

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 13. August 1986

### **2840. Privater Gestaltungsplan Schübel, Küsnacht**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Küsnacht wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 455/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan den zweigeschossigen Wohnzonen W2/35 und W2/40 zugeteilte Gebiet Schübel ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 5. Dezember 1985 stimmte diesem der Gemeinderat Küsnacht zu. Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde von der Baurekurskommission II mit Entscheid Nr. 92 als durch Rückzug erledigt abgeschlossen. Laut Zeugnis der Staatskanzlei vom 8. Juli 1986 ist dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen. Der Gemeinderat Küsnacht ersucht deshalb mit Schreiben vom 23. Mai 1986 um Genehmigung der Vorlage.

Die Wünschbarkeit eines Gestaltungsplans für dieses Gebiet wurde bereits im kommunalen Gesamtplan (RRB Nr. 4035/1984) aufgezeigt. Gemäss § 86 PBG darf ein privater Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung nur unter den Voraussetzungen und im Ausmass von Arealüberbauungen abweichen und überdies keine öffentlichen Interessen verletzen. Da der vorliegende private Gestaltungsplan auf einem positiven Vorentscheid des Gemeinderates Küsnacht vom 13. Dezember 1983 für eine Arealüberbauung fusst, sind hier diese Voraussetzungen erfüllt. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der Beschluss des Gemeinderates Küsnacht vom 5. Dezember 1985 betreffend Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan für das Gebiet Schübel wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht, 8700 Küsnacht (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und die beteiligten Grundeigentümer), die Baurekurskommission II, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. August 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

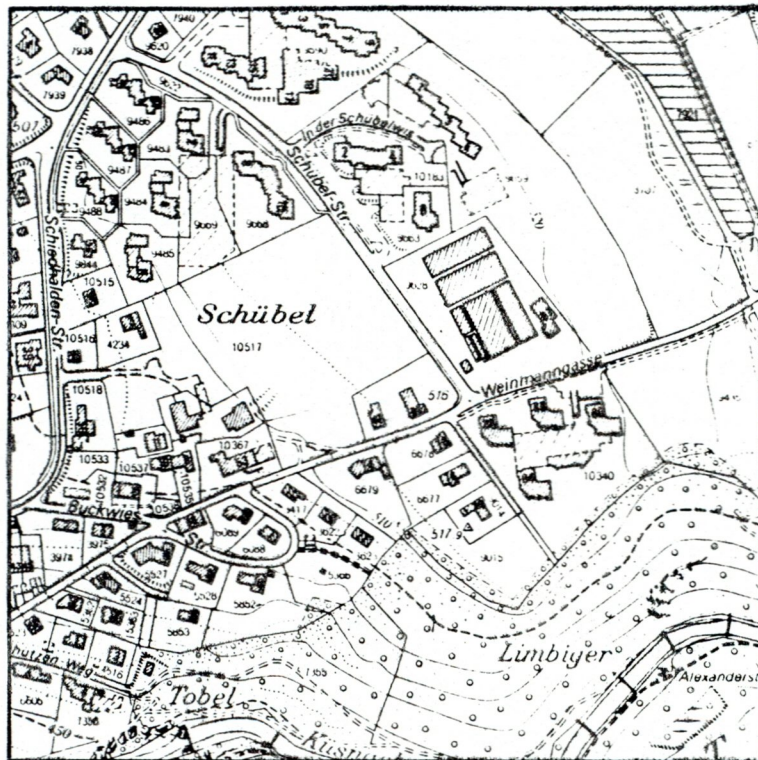
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

---

"SCHÜBEL"

IN

"KÜSNACHT, KT. ZÜRICH"



Im Sinne von §§ 85 - 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wird ein privater Gestaltungsplan "Schübel" mit folgenden Bestimmungen aufgestellt :

1. Geltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet ist im Uebersichtsplan Mst. 1:500 vom 28.8.1985 bezeichnet und umfasst folgende Parzellen :

Kat. No.	10 940	messend	2'910 m <sup>2</sup>
Kat. No.	10 941	"	135 m <sup>2</sup>
Kat. No.	10 942	"	2'735 m <sup>2</sup>
Kat. No.	10 943	"	6'560 m <sup>2</sup>

2. Bauvorschriften

2.1 Grundmasse

Anzahl Vollgeschosse, maximale Gebäudelänge und Gebäudehöhe gehen aus der tabellarischen Uebersicht und dem Gestaltungsplan Mst. 1:500 hervor.

2.2 Baugestaltungslinien

Auf den Parzellen Kat. No. 10 940, 10 942 und 10 943 dürfen innerhalb den im Gestaltungsplan festgelegten Bereichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Bauten dürfen gemäss Bauordnung (Art. 13) unter Einhaltung der zonengemässen Abstände erstellt werden.

2.3 Ausnützung

Die total zustehende Ausnützung (inkl. Arealbonus von 10 %) von 4'940 m<sup>2</sup> BGF, wird wie folgt auf die drei Parzellen verteilt :

Kat. No.	10 940	1'402 m <sup>2</sup>	AZ = 0,481
Kat. No.	10 942	1'307 m <sup>2</sup>	AZ = 0,477
Kat. No.	10 943	2'231 m <sup>2</sup>	AZ = 0,340

## 2.4 Gestaltung

Bei der Gestaltung sind die Anforderungen, wie sie gemäss § 71 PBG für Arealüberbauungen gelten, zu erfüllen.

### 2.4.1 Aeussere Erscheinung

Die äussere Erscheinung der Ueberbauung muss bezüglich Kubatur, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung den einheitlichen Gestaltungswillen aufweisen.

### 2.4.2 Dachgestaltung

Auf allen Bauten sind Flachdächer vorzusehen.

### 2.4.3 Umgebungsgestaltung

Der Charakter des Obstgartens ist zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind einheimische Pflanzenarten zu wählen. Einzäunungen sind nur im Nahbereich der Gartensitzplätze zulässig.

## 3. Nutzweise

Für das ganze Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich Nutzweise Art. 27 der Bauordnung.

## 4. Fahrzeugabstellplätze

Die Zahl der unter- und oberirdischen Fahrzeugabstellplätze bemisst sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Art.28).

## 5. Erschliessung

5.1 Für die Erschliessung mit Energie, Wasser, Abwasser und Strassen sind die Eintragungen im Gestaltungsplan Mst. 1:500 massgebend.

5.2 Die Erschliessung des Grundstückes Kat.No. 10 943 erfolgt für Motorfahrzeuge unterirdisch.

5.3 Die Notzufahrt darf nur durch Motorfahrzeuge der öffentl. Dienste, Zügelwagen und Handwerkerautomobile befahren werden.

## 6. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Tabellarische Uebersicht zum privaten Gestaltungsplan Schübel (Küsnacht)

	Kat.No.10940	Kat.No.10942	Kat.No.10943
Parzellengrösse	2'910 m <sup>2</sup>	2'735 m <sup>2</sup>	6'560 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossflächen	1'402 m <sup>2</sup>	1'307 m <sup>2</sup>	2'231 m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffern	0,481	0,477	0,340
Vollgeschosse max.	3	3	2
Gebäudehöhe max.	10,5	10,5	7,5
Anzahl unterird.Abstpl.	18	16	40
Anzahl oberird. "	6 + (3) 6 für Parz. 10940 3 für Parz. 10943	4 + (4) 4 für Parz. 10942 4 für Parz. 10943	(7) auf Parz. 10940 und 10942 verteilt

Festgesetzt  
durch die  
Grundeigentümer:

Kat. No. 10940 : Erbgemeinschaft Paulette Brunner  
und Miteigentümer  
Kat.No.10941 + 10943 :  
Unterschrift : *A. Brunner B. Müller P. Müller*

Kat. No. 10942 : Frau E. Carlucci, 6911 Carabietta  
und Miteigentümer  
Kat.No.10941 + 10943 :  
Unterschrift : *E. Carlucci*

Kat. No. 10943 : Erbgemeinschaft Geschwister Rückmar  
und Miteigentümer  
Kat.No. 10941 :  
Unterschrift : *E. Carlucci  
A. Künd B. Müller P. Müller*

*G. Künd A. Brunner*  
Hans Imholz, Immobilien AG  
als künftiger Eigentümer  
Hans Imholz Immobilien AG

*Hans Imholz*

Projektverfasser:

Arch,-büro Mühlehalde  
E. Fuchs, dipl.Arch. HTL  
Mühlehalde 27

8032 Zürich

*E. Fuchs*

H.P. Räder  
Architekt SWB  
Streitholzstrasse 7

8057 Zürich

*H. Räder*

Zürich, den : *19.6.86*

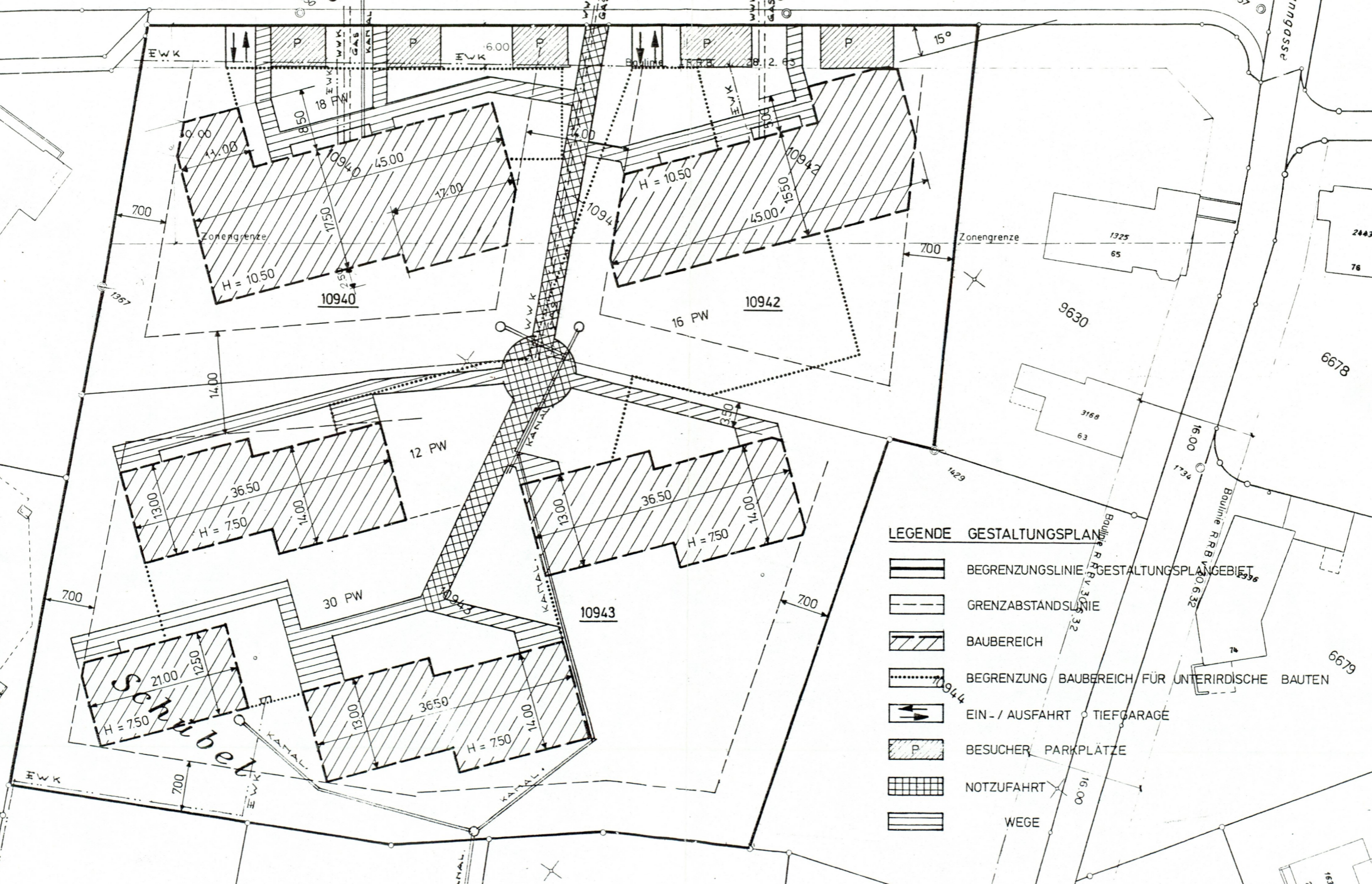
Gemeinde Küssnacht ZH  
 Bau- und Vermessungsamt  
 Katasterkopie 1:500  
 2 8. AUG. 1985  
 Wohnzone W2/40  
 Wohnzone W2/35  
 Unterstrichene Kat. Nr. sind im Grundbuch noch nicht eingetragen.  
 Kontr. 222  
 Inhaber des Urheberrechtes an diesem Plan sind Bund, Kanton und Gemeinde.

Baulinie R.R.B. v. 28. 2. 63

Schübelstrasse 1550 8631

Schübelstrasse

Weinmangasse



- LEGENDE GESTALTUNGSPLAN**
-  BEGRENZUNGSLINIE GESTALTUNGSPLANGEBIET
  -  GRENZABSTANDSLINIE
  -  BAUBEREICH
  -  BEGRENZUNG BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN
  -  EIN- / AUSFAHRT TIEFGARAGE
  -  BESUCHER PARKPLÄTZE
  -  NOTZUFAHRT
  -  WEGE

Zustimmung durch den Gemeinderat

am : ..... - 5. Dez. 1985 .....

Der Präsident :

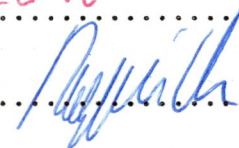
.....  .....

Der Schreiber : i.v.

.....  .....

Vom Regierungsrat am: ..... 13. Aug. 1986 .....

mit Beschluss No. : ..... 2840 ..... genehmigt

Vor dem Regierungsrat:.....  .....

