5

Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Park im Grüene Teil West"

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 m^3/m^2 auf 1,8 m^3/m^2. Gemäss einer informellen Machbarkeitsstudie ist das Erstellen einer Verkaufsstelle der Migros mit einer Netto-Verkaufsfläche von ca. 1'600 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 Parkierungsanlage 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 m^2 festgelegt.

Wichtig für die Politischen Gemeinde Rüschlikon 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 Harrasverkauf, 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 Rüschlikon (ca. 800 m^2 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.

Rüschlikon, 26. September 2007

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Dr. Bernhard Elsener	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)