

Privater Gestaltungsplan "Zentrum"

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

Dem Privaten Gestaltungsplan „Zentrum“ mit öffentlich-rechtlicher Wirkung wird gestützt auf die Gemeindeordnung Ar. 14 c Pkt 5 zugestimmt. Die Genehmigung durch den Regierungsrat bleibt vorbehalten.

Im vorliegenden privaten Gestaltungsplan sind zahlreiche Vorschläge und Änderungsbegehren, welche im Rahmen des Einwendungsverfahrens eingingen, berücksichtigt. An der Gemeindeversammlung ist eine materielle Diskussion und Abänderung (Änderungen, Streichungen, Ergänzungen) nicht mehr möglich.

Die Vorlage in Kürze

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen dafür, dass im Zentrum von Rüschlikon neue Angebote für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Zusammenleben entstehen können. Die Stiftung Abegg-Huus kann moderne Formen für das „Leben im Alter“ anbieten und so ihr Weiterbestehen sichern. Der für Familien geeignete Wohnraum leistet einen wichtigen Beitrag zur Verjüngung der Altersstruktur. Auf dem Gebiet der Gemeinde (bergseits) entstehen etwa 20 Wohnungen mit günstigen Mietzinsen. Architekturwettbewerbe sollen eine hohe gestalterische Qualität der Neubauten und ihrer Umgebung gewährleisten. Dem Gemeinderat ist es gelungen, mit dem Besitzer des seeseitigen Grundstücks (SBB) eine Gesamtgestaltung des für Rüschlikon zentralen Areals für den Grünraum, die Strassenräume und die öffentlichen Plätze zu erarbeiten. Der gesamte Aussenraum im Zentrum wird aufgewertet und gezielt begrünt. Das historische Bahnhofsgebäude wird von den unschönen Anbauten befreit und original erhalten. Neue fussgängerfreundliche und behindertengerechte Zugänge verbessern die Erreichbarkeit der Perrons und die Verbindung zwischen dem untern und mittleren Dorfteil wesentlich. Das neue Dorfzentrum wird zu einem Gewinn für Rüschlikon; es wird der moderne dörfliche Mittelpunkt der Gemeinde, ein Ort der Begegnung für alle, die in Rüschlikon wohnen und arbeiten, einkaufen und verweilen. Eine Zustimmung zum Gestaltungsplan präjudiziert die Frage der Eigentümerschaft nicht: ein Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke an die Investoren wird einer späteren Gemeindeversammlung separat vorgelegt werden.

Ausgangslage

Im Jahre 2001 wurde von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember dem Kauf der Landparzellen bergseits des Bahnhofs für total 2.35 Mio. Franken zugestimmt. Bereits damals wurde festgehalten „der Gemeinderat Rüschlikon möchte die Planungshoheit über dieses Zentrumsgebiet erlangen, um so optimale Voraussetzungen für die Wahrnehmung ortsplanerischer Aufgaben (Bahnhofplatz, Zentrum) zu schaffen“. Der zusammen mit dem Besitzer der seeseitigen Grundstücke (SBB) ausgearbeitete Private Gestaltungsplan mit öffentlich rechtlicher Wirkung im Sinne § 83 ff PBG (Planungs- und Baugesetz) schafft nun die baurechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Rüschliker Dorfkerns. Der Gemeinderat will damit auf Problemkreise, die er als prioritär erkannt und eingestuft hat, reagieren und Lösungen anbieten:

Problemkreis 1: Zahlbare Wohnungen für Familien

Seit Jahren verliert Rüschlikon Einwohner im Alter zwischen 30 und 45 Jahren – also jene, die eine Familien gründen möchten. Der Grund: zahlbarer Wohnraum ist in Rüschlikon praktisch nicht zu finden. Die Folge davon: Rüschlikon hat immer weniger schulpflichtige Kinder. Dies führt zu Einschränkungen und organisatorischen Schwierigkeiten innerhalb des Schulbetriebs.

Lösung: Die Zentrumsplanung schafft neuen attraktiven Wohnraum mit Gärten oder Balkonen für Familien und leistet damit einen ersten Beitrag zur Korrektur der Altersstruktur. Es kann mit etwa 40 zusätzlichen Schulkindern gerechnet werden. Auf dem Land der Gemeinde sind etwa 20 Familienwohnungen geplant, die dank einem tiefen Landpreis deutlich günstiger vermietet werden können und so auch das Problem „zahlbare Familienwohnungen“ entschärfen.

Problemkreis 2: Fehlendes Angebot für betreutes Wohnen im Alter

Wie im ganzen Bezirk Horgen leben immer mehr über 65-jährige Menschen in Rüschlikon. Aus den sehr gut besuchten Senioren-Workshops und auch aus der Alterskommission geht klar der Wunsch nach einem Angebot für neue Formen des „Wohnen im Alter“ hervor: kleine, nahe der Einkaufsmöglichkeiten und dem öffentlichen Verkehr gelegene alters- und behindertengerecht gebaute Wohnungen, ergänzt mit einem Service-Angebot (Spitex, medizinische Betreuung, Mahlzeitservice etc.), das nach Bedarf benützt werden kann. Der Stiftungsrat Abegg-Huus ist mit möglichen Lösungen an die Gemeinde herantreten und möchte – auch im Sinne der Sicherung der Zukunft der Stiftung – solche betreute Wohnformen anbieten.

Lösung: Erste Studien haben gezeigt, dass die zentrumsnahen Baubereiche B für diese Formen des „Wohnen im Alter“ geeignet sind. Im mit Lift erreichbaren ersten und zweiten Stock, ev. mit südseitig ausgerichteten Balkonen oder Loggias, lassen sich etwa 30 Wohnungen erstellen. Der geforderte Minergie-Standard und die moderne Bautechnik ermöglichen ein ungestörtes Wohnen an der Bahn wie Beispiele in Schlieren und auch im Nachbardorf Kilchberg zeigen.

Problemkreis 3: Ortsbild und Städtebau

Das ganze Gebiet der Zentrumsplanung ist heute gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung rechtsgültig eingezont, bergseits grösstenteils Zone W3, seeseits Zone W3G. Nur ein kleiner Teil des Gebiets ist mit der Auflage „Gestaltungsplanpflicht“ belegt. Die jeweiligen Eigentümer könnten jederzeit ein Bauprojekt gemäss Regelbauweise planen und einreichen und so 5-geschossige Wohnbauten mit maximal 50 m Länge realisieren, ohne dass der Stimmbürger sich dazu äussern könnte. Die Baukommission muss eine Bewilligung erteilen, sofern die Projekte die Vorschriften einhalten und gestalterisch die Note „genügend“ erreichen.

Lösung: Der gemeinsam mit den Grundeigentümern seeseits (SBB) erarbeitete Gestaltungsplan verhindert eine solche „wilde“ Bebauung und schreibt ein Gesamtkonzept für die Anordnung der Bauten vor. Die möglichen Höhen und Anzahl Geschosse wurden mit dem Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise im Sinne des Ortsbildschutzes stark reduziert (von 5 auf 3 Geschosse). Der Gestaltungsplan setzt wesentlich höhere Limiten an die Projekte: es muss ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden, das Projekt muss bezüglich Einordnung und Architektur mindestens die Note „gut“ erreichen.

Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan Mst. 1:1'000, den Gestaltungsplanvorschriften und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Das Gestaltungsplangebiet (siehe Plan) umfasst bergseits der Bahnlinie ein 15 – 40 m breites Areal, welches nördlich durch die Überführung Dorfstrasse begrenzt wird und südseitig ca. 90 m über den Rennweg hinausgeht (Grundstück Kat. Nrn. 4862 und 2802). Das seeseitige Areal umfasst eine keilförmige Fläche von ca. 20 – 50 m Breite, welche nördlich wiederum durch die Dorfstrasse begrenzt wird und südlich ca. 60 m über die Einmündung Hofackerstrasse hinausreicht (Grundstück Kat. Nrn. 5517, 4955, Teile von 2543, 5518, 5583).

Das Gestaltungsplangebiet ist in vier Baubereiche A, B, C und D mit den entsprechenden Baufeldern sowie den allgemein begehbaren und den privaten Freiraum gegliedert. In allen Baubereichen sind die Nutzungen Wohnen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltung sowie mässig störendes Gewerbe zulässig, wobei Kommerz- und Wohnflächen in den einzelnen Baubereichen spezifisch geregelt werden (s. Gestaltungsplanvorschriften).

Die Gestaltungsplanvorschriften verlangen für die Strassen- und Freiräume eine durchgehende, einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes. Zur Erreichung der angestrebten hohen Qualität müssen Studienaufträge vergeben werden. Die neu entstehenden Gebäude müssen ebenfalls mit einem Architektur-Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) geplant werden, generell wird mindestens der Minergie-Standard verlangt.

Der Gestaltungsplan erlässt spezielle baurechtliche Regelungen und Vorschriften für die Nutzung und Überbauung des Areals im Zentrum von Rüslikon. Das Interesse der Investoren belegt, dass damit auch unter wirtschaftlichen Aspekten realisierbare Bauten ermöglicht werden. Eine Zustimmung zum Gestaltungsplan präjudiziert die Frage der Eigentümerschaft nicht: ein Verkauf an die Investoren wird einer späteren Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Mitwirkung der Bevölkerung

Die im Rahmen der Workshops 2003/2004 diskutierten Nutzungs-, Verkehrs- und Städtebauvarianten wurden in den vergangenen vier Jahren in verschiedenen, teils ebenfalls öffentlichen Verfahrensschritten weiterentwickelt und präzisiert. Sie entsprechen in ihren Grundzügen, insbesondere für die Lage des Grossverteilers, der Aufwertung und Verlängerung der Unterführung beim Bahnhof, dem Wunsch nach Erhalt des historischen Bahnhofgebäudes und einer vielfältigen Nutzung im Zentrum der damals formulierten Mehrheitsmeinung.

Vom 2. November 2007 bis zum 7. Januar 2008 fand die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplans „Zentrum“ statt. Sämtliche Informationen waren (und sind) auf der Homepage der Gemeinde öffentlich zugänglich. Vorgängig der Auflage wurden die berg- und seeseits an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Grundeigentümer speziell eingeladen und informiert. Insgesamt interessierten sich etwas über 50 Personen für das Projekt. Rund 20 Einzelpersonen, Gruppierungen oder Parteien beteiligten sich aktiv und reichten Einwendungen ein. Der Gemeinderat, vertreten durch den Gemeindepräsidenten und den Bauvorstand, hat mit allen Einwendern einzeln Gespräche geführt, in denen die Anliegen besprochen und auch Lösungsvorschläge diskutiert wurden. Zusätzlich wurde an einer Podiumsveranstaltung über die Zentrumsplanung informiert und diskutiert.

Als Resultat dieses Prozesses liegt nun eine gegenüber der ursprünglichen Fassung deutlich angepasste Version des Gestaltungsplans vor, die zur Abstimmung gebracht wird. Der in den Einwendungen besonders kritisierte Baubereich B wurde nochmals im Hinblick auf Gebäudehöhe (Höhenquote Oberkante) und Gebäudelänge überarbeitet, d.h. reduziert. Der Freiraum zwischen den Gebäuden im Baubereich B ist nun grösser. Auch die Kritik „man könne sich die Bauten nicht vorstellen“ wurde ernst genommen, Gemeinderat und SBB haben ein Modell des Gestaltungsplangebiets mit den möglichen Bauten sowie Visualisierungen ausarbeiten lassen. Die Visualisierungen stellen die Gebäude im Baubereich B dar, deren Höhe und Länge sind korrekt wiedergegeben, die architektonische Gestaltung der Fassaden ist hingegen nicht verbindlich. Das Modell und die Visualisierungen sind im Eingang zum Gemeindehaus ausgestellt. Als zusätzliche Information wurden die Gebäude im Baubereich B wie für ein Bauprojekt im Gelände ausgesteckt.

Erwägungen

Der Gemeinderat Rüslikon wie auch die SBB sind überzeugt, dass mit der Festsetzung des Gestaltungsplans u.a. die folgenden Ziele erreicht werden:

- Die an den Bahnhof angrenzenden Gebiete (innerhalb des Planungssperimeters) werden als Rüslikler Dorfzentrum lebendig gestaltet und funktional aufgewertet.

- Die Kombination von Alters- und Familienwohnungen an bestens erschlossener Lage, zusammen mit Begegnungszonen, bestehenden und neuen Geschäften und attraktivem öffentlichem Freiraum werden zukunftsgerichtete Akzente setzen und das Rüschliker Dorfzentrum sichtbar und erlebbar machen.
- Mit dem Gestaltungsplan wird auf dem Land der Gemeinde (Baubereich B und D) eine nachhaltige Entwicklung möglich, welche das Wohnen für Familien begünstigt.
- Das Bahnhofsgebiet wird die vorhandenen Gestaltungsqualitäten von Rüschlikon stützen und mit den angestrebten Veränderungen Charakter und Identität eines modernen Dorfes erhalten und weiter ausprägen. Ziel ist eine präzise zeitgenössische Architektur, die auf die spezifische Situation im Zentrum Rücksicht nimmt. Die qualitätsvolle Entwicklung der Neubauten wird mit einem nach den üblichen Regeln durchgeführten Architektur-Konkurrenzverfahren sichergestellt.
- Flache, dreigeschossige Wohnbauten (mit Schwerpunkt Alterswohnen) zwischen SBB-Perron und Weingartenstrasse werden als offene, durchlässige Bebauung mit massvoller Dichte konzipiert. Die grosszügigen Durchgänge zwischen den Häusern sichern für das Zentrum die Durchlässigkeit zwischen den bestehenden Bauten am Hang, der SBB-Bahnhofsterrasse mit dem alten Bahnhofgebäude bis hin zum See.
- Ein Dienstleistungsgebäude im Norden und Familienwohnungen im Süden beidseits der Bahnlinie mit höherer Bebauungsdichte grenzen das Zentrumsgebiet nach aussen ab. Ein Grossverteiler wird in die seeseitige Wohnüberbauung unmittelbar an die Bahnhofunterführung integriert.
- Die beiden see- und hangseitigen Begegnungszonen (alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt) werden mit den neu gestalteten Fussgängerunterführungen zu einem Zentrumsraum verbunden. Der Pilgerweg wird mit der Fortsetzung der Unterführung an die Zentrumszone angeschlossen, es entsteht eine neue Verbindung zwischen unterem und mittlerem Dorfteil. Der ruhende Verkehr (Parkplätze) wird weitgehend unterirdisch angeordnet. Verkehrsführung (Erschliessung) und Freiraumgestaltung werden optimal aufeinander abgestimmt, so dass die spezifische Identität des öffentlichen Raums im Zentrum gestärkt und spürbar wird.
- Der gesamte öffentliche Raum im Zentrum soll eine durchgehende, auf schlichten Elementen beruhende Gestaltung erhalten (Oberfläche, Begrünung, Beleuchtung und Mobiliar). Der Bahnhofplatz wird mit zwei grossen Bäumen, einem Vorplatz sowie der räumlich attraktiven, offen mündenden Unterführung als spezieller Ort ausgezeichnet.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes (angedeutet mit einzelnen Elementen wie grüne Pergola, Bäume, Beläge und Lichtführung) wird als ebenso wichtig wie die Architektur erachtet. Zur Erreichung der angestrebten hohen Qualität müssen Studienaufträge vergeben werden.

Zusammenfassend sind Gemeinderat und SBB der Meinung, dass durch den Gestaltungsplan "Zentrum" die heute eher undefinierte und verkehrlich nicht überzeugende Nutzung des Zentrums mit verbesserter Funktionalität und Gestaltung des Aussenraumes und mit möglichen Neubauten neu und optimal definiert werden kann.

Baurechtliche Situation

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

Als einzig nennenswerter Punkt in der Vorprüfung wird auf die Aussage der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich hingewiesen, wonach der Baubereich A eine projektierte Baulinie der Nideldbadstrasse mit einem Abstand von 6,0 m ab hinterkant Trottoir/Grenze vom öffentlichen (staatlichen) Grund zu respektieren habe.

Der Gemeinderat ist jedoch überzeugt, dass die heutige Vorlage gestützt auf die rechtskräftige Baulinie (RRB-Nr. 1390/1944) rechtens ist, weshalb der Gestaltungsplan in diesem Bereich keine Änderung erfährt.

Bericht zu den Einwendungen

Der Gestaltungsplan wurde am 1. November 2007 resp. 2. November 2007 publiziert und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG). Der Bericht zu den Einwendungen befindet sich im Anhang.

Finanzaspekte

Der Gemeinderat hat seit dem Erwerb der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke im Jahre 2001 stets die Absicht geäußert, nicht selber als Investor resp. Bauherr aufzutreten. Als klares Ziel wurde dabei immer wieder eine kostenneutrale Lösung angestrebt; dies bedeutet, dass mit dem Erlös aus einem allfällig späteren Landverkauf die für die Gemeinde und die Öffentlichkeit anfallenden Kosten gedeckt werden (Aufwertung Personenunterführungen, Gestaltung der öffentlichen Freiräume etc.). Es wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass das Geschäft "Land- und Liegenschaftverkauf, Finanzierung etc." dem Stimmbürger in einer separaten Abstimmung vorgelegt wird. Aufgrund des neu entstehenden Wohnraums kann nachhaltig mit zusätzlichen Netto-Steuer-einnahmen in der Grössenordnung von 0.8 Mio. gerechnet werden.

Gutachten des Gemeinderates

Der vorliegende, zusammen mit den SBB ausgearbeitete Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen dafür, dass im Zentrum von Rüschnikon neue Angebote für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Zusammenleben entstehen können. Das neue Dorfzentrum wird zu einem Gewinn für Rüschnikon; es wird der moderne dörfliche Mittelpunkt der Gemeinde, ein Ort der Begegnung für alle, die in Rüschnikon wohnen und arbeiten, einkaufen und verweilen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb einstimmig, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent ist Bauvorstand Hanspeter Draeyer.

Rüschnikon, 15. April 2008

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Dr. Bernhard Elsener Benno Albisser

Anhänge:

- Gestaltungsplanvorschriften
- Situationsplan Mst 1:1000
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen
- Visualisierungen
- Modellfotos