Grünflächen ist ein Kompostplatz zu erstellen.
- 3 Das im Plan Nr.1 eingezeichnete Gehölz ist zu erhalten. Das Fällen von Bäumen in diesem Bereich bedarf der Bewilligung der Baubehörde Rüti.

Art. 13 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäß Lärmschutz- Verordnung (LSV) zugeordnet. Durch die Mehrbeanspruchung der Amthof- und Werner-Weberstrasse, als Folge der Neuüberbauung und Umnutzung bestehender Gebäude im Rahmen dieses Gestaltungsplanes, dürfen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II resp.III gemäß Anhang 3 LSV bei den maßgebenden Beurteilungspunkten nicht überschritten werden.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.