



Referenz-Nr.: ARE 14-1616

Kontakt: Janina Thomas, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50, www.are.zh.ch

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Areal Lerchenberg» – Genehmigung

Gemeinde Küsnacht

Lage Grundstück Kat.-Nr. 11331

- Massgebende Unterlagen
- Plan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 07.12.1998
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18.02.2013
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Küsnacht stimmte mit Beschluss vom 23. Juni 2014 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Areal Lerchenberg» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 06. August 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 05. September 2014 ersucht die Gemeinde Küsnacht um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Grundstück Kat.-Nr. 11331 ist in der Bau- und Zonenordnung als privater Gestaltungsplan «Areal Lerchenberg» bezeichnet. Der Gestaltungsplan wurde am 07. Dezember 1998 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 25. Februar 1999 durch die Baudirektion Kanton Zürich genehmigt.

Um das bestehende Gebäude mit den Seniorenwohnungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11331 um einen eingeschossigen Anbau erweitern zu können, soll das Baufeld A im bestehenden Gestaltungsplan um einen zusätzlichen Baubereich D ergänzt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der revidierte Gestaltungsplan soll durch einen zusätzlichen Baubereich D einen Anbau an der Nord-Ostseite des fünfgeschossigen Hauptgebäudes ermöglichen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die neue Mantellinie und der neue Baubereich D erlauben lediglich einen eingeschossigen Anbau von ca. 11.00 x 8.00 Meter Grundfläche und einer Gebäudehöhe von ca. 3.50 Meter. Der Anbau wird für Therapieräume, Sanitäranlagen und Garderoben genutzt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 08. August 2013 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

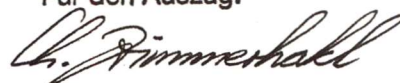
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Areal Lerchenberg», welchem die Gemeindeversammlung Küsnacht mit Beschluss vom 23. Juni 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt: Fr. 304.00
Die Gebühren werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen dieses Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Küsnacht (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (Nachführungsstelle)
 - Rohn-Salvisberg-Stiftung, Zweiackerstrasse 50, 8053 Zürich (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 25. Februar 1999

Küsnacht. Privater Gestaltungsplan Areal Lerchenberg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Dezember 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Küsnacht dem privaten Gestaltungsplan Areal Lerchenberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Februar 1999 und des Bezirksrates Meilen vom 4. Februar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Februar 1999 ersucht der Gemeinderat Küsnacht um Genehmigung der Vorlage.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Areal Lerchenberg, dem die Gemeindeversammlung Küsnacht am 7. Dezember 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Von Schulthess-Bodmer-Stiftung, H. Eisenring, Zweiackerstrasse 50
8053 Zürich

Staatsgebühr	Fr.	108.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	148.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziff. II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

- IV. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 25. Februar 1999
990286/Owü/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Lerchenberg

Teilrevision

Gemeinde Küsnacht

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am: 22.11.2012
 Die Grundeigentümerin von Kat.-Nr. 11331: ROHN SALVISBERG Stiftung, Seniorenwohnungen, Zweilckerstrasse 60, 8053 Zürich
 Vom Gemeinderat zugestimmt am: 9. April 2014
 Der Präsident / Der Schreiber: M. J. A. Wood
 Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 23. Juni 2014
 Von der Baudirektion genehmigt am: 28. Jan. 2015 mit BDV Nr. 22/15
 Für die Baudirektion: Ch. Egloff

Ch. Egloff Dipl. Architekt ETH/SIA
 Asylstrasse 78 8708 Männedorf

OK Haupteingang Erdgeschoss = 445.40 M.ü.M.

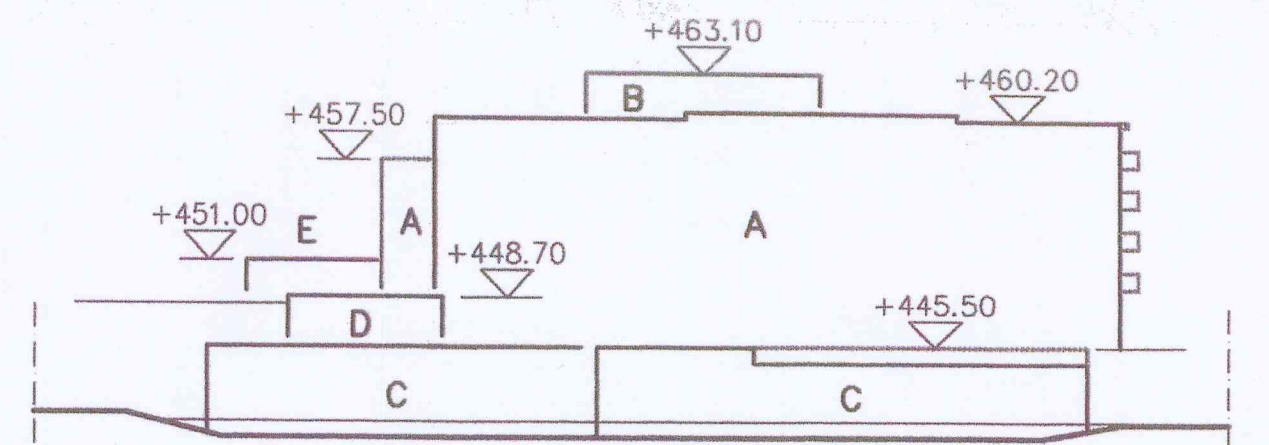
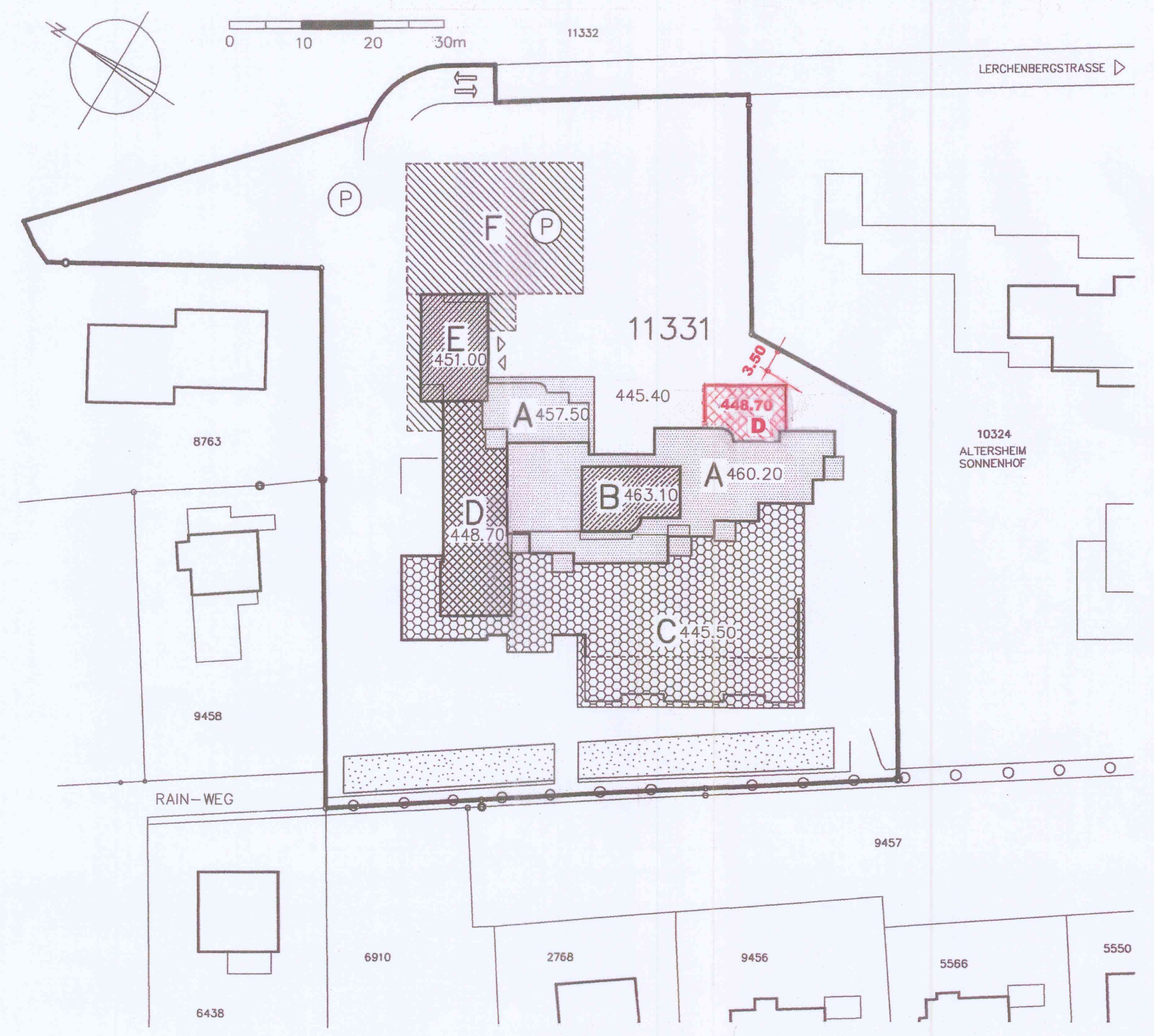
Legende:

Revisionsinhalt:

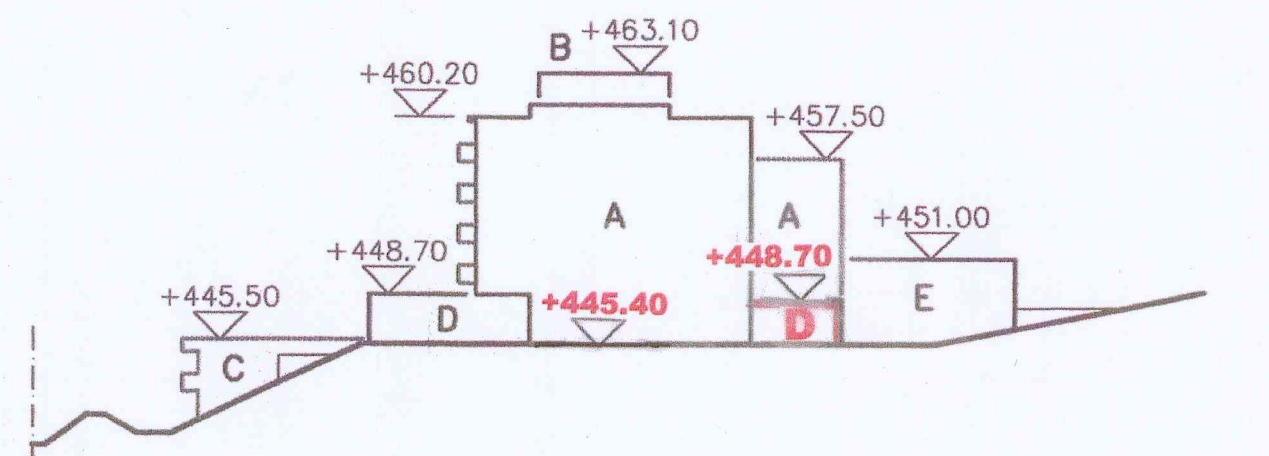
Neuer Baubereich D = +448.70

Unverändert:

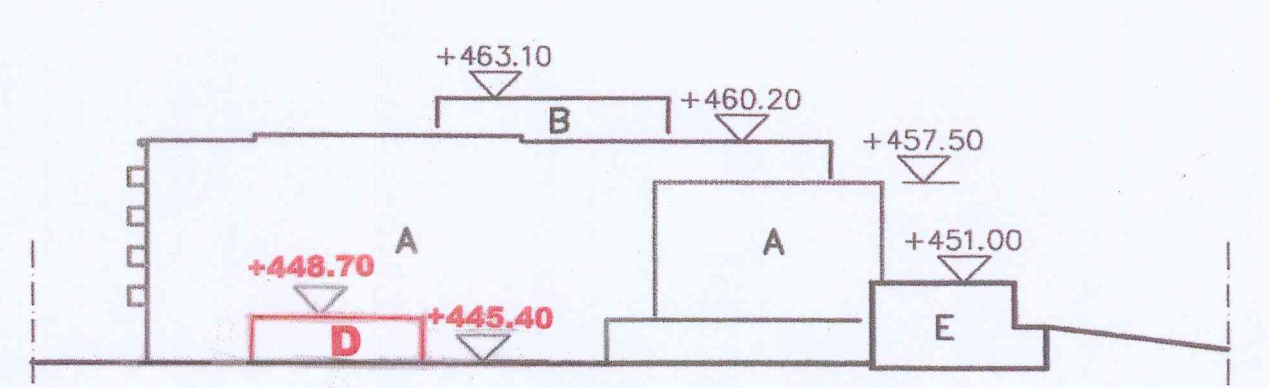
- Begrenzungslinie Gestaltungsplan
- Bestehende Baukörper
- Projektierte Neubauten
- Max. Baubereich für oberirdische Bauten (Mantelgrenzlinie im Situationsplan)
- Baubereich A = +460.20 (+457.50)
- Baubereich B = +463.10
- Baubereich C = +445.50
- Baubereich D = +448.70
- Baubereich E = +451.00
- Max. Baubereich für unterirdische Bauten
- Baubereich F
- Zu- / Wegfahrt
- Ein- / Ausfahrt Tiefgarage
- Besucherparkplätze
- Öffentl. Fussgänger Verbindung
- Erdwall / abgesetzte Gartenmauer bis zu 2.00m Höhe ab öffentl. Fussweg



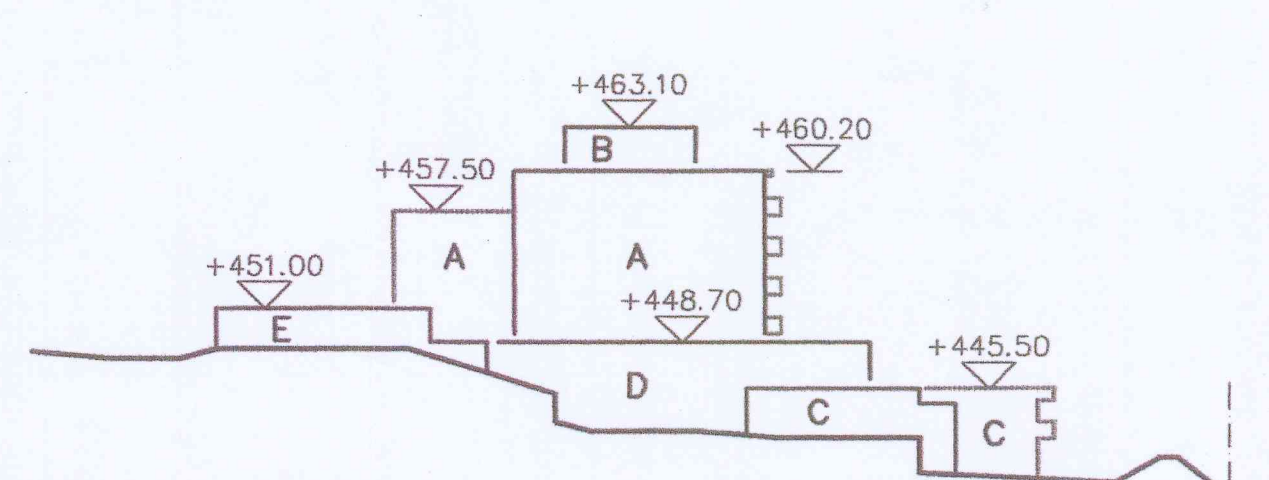
SÜDWESTFASADE



SÜDOSTFASADE



NORDOSTFASADE


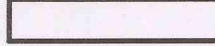

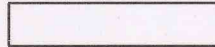







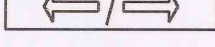
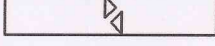

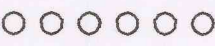
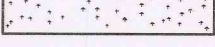


NORDWESTFASADE

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
AREAL LERCHENBERG**

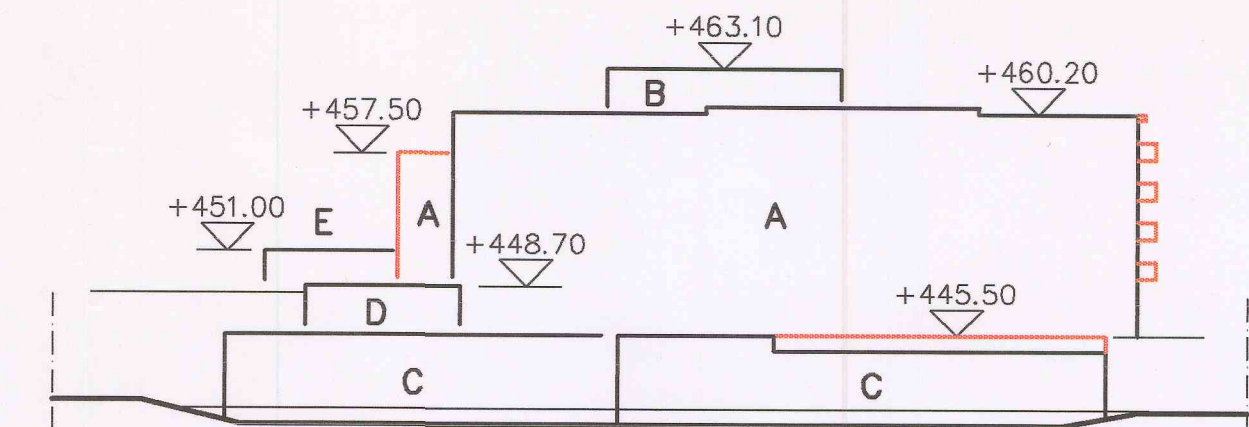
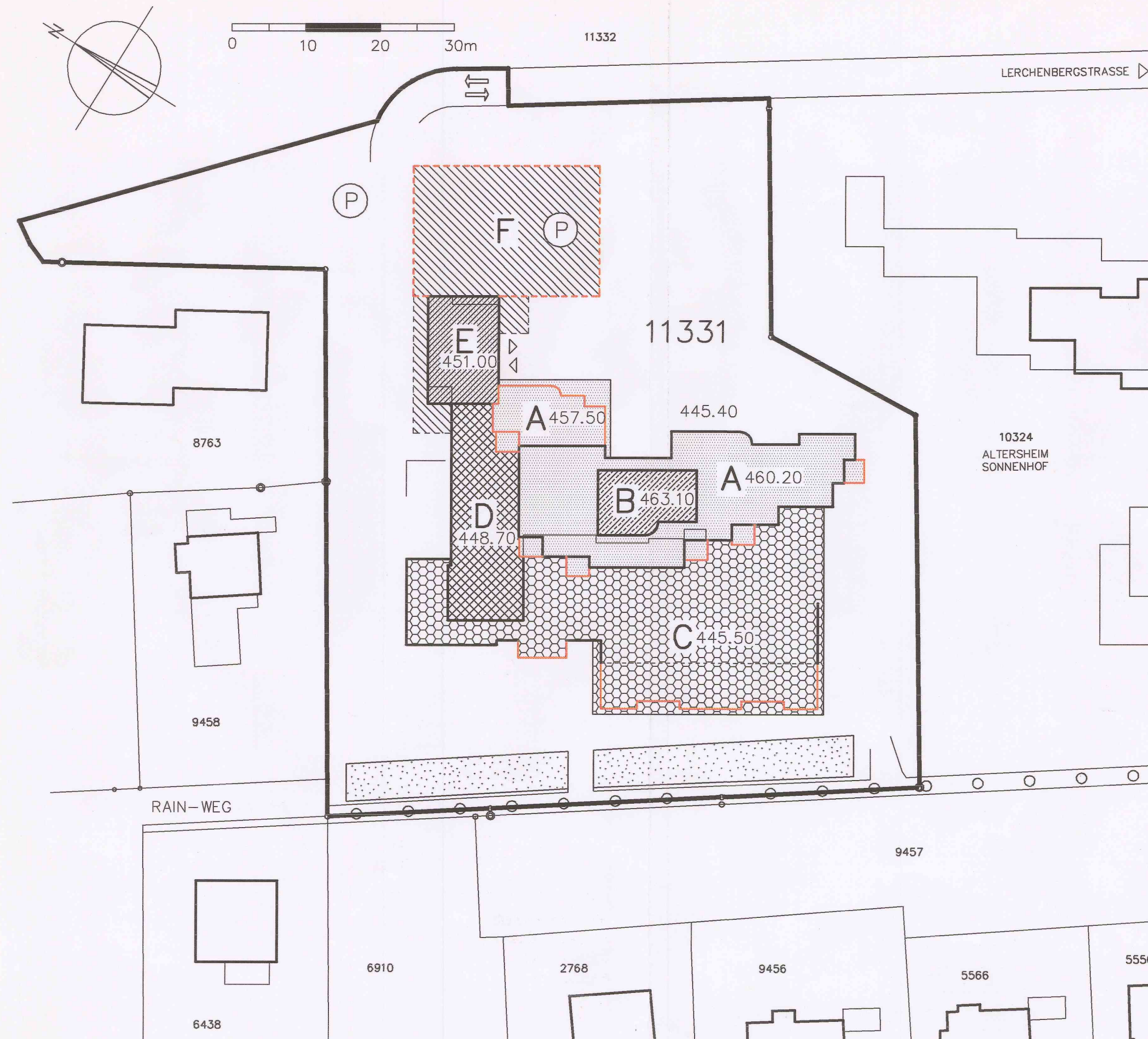
OK Haupteingang Erdgeschoss = 445.40 M.ü.M.

Legende:

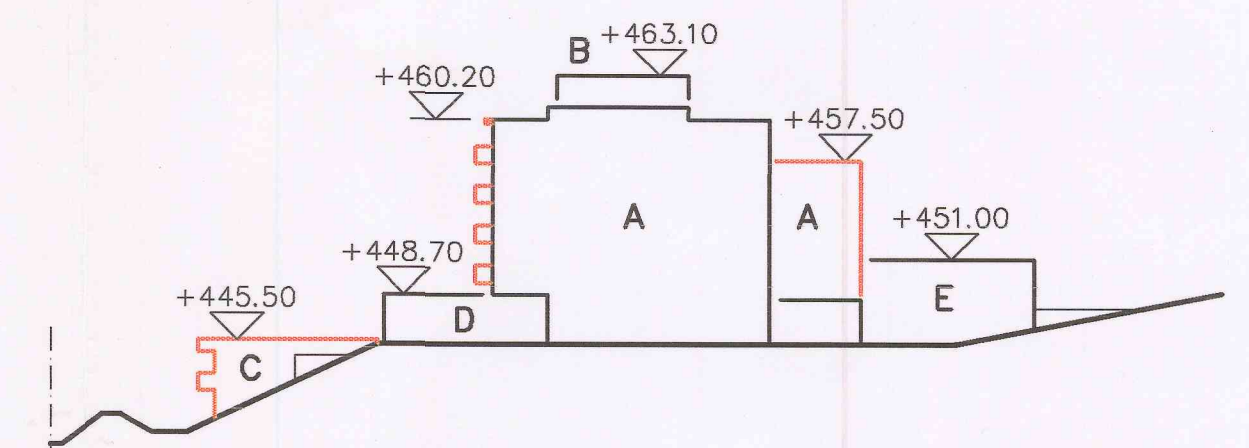
-  Begrenzungslinie Gestaltungsplan
-  Bestehende Baukörper
-  Projektierte Neubauten
-  Max. Baubereich für oberirdische Bauten (Mantelgrenzlinie im Situationsplan)
-  Baubereich A = +460.20 (+457.50)
-  Baubereich B = +463.10
-  Baubereich C = +445.50
-  Baubereich D = +448.70
-  Baubereich E = +451.00
-  Max. Baubereich für unterirdische Bauten
-  Baubereich F
-  Zu- / Wegfahrt
-  Ein- / Ausfahrt Tiefgarage
-  Besucherparkplätze
-  Öffentl. Fussgänger Verbindung
-  Erdwall/ abgesetzte Gartenmauer bis zu 2.00m Höhe ab öffentl. Fussweg

Grunder + Egloff
Dipl. Architekten ETH/SIA
Russenweg 26
8008 Zürich

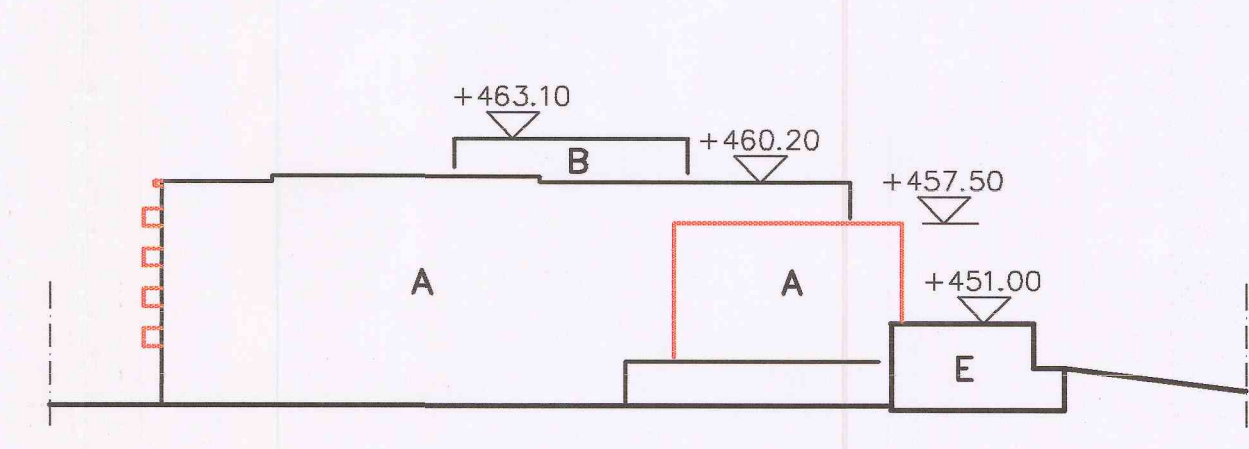
JUNI 1998



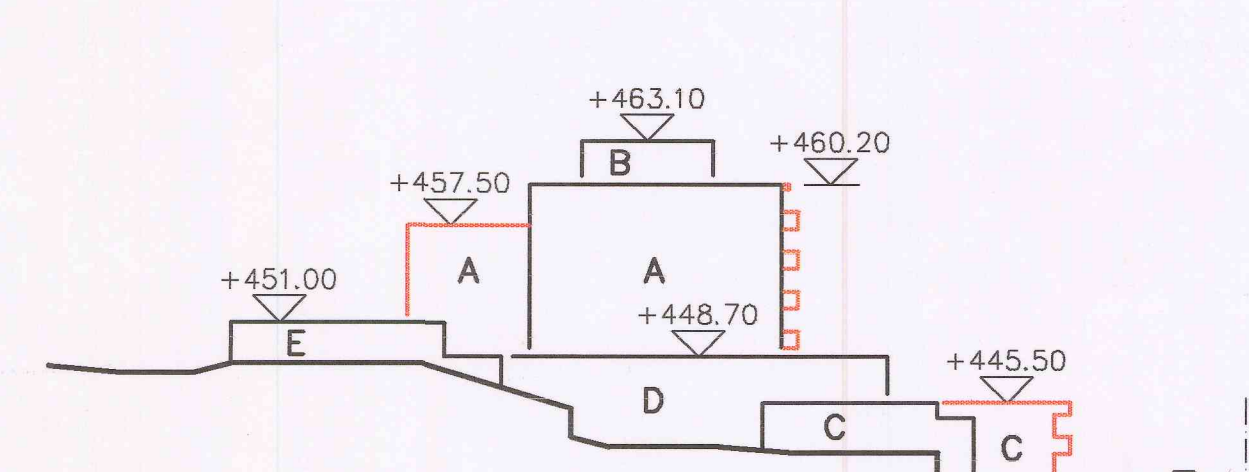
SÜDWESTFASSADE



SÜDOSTFASSADE



NORDOSTFASSADE



NORDWESTFASSADE



Kanton Zürich

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Küsnacht

Privater Gestaltungsplan Areal Lerchenberg

Kat.-Nr. 11331

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 7. Dezember 1998

Namens des Gemeinderates,
Die Präsidentin:

Dr. Ursula Gut-Winterberger

Der Schreiber:

Karl Stoppel

Von der Baudirektion
genehmigt am 25. Feb. 1999

BDV Nr. 2281 99

Für die Baudirektion

Inhalt: Besondere Bestimmungen

- I. Geltungsbereich / Bestandteil des Gestaltungsplanes
 - II. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
 - III. Baubereiche, Baute und Anlagen
 - IV. Gebäudemantel und Terrainbezugspunkt
 - V. Abstände
 - VI. Geschosszahl
 - VII. Ausnützung und Nutzweise
 - VIII. Fussweg
 - IX. Gestaltung
 - X. Unterirdische Bauten (F)
 - XI. Verkehrserschliessung
 - XII. Parkierung
 - XIII. Inkrafttretung
- Anhang: Gestaltungsplan Lerchenberg (im Original M 1:500)

I. Geltungsbereich / Bestandteil des Gestaltungsplanes

- Art.1** ¹ Der Gestaltungsplan Lerchenberg, Kat.-Nr. 11331, Küsnacht, ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 des Planungs- und Baugesetzes.
- ² Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:500.
- ³ Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel, für die Höhenlage des Terrains sowie für die Verkehrserschliessung.

II. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- Art.2** ¹ Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes Kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
- ² Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

III. Baubereiche, Baute und Anlagen

- Art.3** ¹ Die Ueberbauung des Plangebietes ist aufgeteilt in 5 oberirdische Bereiche (A - E) und einen unterirdischen Bereich F.
- ² Die ausserhalb der von Mantellinien bezeichneten Bereiche liegende Grundfläche ist gemäss Planlegende zu gestalten.

IV. Gebäudemantel und Terrainbezugspunkt

- Art.4** ¹ Der Gebäudemantel wird bestimmt durch die Mantellinien und den dazugehörigen im Plan eingetragenen maximalen Höhenkoten.
- ² Zulässig und nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie kleinere technisch bedingten Aufbauten.
- Art.5** Als Terrainbezugspunkt gilt die Kote 445.40 = OK Erdgeschoss/ Haupteingang.

V. Abstände

Art.6 Für die Mindestgebäude- und -Grenzabstände sind die Mantellinien massgebend.

VI. Geschosszahl

Art.7 Die Geschosszahl ist im Rahmen des PBG innerhalb des Gebäudemantels frei.

VII. Ausnützung und Nutzweise

Art.8 ¹ Die bauliche Ausnützung innerhalb der Mantellinien ist frei.

² In sämtlichen oberirdischen Baubereichen im Plangebiet ist nur eine Nutzung als Alters- und / oder Pflegeheim bzw. für Alterswohnungen zulässig.

VIII. Fussweg

Art.9 Im Grenzbereich zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 11331 und 9457 ist als Verbindung zwischen Rainweg und Grundstück Kat.-Nr. 10324 (Sonnenhof) eine Fusswegverbindung, die der Oeffentlichkeit dient, zu erstellen.

IX. Gestaltung

Art.10 ¹ Es gelten die erhöhten qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar ausgestattet werden, extensiv zu begrünen.

³ Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, vorzugsweise mit standortgerechten Pflanzen einheimischer Herkunft. Es ist auf einen naturnahen Charakter zu achten.

X. Unterirdische Bauten (F)

Art.11 ¹ Untergeschosse sind innerhalb des im Situationsplan festgelegten Baubereiches für unterirdische Bauten zulässig.

² Treten Untergeschosse bzw. Teile davon in Erscheinung, sind sie anzuböschern, die Böschungen sinnvoll zu bepflanzen und in die Gartengestaltung einzubeziehen.

XI. Verkehrserschliessung

Art.12 Für den motorisierten Verkehr, die Fussgänger sowie die Anlieferung erfolgt die Erschliessung über die im Plan bezeichneten Bereiche.

XII. Parkierung

Art.13 ¹ Die nicht den Besuchern und dem Zubringerverkehr dienenden Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

² Die Besucher- und Zubringerparkplätze sind innerhalb des im Situationsplan festgelegten Bereiches (P) zu plazieren.

XIII. Inkrafttretung

Art.14 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



Teilrevision Privater Gestaltungsplan
Areal Lerchenberg
Kat.-Nr. 11331

Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Heutige Nutzung des Areals

Die Rohn-Salvisberg Stiftung bezweckt die Bereitstellung, den Betrieb und die Erhaltung von Seniorenwohnungen. Auf dem Areal, Kat. Nr. 11331, befinden sich heute 35 Wohnungen mit dazugehörigen Gemeinschaftsräumen. Die Wohnungen werden deutlich unter marktüblichen Ansätzen vermietet. Die Stiftung bietet ein grosses Freizeitangebot und verschiedene Dienstleistungen an wie Räume für Physiotherapie und Gymnastik. Diese Angebote werden vor allem auch von externen Besuchern genutzt.

Ausgangslage

Die vorhandenen Räume der Physiotherapie im Erdgeschoss genügen den betrieblichen Anforderungen an ein Wohnen im Alter nicht mehr. Ein Teil der Therapieräume müssen wegen der Schallübertragung zu den darüber liegenden Wohneinheiten ausserhalb des Hauptgebäudes positioniert und schalltechnisch abgetrennt werden. Die Sanitäranlagen und Garderoben entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften, da keine getrennten Räume für Frauen und Männer vorhanden sind. Ebenso fehlen diese Einrichtungen für das Personal.

Planung und baurechtliche Situation

Für die vorgesehenen baulichen Änderungen wurde im Erdgeschoss an der Nord-Ostseite des Hauptgebäudes ein eingeschossiger Anbau geplant. Gemäss den Gestaltungsplanvorschriften bleibt das Hauptgebäude fünfgeschossig. Der Anbau überschreitet den Baubereich A. Deshalb soll der Gestaltungsplan um einen zusätzlichen Baubereich D ergänzt werden. Die neue Mantellinie und der neue Baubereich D erlauben lediglich einen eingeschossigen Anbau von ca. 11.00 x 8.00 Meter Grundfläche und einer Gebäudehöhe von ca. 3.50 Meter.

Der heutige Gestaltungsplan wurde 1998 von der Gemeindeversammlung genehmigt. Deshalb benötigt die beabsichtigte Teilrevision wieder eine Zustimmung der Gemeindeversammlung.

18. Februar 2013