



14. März 2008 / 9. Juli 2008

Privater Gestaltungsplan "Belvoir" mit öffentlich-rechtlicher Wirkung Säumerstrasse 37, 8803 Rüschnikon

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

1. Vorgeschichte

Nachdem die Bemühungen der AG Belvoir, eine erhebliche Erweiterung ihrer Liegenschaft zu realisieren, scheiterten und auch die nachfolgende Baurechtseinräumung an eine Drittgemeinschaft nicht von Erfolg gekrönt war, entschloss sich der Gemeinderat Rüschnikon, die unternehmerische Verantwortung abzugeben und das Hotel Belvoir zu verkaufen. Damit verbunden war die Auflage, den Hotelbetrieb und das Saalservitut zu erhalten sowie den seeseitigen Teil des Grundstücks in den Gemeindebesitz zu überführen.

Der vom Verwaltungsrat ausgeschriebene Investorenwettbewerb konnte im Januar 2008 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Betreiber des Hotels Sedartis, Heinz und Beatrice Meier haben einen Vertrag über den Erwerb des Hotels und des bergseitigen Lands unterzeichnet. Die Zustimmung zum Verkauf muss noch von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Die Parzelle Kataster Nr. 5592 (bestehendes Grundstück des Belvoir) wird neu aufgeteilt in eine Parzelle Kat. Nr. 5598 mit 6'049 m², welche in den Besitz von Heinz und Beatrice Meier übergeht, sowie eine seeseitige Parzelle Kat. Nr. 5599 mit 3'042 m², welche im Besitz der AG Belvoir bleibt.

2. Heutige baurechtliche Situation

Der vom Gestaltungsplan betroffene Perimeter liegt gemäss heute geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschnikon (BZO) in der Wohnzone W3. Von der Nutzweise her entspricht der heute bestehende Bau, wie auch das Erweiterungsprojekt, nicht in allen Teilen den Vorgaben der BZO. Weiter wird die maximal zulässige Gebäudelänge von 40 m bereits heute um ca. 20 m überschritten. Schliesslich unterschreitet das bestehende Hotelgebäude teilweise geringfügig die BZO gemässen Grenzabstände.

Mit dem Gestaltungsplan soll nun einerseits die spezielle Rechtsgrundlage für die Legalisierung des bestehenden Hotelbetriebs und andererseits die Basis für die unternehmerischen Absichten für das Optimierungsprojekt der AG Belvoir geschaffen werden.



3. Erweiterungs- und Neubauprojekt

Das Konzept beinhaltet folgendes:

- Abbruch des bestehenden Dach- und Erdgeschosses mit Neuaufbau zweier Vollgeschosse und eines Dachgeschosses
- Erweiterung des Restauranteingangs mit Küchenvergrößerung und Einrichten einer Lounge
- Erstellen eines Hotelzugangs samt neuer Reception, neuer Lobby und neuem Foyer mit diversen Umdispositionen
- Einrichten zusätzlicher Hotelzimmer mit einer Gesamtzahl von 63 Zimmern (heute bestehend 26)
- Erstellen von umlaufenden Balkonen an resp. in der Ostfassade mit Terrassen auf der Südseite
- Neubau eines nordwestlichen Anbaus mit Veranstaltungs- und Seminarräumen, Zimmern und Suiten
- Einrichten von Wellnessbereichen
- Erweiterung der bestehenden Unterniveauparkierung von heute 32 auf neu 49 Parkplätze mit neuer Zufahrt
- eine mögliche Überdachung der Aussenparkplätze mit Begrünung des Daches

4. Inhalt des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan werden neben den Festlegungen in den Planunterlagen auch Bauvorschriften (Gestaltungsplanvorschriften) erlassen. Diese weichen zusammenfassend in den nachstehenden Punkten von den BZO-Vorschriften ab:

- Das ganze Areal (Gestaltungsplanperimeter) wird einer einheitlichen Nutzungsart "Hotel mit Zusatzeinrichtungen" zugeteilt. Damit werden die seit jeher nicht in allen Teilen erfüllten Nutzungsvorgaben der Wohnzone W3 durch die neuen Vorschriften des Gestaltungsplanes ersetzt.
- Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude wird von 25% auf 33% angehoben.
- Die Überbauungsziffer für Besondere Gebäude wird von 5% auf 3% reduziert.
- Die Freiflächenziffer wird von 25% auf 33% erhöht.
- Die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen werden erhöht.
- Die Gebäudehöhe wird partiell angehoben.

Diverse Teilbereiche werden gegenüber der Regelbauweise niedriger ausfallen, so dass die Mehrnutzung insgesamt nicht nennenswert ins Gewicht fällt. Die Dachneigungen werden möglichst flach gehalten, wodurch einerseits die maximal möglichen Firsthöhen nicht erreicht werden und andererseits die Angleichung an die bestehende Architektursprache klar übernommen wird.



In den Planunterlagen wird folgendes verbindlich festgelegt:

Gebäudeflächen

Die Flächen (Baubereiche), in denen bauliche Massnahmen möglich sind, werden mit dem nötigen Projektierungsspielraum ausgestattet und planlich festgehalten, d.h. dass sich die Grundrisse künftiger Bauten innerhalb eindeutig definierter Baubereiche zu bewegen haben.

Gebäudehöhen

Die Gebäude- und Gesamthöhen sind aus den schematischen Schnittplänen durch die Baubereiche klar ersichtlich und verbindlich. Mit den eindeutig nachvollziehbaren Höhenmassen werden auch für das spätere Baubewilligungsverfahren eindeutige Verhältnisse geschaffen.

5. Modell

Zusammen mit dem Gestaltungsplan stellt die Bauherrschaft ein Modell im Massstab 1:500 zur Verfügung, aus dem neben den Baubereichen auch das Referenzprojekt mit informellem Inhalt ersichtlich ist. Es visualisiert die Bauabsichten und dient dem besseren Verständnis. Eine Rechtswirkung entfaltet das Modell jedoch nicht.

6. Zusammenfassung

Der Bauherrschaft wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ermöglicht, den bestehenden Hotel- und Restaurantbetrieb zweckmässig auszubauen und die nötigen Infrastrukturen für die Zukunft zu schaffen. Besonderes Augenmerk wird auch der Ökologie und Nachhaltigkeit in der architektonischen Gestaltung und der Materialwahl des Gebäudes geschenkt. Die Bauherrschaft ist überzeugt, eine dem bestehenden Bebauungsmuster und der speziellen Hanglage angepasste gute Lösung zu realisieren. Mit dem Gestaltungsplan resultieren gegenüber einer zonengemässen Überbauung insbesondere folgende Vorteile:

- Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes auf klar definierte Bereiche (zur Hauptsache auf Bestehendes)
- klare Konzeption hinsichtlich Hochbauten, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung
- massvolle und zeitgemässe Erweiterung des Dienstleistungsangebotes
- geringe Erhöhung der Überbauungsziffer, einhergehend mit einer Erhöhung der Freiflächenziffer; damit soll die bestehende Durchgrünung des Grundstückes erhalten resp. weitergehend angestrebt werden

