



VERFÜGUNG

vom 10. Oktober 2001

Kilchberg. Privater Gestaltungsplan Sanatorium Kilchberg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Juni 2001 stimmte die Gemeindeversammlung dem privaten Gestaltungsplan Sanatorium Kilchberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. August 2001 und des Bezirksrates Horgen vom 16. August 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. August 2001 ersucht der Gemeinderat Kilchberg um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes des Sanatoriums Kilchberg, sowie die mittel- und langfristige Erweiterung des Sanatoriums unter Beachtung des Aussichtsschutzes.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Sanatorium Kilchberg, dem die Gemeindeversammlung Kilchberg am 12. Juni 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Sanatorium Kilchberg Psychiatrische Privatklinik,
Walter Schneider Erben und Co., 8802 Kilchberg)

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	712.00

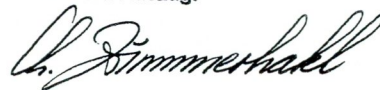
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Kilchberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Kilchberg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Bau- rekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 10. Oktober 2001
011748/Owü/Zst

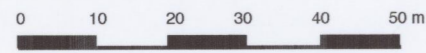
**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Sanatorium Kilchberg

Masstab 1 : 1000



Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 21. März 2001
Sanatorium Kilchberg Psychiatrische Privatklinik;
Walter Schneider Erben und Co.:

H. Huber

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12.6.2001
Der Präsident:

[Signature]

Der Gemeindevorsteher:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am 10. Okt. 2001 BDV Nr. 1199/01

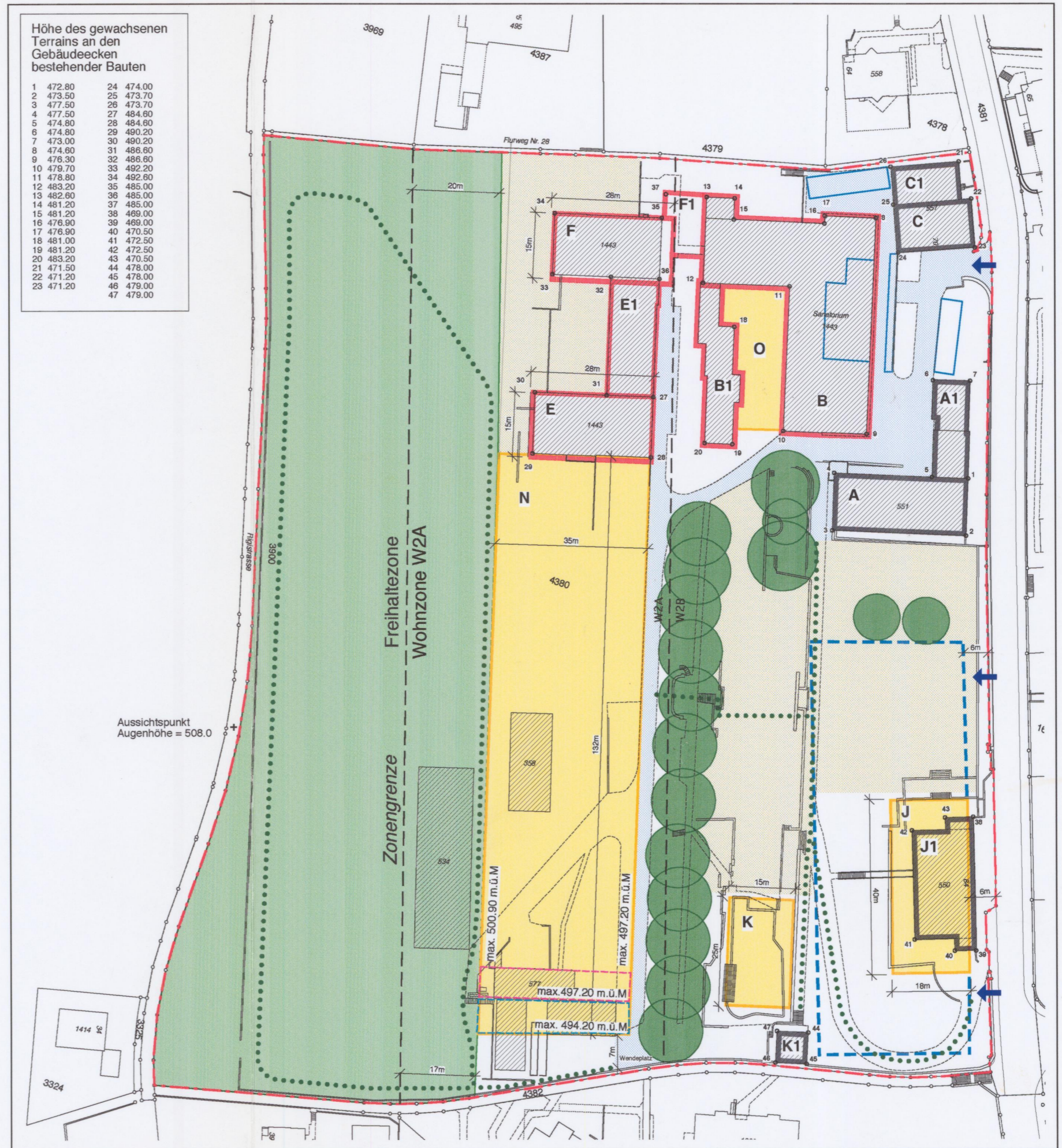
Für die Baudirektion

[Signature]

Legende:

- bestehende Bauten
- Nur Um- und Ersatzbauten zulässig (Art. 5.1)
- Baubereich I: Um-, Ersatz- oder Neubauten zulässig (Art. 5.2)
- Baubereich II: Neubauten (Art. 5.3)
- Parkareal (Art. 9)
- erhaltenswerter Baumbestand (Art. 9)
- Freihaltebereich (Art. 10)
- Fussweg (Art. 11)
- Erschliessungsfläche (Art. 11)
- Grundstückzufahrt (Art. 11)
- Parkierung bestehend (Art. 12)
- Bereich für geplante Parkierung (Art. 12)
- Gestaltungsplanperimeter

Höhe des gewachsenen Terrains an den Gebäudeecken bestehender Bauten	
1	472.80
2	473.50
3	477.50
4	477.50
5	474.80
6	474.80
7	473.00
8	474.60
9	476.30
10	479.70
11	478.80
12	483.20
13	482.60
14	481.20
15	481.20
16	476.90
17	476.90
18	481.00
19	481.20
20	483.20
21	471.50
22	471.20
23	471.20
24	474.00
25	473.70
26	473.70
27	484.60
28	484.60
29	490.20
30	490.20
31	486.60
32	486.60
33	492.20
34	492.60
35	485.00
36	485.00
37	485.00
38	489.00
39	489.00
40	470.50
41	472.50
42	472.50
43	470.50
44	478.00
45	478.00
46	479.00
47	479.00



Kanton Zürich
Gemeinde Kilchberg

Privater Gestaltungsplan Sanatorium Kilchberg

Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 21. März 2001

Sanatorium Kilchberg Psychiatrische Privatklinik,
Walter Schneider Erben und Co.:




Von der Gemeindeversammlung
zugestimmt am 12.6.2001

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion
genehmigt am 10. Okt. 2001

BDV Nr. 1199/01

Für die Baudirektion



1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden der Bestand und die mittel- und langfristige Erweiterung des Sanatoriums Kilchberg unter Beachtung des Aussichtsschutzes gesichert.

2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Für die Parzelle Kat. Nr. 4380 wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. PBG erlassen.
- 2 Er besteht aus den Vorschriften mit dazugehörigem Plan im Massstab 1:500. Weitere Beilagen dienen zur Information und sind nicht rechtsverbindlich.

3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der private Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die kommunale Bau- und Zonenordnung.

4 Nutzweise, Ausnützung

- 1 Zulässig sind Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der psychiatrischen Klinik stehen. Betriebs- und Personalwohnungen sind bis zu einem Anteil von max. 10% der zulässigen Baumasse erlaubt.
- 2 Gegenüber der Regelbauweise beträgt die Mehrnutzung höchstens 10%; die oberirdische Baumasse auf dem Areal ist auf insgesamt 52'400 m³ beschränkt.
- 3 Im Falle einer Aufhebung der Klinik sind die dannzumal geltenden Bestimmungen der Grundordnung massgebend.

5 Baubereiche

5.1 Bestimmungen bei Ersatz und Umbau sämtlicher bestehender Bauten

- 1 Die im Plan speziell bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage und in den bestehenden Ausmassen, auch bei Unterschreitung der ordentlichen Grenz- und Strassenabstände oder Durchstossung der Aussichtsschutzebene, umgebaut oder ersetzt werden. Die äussere Erscheinung der Bauten A, C und K1 hat sich am Gebäudebestand zu orientieren.
- 2 Geringfügige Abweichungen - ausser im Bereich des Aussichtsschutzes - sind zulässig oder können angeordnet werden
 - zur gestalterischen Verbesserung,
 - im Interesse der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit,
 - sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.
- 3 Innerhalb der bestehenden Bauten sind Umbauten und Umnutzungen ungeachtet der anrechenbaren Geschosse zulässig.
- 4 Die allenfalls vergrösserte Kubatur einer Ersatzbaute oder von Anbauten müssen an die maximal zulässige oberirdische Baumasse angerechnet werden.

5 Für den Ersatz und Umbau gelten folgende Vorschriften:

Baubereiche	Dachkote max. [m.ü.M]	Vollgeschosse max.	Ausbaubare Dachgeschosse	Ausbaubare Untergeschosse
A	491.00	3	im Rahmen des bestehenden Volumens	2
A 1	-	1		1
B + B1	gemäss Bestand		-	gemäss Bestand
C + C1	massgebend ist der Bestand			
E + E1	gemäss Bestand		-	gemäss Bestand
F + F1	gemäss Bestand		-	gemäss Bestand
K 1	-	1	im Rahmen des bestehenden Volumens	1
J 1	-	3		1

5.2 Bestimmungen für Neubauten innerhalb der Baubereiche I

- 1 Innerhalb der bezeichneten Baubereiche I dürfen ausser Um- und Ersatzbauten auch Neubauten erstellt werden. Die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände sind einzuhalten. Überschreitungen der Mantellinien bis zu 1 m sowie betrieblich notwendige oberirdische Verbindungen zu Erschliessungszwecken zwischen den Baubereichen sind zulässig.
- 2 Es gelten folgende Vorschriften:

Baubereiche	Oberirdische Baumasse	Dachkote max. [m.ü.M]	Vollgeschosse max.	Ausbaubare Dachgeschosse	Ausbaubare Untergesch. max.
B	11'600 m ³	talseitig: 491.00 bergseitig: 495.00	3	-	2
B 1	200 m ³	-	1	-	1
E	4'000 m ³ (Bestand 2'600 m ³)	talseitig: 497.20 bergseitig: 500.00	3	-	1
E 1	900 m ³	493.00	1	-	1
F	4'000 m ³	talseitig: 496.90 bergseitig: 499.70	3	-	1
F 1	300 m ³	-	-	-	3
Total	21'000 m³				

- 3 Die gesamte Baumasse der Baubereiche I (21'000 m³) darf zugunsten einer Ausbaureserve in einzelnen Baubereichen erhöht werden, soweit Dachkoten und Geschossezahl eingehalten werden. Die zusätzlich beanspruchte Kubatur muss jedoch durch eine entsprechende Reduktion in den Baubereichen II ausgeglichen werden.

5.3 Bestimmungen für Neubauten innerhalb der Baubereiche II

- 1 Innerhalb der bezeichneten Baubereiche II dürfen Neubauten erstellt werden. Die Baubereiche für Neubauten gelten als äusserste Baubegrenzung, d.h. es sind keine Überstellungen durch Vorsprünge, Balkone, Erker oder dergleichen zulässig.
- 2 Es gelten folgende Vorschriften:

Baubereiche	Oberirdische Baumasse max.	Dachkote max. [m.ü.M]	Vollgeschoss max.	Ausbaubare Dachgeschoss max.	Ausbaubare Untergeschosse max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.
J	8'000 m ³	-	3	1	1	11.4 m	14.5 m
K	1'500 m ³	-	2	1	1	4.8 m	8.0 m
N	20'000 m ³	talseitig: 497.20 bergseitig: 500.90	3	-	1	-	-
O	2'000 m ³	-	1	-	1	-	-

- 3 Die gesamte oberirdische Baumasse in den vier Baubereichen II (J, K, N, O) darf 25'000 m³ nicht überschreiten. Eine Verlagerung zwischen den Baubereichen I und II ist jedoch bis zur max. Baumasse gemäss Tabelle zulässig.
- 4 Im Baubereich N sind Gebäudekörper mit mehr als einem Vollgeschoss senkrecht zum Hang zu stellen und Gebäudeabstände von mindestens 16 m zwischen den Baukörpern einzuhalten. Die Gebäudebreite darf maximal 20 m betragen.
- 5 Im Baubereich N weichen die Dachkoten wie folgt ab und betragen höchstens:
 - bei hangparallelen, eingeschossigen Zwischenbauten max. 493.00 m.ü.M.
 - in den beiden bezeichneten grenznahen Streifen max. 494.20 m bzw. 497.20 m.ü.M.

6 Aussichtsschutz, Dachkoten

- 1 Die Aussicht von der Rigistrasse (Aussichtslage) darf weder durch bauliche Massnahmen noch durch Hecken oder dergl. beeinträchtigt werden.
- 2 In allen Baubereichen dürfen die festgelegten Dachkoten durch Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden, soweit die Aussichtsschutzebene nicht tangiert wird.

7 Gestaltung der Bauten

- 1 Alle Bauten sind so zu gestalten, dass sie im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung, der Parkanlage und der landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben.
- 2 Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind begehbare Terrassen, die sich ausserhalb des Sichtbereiches der Aussichtslage befinden.

8 Besondere Gebäude, unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

- 1 Die Erstellung besonderer Gebäude bis max. 40 m² Grundfläche ist auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, jedoch nicht im festgelegten Freihaltebereich. Besondere Gebäude sind an die erlaubte Baumasse anzurechnen.
- 2 Unterirdische, nicht in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile sind ausser in der kommunalen Freihaltezone gemäss Zonenplan überall zulässig.

9 Parkareal, Baumbestand

- 1 Das Parkareal dient dem Aufenthalt der Patientinnen und Patienten sowie den Besuchern und Angestellten. Das Areal unterhalb der internen Zufahrtsstrasse ist in seiner heutigen Erscheinung weitgehend zu erhalten.
- 2 Den Park- und Erholungsflächen dienende Ausstattungen sowie unterirdische Parkieranlagen mit zugehörigen Verbindungsgängen sind zulässig.
- 3 Die im Plan bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind als prägender Bestandteil der gesamten Parkanlage in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die im Bereich der geplanten Parkierung gelegenen Bäume ist bei neuen Bauvorhaben angemessener Ersatz zu schaffen.

10 Freihaltebereich

- 1 Der bezeichnete Freihaltebereich sichert die Aussichtslage "Klein Rigi". Er umfasst die Freihaltezone gemäss Zonenplan sowie einen 17-20 m breiten Streifen in der Wohnzone W2A. Dieser ist von Hochbauten freizuhalten. Für das Gewächshaus Geb. Vers.-Nr. 534 gilt eine Bestandesgarantie im Rahmen der bestehenden Nutzung.
- 2 Für den Bereich der kommunalen Freihaltezone gelten überdies die Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen gemäss §§ 39-44 und 61-64 PBG.

11 Erschliessung

- 1 Die Grundstückszufahrt erfolgt ab der Alten Landstrasse an den bezeichneten Lagen. Eine projektbedingte Verschiebung dieser Zufahrten ist unter Beachtung der Verkehrssicherheit zulässig.
- 2 Die Erschliessungsflächen und Fusswege haben orientierenden Charakter. Sie dienen der internen Erschliessung für Bewohner und Besucher. Am südlichen Ende der internen Zufahrt ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen vorzusehen. Für den Bau K ist mit dem Baugesuch eine Notzufahrt auszuweisen.

12 Parkierung

- 1 Die Parkierung ist zur Hauptsache an den im Plan bezeichneten Lagen vorzusehen. Neue Parkplätze sind möglichst konzentriert und vorwiegend unterirdisch anzuordnen. Die Parkplatzzahl wird durch die Bauverwaltung und in Absprache mit der Bauherrschaft bestimmt.
- 2 Der Bereich der geplanten Parkierung ist für eine zentrale Tiefgarage mit direkter Zufahrt ab der Alten Landstrasse bestimmt. Lage der Zu- und Wegfahrt, das internes Verkehrsregime sind projektbezogen mit den verantwortlichen Stellen zu klären.
- 3 Die nötigen Zugänge zu den umliegenden Bauten sind gestattet, soweit der erhaltenswerte Baumbestand nicht tangiert ist.
- 4 Die Parkplätze in der Freihaltezone entlang der Rigistrasse werden aufgehoben.

13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.