3

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.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan namens der Gemeindeversammlung zuzustimmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

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. Nach der knappen Rückweisung an der Gemeindeversammlung vom Juni 2008 wurde der Plan auf der Basis der vom „runden Tisch“ erarbeiteten Konsenslösung stark überarbeitet. Im Teilbereich A sind neu drei kernzonengerechte Wohngebäude auf einem Sockel mit Gewerbenutzung geplant. Im Teilbereich B wurde die Anzahl der Gebäude auf 3 reduziert, sie stehen neu gegenüber den bereits bestehenden Bauten an der Weingartenstrasse, so dass die bestehenden Durchblicke auf den Bahnhof und den See offen bleiben. Eine leichte Verschiebung zum Gleis und die Erschliessung von der Weingartenstrasse her ermöglichen eine deutlich breitere, attraktivere Begegnungszone. Beidseits angrenzend an die Bauten im Teilbereich B bleiben grosse, zusammenhängende Grünzonen erhalten bzw. werden neu geschaffen.
Der neu entstehende Wohnraum leistet mit Familienwohnungen einen wichtigen Beitrag zur Verjüngung der Altersstruktur der Gemeinde. Im Teilbereich B können gemischte Wohnformen, unter anderem auch für das „Wohnen im Alter“, entstehen. Im Erdgeschoss sind gewerbliche oder der Öffentlichkeit dienende Nutzungen vorgesehen. Um eine hohe gestalterische Qualität der Neubauten zu gewährleisten, sind in allen Teilbereichen Architekturwettbewerbe vorgeschrieben.
Mit dem Besitzer des seeseitigen Grundstücks (SBB) konnte eine Gesamtgestaltung des für Rüschlikon zentralen Areals für den Grünraum, die Strassenräume und die öffentlichen Plätze vereinbart werden. 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 wesentlich. Zusammen mit der Verlängerung der Unterführung bis zum Pilgerweg wird auch die Verbindung zwischen dem unteren und mittleren Dorfteil verbessert.
Eine Zustimmung zum Gestaltungsplan präjudiziert die Frage der Eigentümerschaft nicht: der Entscheid über die Bauherrschaft bzw. Abgabe im Baurecht oder Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke wird einer späteren Gemeindeversammlung separat vorgelegt werden.
Der Gemeinderat empfiehlt, dem überarbeiteten Gestaltungsplan „Zentrum“ zuzustimmen.

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 und nach der Rückweisung stark überarbeitete und redimensionierte Private Gestaltungsplan mit öffentlich rechtlicher Wirkung im Sinne §83 ff PBG (Planungs- und Baugesetz) schafft 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:

Wohnungen für Familien
Zahlbarer Wohnraum ist in Rüschlikon nur sehr schwierig zu finden. Die Zentrumsplanung schafft neuen attraktiven Wohnraum mit Gärten oder Balkonen für Familien und leistet damit einen Beitrag zur Korrektur der Altersstruktur. Es kann mit etwa 40 zusätzlichen Schulkindern gerechnet werden, welche die örtliche Schule stärken. 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.

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 von der Alterskommission geht klar der Wunsch nach einem Angebot für neue Formen des „Wohnen im Alter“ hervor: kleine, nahe der Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr gelegene alters- und behindertengerecht gebaute Wohnungen, ergänzt mit einem Service Angebot (Spitex, medizinische Betreuung, Mahlzeitenservice etc.) das nach Bedarf benützt werden kann. Der Stiftungsrat Abegg-Huus ist mit möglichen Lösungen an die Gemeinde herangetreten und möchte – auch im Sinne der Sicherung der Zukunft der Stiftung – solche betreute Wohnformen anbieten. Erste Studien haben gezeigt, dass die zentrumsnahen Baubereiche B für diese Formen von „Wohnen im Alter“ geeignet sind.

Ortsbild und Städtebau
Das ganze Gebiet der Zentrumsplanung ist heute gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung rechtsgültig eingezont, bergseits grösstenteils Zone W3, im Bereich der Eisenbahnüberführung ein kleiner Teil Kernzone, seeseits Zone WG3. Nur ein kleiner Teil des Gebiets ist mit der Auflage „Gestaltungsplanpflicht“ belegt. Die jeweiligen Eigentümer könnten somit jederzeit ein Bauprojekt gemäss Regelbauweise planen und einreichen und so Wohnbauten mit 3 Hauptgeschossen, einem teilweise freigelegten Untergeschoss und einem Attikageschoss (=5-geschossige Bauten) mit maximal 50 m Länge realisieren, ohne dass der Stimmbürger sich dazu äussern könnte. Die Baukommission müsste eine Bewilligung erteilen, sofern die Projekte die Vorschriften einhalten und gestalterisch die Note „genügend“ erreichen. Mit dem Gestaltungsplan kann erreicht werden, dass die Überbauungen im Zentrum von Rüschlikon unter Höhenquoten gezwungen werden, sich die Gebäudevolumen im Sinne des Ortsbildschutzes gegenüber der Regelbauweise reduzieren und die Qualitätsanforderungen an eine gute Architektur gesteigert werden, indem für alle Teilgebiete Architekturwettbewerbe vorgeschrieben sind.

Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan Mst. 1:1'000 und den Gestaltungsplanvorschriften (siehe Anhang). Über den Planungsbericht (Art. 47 RPV) wird nicht abgestimmt.
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 Art. 8).

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 Rüschlikon. Der Gestaltungsplan präjudiziert die Frage der Eigentümerschaft bzw. des Bauherrn nicht, diese wird an einer folgenden Gemeindeversammlung entschieden.

Überarbeitung nach der Rückweisung

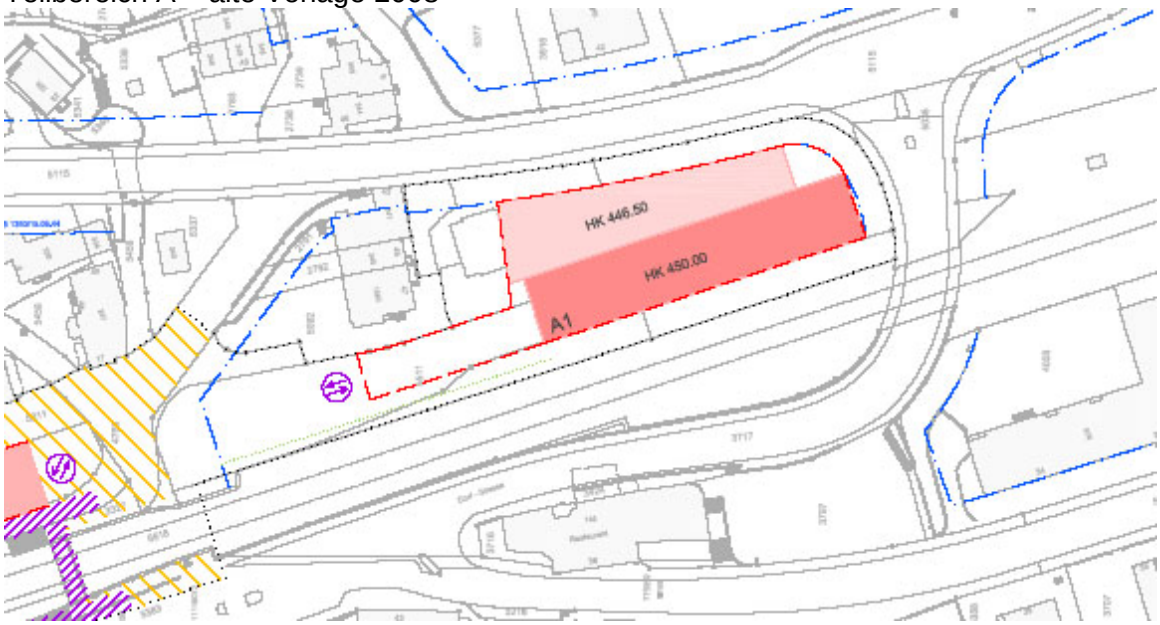
An der Gemeindeversammlung vom Juni 2008 wurde die damals vorliegende Fassung des Gestaltungsplans nach ausführlicher Diskussion mit knapper Mehrheit an den Gemeinderat zurückgewiesen. Der Gemeinderat hat mit der Einberufung eines „runden Tischs“, an dem alle beteiligten Gruppierungen und Parteien eingeladen wurden, auf die Rückweisung reagiert. In vier Abenden wurden die Kritikpunkte analysiert und um neue Lösungen gerungen.

Der jetzt vorliegende überarbeitete Gestaltungsplan entspricht der von den Teilnehmern des „runden Tisch“ erarbeiteten Konsenslösung, umgesetzt in einer vom Architekturbüro Lussi und Halter (Luzern) ausgeführten Architekturstudie. Die wichtigsten Elemente sind der Bezug zur Körnung (Gebäudegrösse) der angrenzenden Siedlungsstruktur im Teilbereich A und der weitgehende Erhalt der bestehenden Durchblicke Richtung See, die das Dorfbild Rüschlikons charakterisieren (Teilbereich A und B).

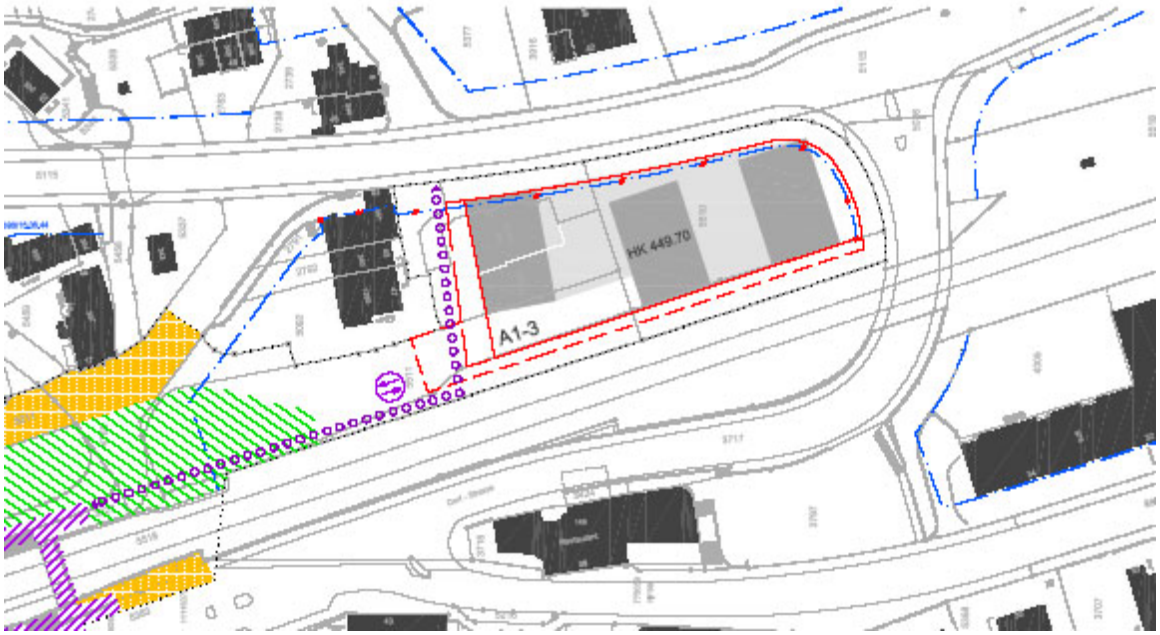
Teilbereich A – weniger Volumen und feinere Körnung
Der neue Gestaltungsplan im Teilbereich A1 – 3 sieht statt dem stark kritisierten „Klotz“ drei kleine, der Kernzonenstruktur angepasste Gebäude vor (siehe Plan). Insgesamt wurde die oberirdische Geschossfläche inkl. Sockel um 1250 m^2 (30 %) reduziert. Die einzelnen Gebäude entsprechen im Volumen somit etwa dem südlich angrenzenden Haus Nidelbadstrasse 43/47. Das neu entstehende Ensemble verbindet die historisch gewachsenen Kernzonen Dorfteile beidseits der Bahnlinie. Durchblicke auf die reformierte Kirche und den See bleiben weiterhin offen. Im Detail erlauben die Gestaltungsplanvorschriften im Baubereich A1 -3 sowohl Giebel- als auch Flachdächer. Der unter dem Niveau der Nidelbadstrasse liegende Sockel ist gegliedert, teilweise angeböscht und bietet Raum für vielfältige gewerbliche oder auch kulturelle Nutzungen.

Abbildung 1: Vergleich des alten und des überarbeiteten Gestaltungsplans Baubereich A

Teilbereich A – alte Vorlage 2008



Teilbereich A – überarbeitete Vorlage 2009

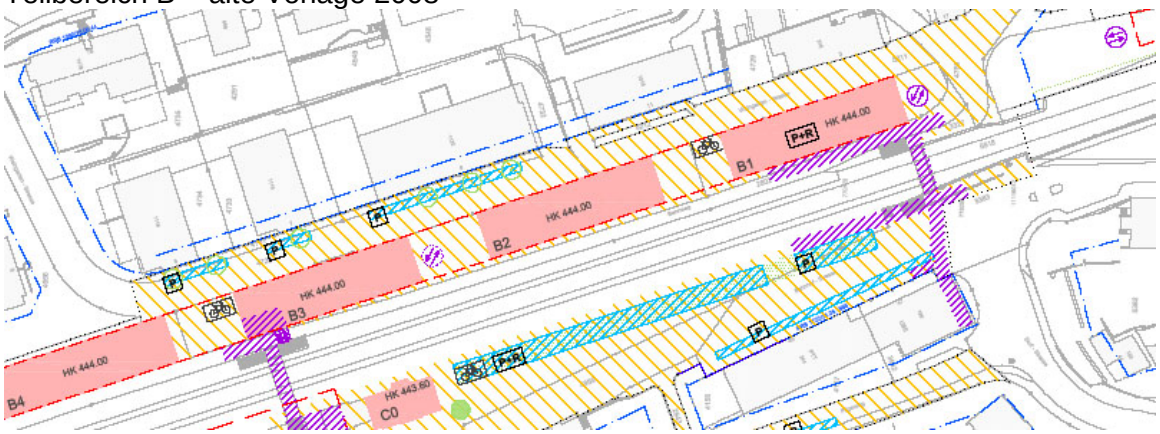


Im Baubereich A sind neu drei Wohngebäude in der Körnigkeit der Kernzone geplant. Die gesamte bebaubare Fläche wird um fast 30% reduziert.

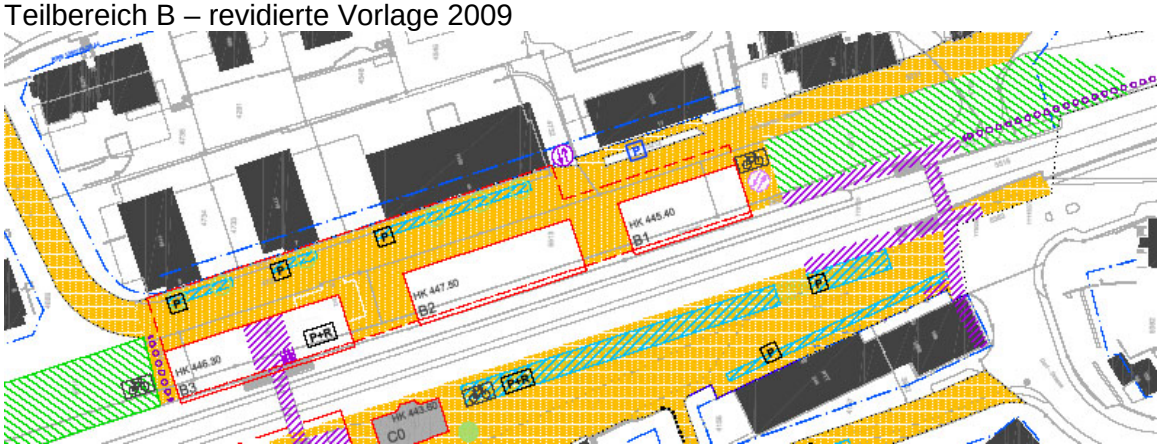
Teilbereich B – deutlich mehr Grünraum
Auch der Teilbereich B wurde gemäss den Bedürfnissen des runden Tischs verbessert: neu sind nur noch drei statt vier Gebäude geplant, die gegenüber den bereits bestehenden Häusern an der Weingartenstrasse angeordnet sind und so eine „Hofsituation“ bilden. Die Höhenkoten der neuen Bauten orientieren sich an den bestehenden, im neuen Baubereich B1 ist ein dreigeschossiges, in den Baubereichen B2 und B3 sind viergeschossige Gebäude möglich. Auch hier bleiben die bestehenden Durchblicke zum Bahnhof und zum See weitgehend erhalten. Sowohl auf der Seite Thalwil als auch der Seite Kilchberg wird mehr zusammenhängender Grünraum möglich bzw. durch die Aufhebung oberirdischer Parkplätze (Park + Ride) neu geschaffen. Zusätzliche Parkplätze sind dafür in der unterirdischen Garage geplant. Die Verschiebung der Baubereiche in Richtung Bahnperron führt zu einer um bis zu 4 m breiteren Begegnungszone an der Weingartenstrasse. Der Strassenraum entlang der Weingartenstrasse wird dadurch wesentlich grosszügiger und offener, von einer vormals als „Schlucht“ kritisierten Strasse kann keine Rede mehr sein. Die neu vorgesehene Fussgängerverbindung von der Weingartenstrasse über die Unterführung zum Bahnhof (und weiter bis zum Pilgerweg) ermöglicht eine wichtige Aufwertung des Bezugs vom see- zum bergseitigen Dorfteil.

Abbildung 2: Vergleich des alten und des überarbeiteten Gestaltungsplans Baubereich B

Teilbereich B – alte Vorlage 2008



Teilbereich B – revidierte Vorlage 2009



Teilbereich C und D – nur marginale Änderungen
Im Teilbereich C (Land im Besitz der SBB) wurde ausser einer Verkürzung der Begeg-nungszone auf der Bahnhofstrasse Seite Thalwil keine Änderung vorgenommen. Nach wie vor ist das UG im Baubereich C1 für ein Lebensmittelgeschäft reserviert. Im Teilbereich D wurden die bebaubaren Flächen gleich belassen (total 2200 m^2 bei maximal drei Geschossen), hingegen wurde der Anordnungsspielraum im Sinne einer grösseren Gestaltungsfreiheit im vorgeschriebenen Architekturwettbewerb erweitert.

Erwägungen

Die knappe Rückweisung im Juni 2008 wurde vom Rüschliker Gemeinderat als Chance wahrgenommen: die damals massiv kritisierten Punkte in den Teilbereichen A und B wurden sorgfältig analysiert und weitgehend korrigiert. Als Resultat dieses Prozesses liegt nun eine gegenüber der Fassung 2008 deutlich überarbeitete Version des Gestaltungsplans vor, die zur Abstimmung gebracht wird. Der Gemeinderat ist zusammen mit den Teilnehmern des „runden Tischs“ überzeugt, dass der jetzt vorliegende Gestaltungsplan eine deutliche Qualitätssteigerung und eine bessere Einordnung ins Dorfbild aufweist als der vorherige. Die Hauptzielsetzung, an zentraler, vom öffentlichen Verkehr bestens erschlossener Lage eine massvolle Verdichtung zu schaffen und den Bau von Wohnräumen für Familien, für das betreute Wohnen im Alter oder für junge Singles zu ermöglichen, wurde genauso beibehalten wie die Schaffung von neuen Gewerbe-, Laden- oder Dienstleistungsräumen im Erdgeschoss.

Auf ein durchgehend gleiches architektonisches Gesamtkonzept wurde zugunsten besserer Lösungen in den einzelnen Teilbereichen verzichtet. Nach wie vor ist vorgeschrieben, dass für alle Baubereiche ein Architekturwettbewerb durchzuführen ist. Der Zusammenhalt soll durch den öffentlichen Raum im Zentrum erfolgen, der eine durchgehende, auf schlichten Elementen beruhende Gestaltung erhalten soll (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 wird als ebenso wichtig wie die Architektur erachtet. Zur Erreichung der angestrebten hohen Qualität soll ein Wettbewerb durchgeführt werden.

An der kommenden Gemeindeversammlung wird einzig über den Gestaltungsplan als baurechtliche Sondervorschrift abgestimmt – alles weitere, insbesondere die Frage nach den Bauherren, von Landverkauf oder Abgabe im Baurecht, wird dem Souverän später unterbreitet.

Sämtliche Informationen sind auf der Homepage der Gemeinde öffentlich zugänglich. Das Modell ist im Eingang zum Gemeindehaus ausgestellt.

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 Volkswirtschaftdirektion des Kantons Zürich hingewiesen, wonach der Baubereich A eine projektierte Baulinie der Nidelbadstrasse 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). Die nach der Rückweisung erfolgten Anpassungen führten zu einer Reduktion der Baumasse, eine erneute Auflage war daher nicht erforderlich. Verschiedene vorgebrachte Einwendungen wurden mit der Überarbeitung aufgenommen. Der Bericht zu den Einwendungen befindet sich im Anhang.

Gutachten des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der nach der Rückweisung im Juni 2008 stark überarbeitete Private Gestaltungsplan eine deutliche Qualitätssteigerung und eine bessere Einordnung ins Dorfbild aufweist als der vorherige. Der Gestaltungsplan ermöglicht mit den beim Bahnhof liegenden zentralen Begegnungsflächen und Nutzungen wie Versorgung, Restauration, Dienstleistungen und Wohnungen (insbesondere ein Angebot an Alters- und Familienwohnungen) die Schaffung eines Identität stiftenden lebendigen Zentrums für Rüschlikon. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten einstimmig, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent ist Bauvorstand Hanspeter Draeyer.

Rüschlikon, 29. April 2009

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