



## VERFÜGUNG

vom 29. September 2004

### **Küsnacht.      Privater Gestaltungsplan Areal Bethesda**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 21. Juni 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Küsnacht dem privaten Gestaltungsplan Areal Bethesda zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. August 2004 und des Bezirksrates Meilen vom 10. August 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. September 2004 ersucht der Gemeinderat Küsnacht um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für eine angemessene Änderung / Erweiterung des Krankenhauses, indem für das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten mit Gestaltungsplanpflicht die Baubereiche A bis D und ein Umgebungsbereich mit entsprechenden Bestimmungen ausgeschieden werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Areal Bethesda, dem die Gemeindeversammlung Küsnacht am 21. Juni 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Bethesda Küsnacht, Direktion, Rietstrasse 25, 8700 Küsnacht)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	600.00

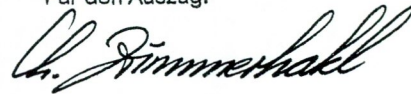
(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Küsnacht wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 29. September 2004  
041819/Owü/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



KANTON ZÜRICH **Amt für Raumordnung und Vermessung**  
 GEMEINDE KÜSNACHT ZH  
 PRIVATER GESTALTUNGSPLAN AREAL BETHESDA KAT. - NR. 12313

Bethesda Küsnacht  
 Rietstrasse 25  
 8700 Küsnacht ZH

Vom Grundeigentümer ausgearbeitet: 17. November 2003

Diakonot Bethesda vertreten durch: Herr Jürg Matter Herr Gustav Egli

*Jürg Matter* *Gustav Egli*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. 6. 2004

Die Präsidentin Der Schreiber

*Präsidentin* *Schreiber*

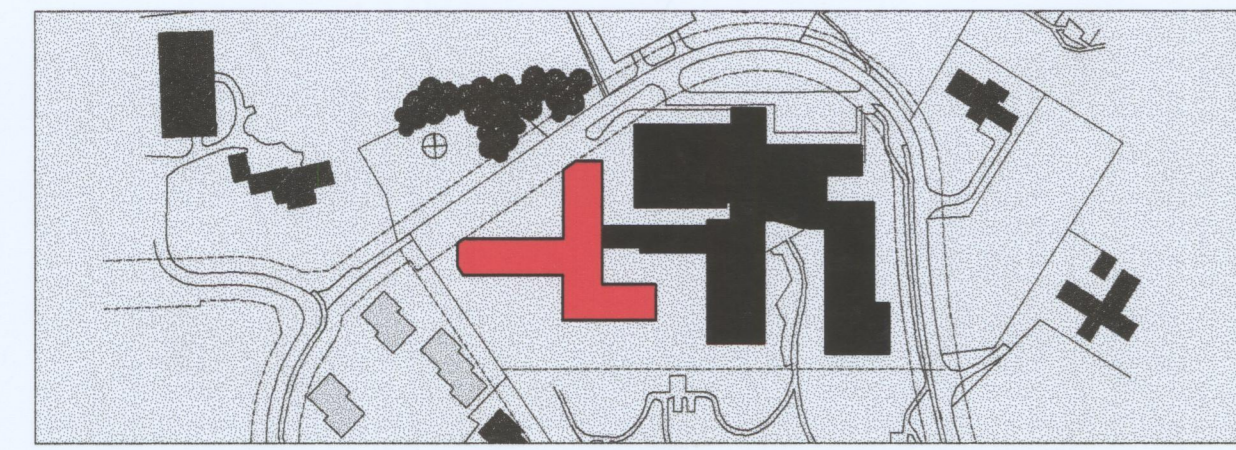
Von der Baudirektion genehmigt am: 29. Sep. 2004

Verfügung Nr. 1037/04

Die Baudirektion

*Baudirektion*

Bestandteile GP: Vorschriften  
 Gestaltungsplan



OBJ. NR. 936.1 PL.NR. 1 MASSSTAB 1:500 FORMAT 94.5/30 DATUM 20.10.2003 REV. DATUM 20.04.2004

**FISCHER ARCHITEKTEN** TEL: 01 / 317 51 51  
 SCHAFFHAUSERSTRASSE 316 8050 ZUERICH FAX: 01 / 317 51 52  
 INFO@FISCHER-ARCHITEKTEN.CH

- Inhalt Gestaltungsplan Perimeterfläche ca. 6'697 m<sup>2</sup>
- Örtlicher Geltungsbereich
  - A1 Baubereich A1 5-geschossig
  - A2 Baubereich A2 5-geschossig
  - B Baubereich B 1-geschossig
  - C Baubereich C Verbindungsbauwerk
  - D Baubereich D Unterirdische Bauten
  - E Bereich E Umgebung
  - ○ ○ ○ ○ Fussweg geplant
  - ● ● ● ● Fussweg bestehend
  - ▶ ▶ ▶ ▶ ▶ Zufahrt
  - ➔ Hauptzugang





Gemeinde Küsnacht ZH

Amt für Raumordnung und Vermessung

# Privater Gestaltungsplan Areal Bethesda

Kat.-Nr. 12'313

Bethesa Küsnacht  
Rietstrasse 25  
8700 Küsnacht

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. Juni 2004

Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin:

Dr. Ursula Gut-Winterberger

Der Schreiber:

Peter Wettstein

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 29. Sep. 2004

BDV Nr. 1037/04

Für die Baudirektion

## **Inhalt: Besondere Bestimmungen**

Art. 1	Zweck des Gestaltungsplans
Art. 2	Bestandteile
Art. 3	Örtlicher Geltungsbereich
Art. 4	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung 1994
Art. 5	Baubereiche
Art. 6	Baubereiche A1 und A2
Art. 7	Baubereich B
Art. 8	Baubereich C
Art. 9	Baubereich D
Art. 10	Umgebungsbereich E
Art. 11	Grenz- und Gebäudeabstände
Art. 12	Dachaufbauten
Art. 13	Erschliessung
Art. 14	Parkierung
Art. 15	Nutzweise
Art. 16	Keine Baupflicht
Art. 17	Einordnung und Gestaltung
Art. 18	Inkrafttreten
Plan Situation (Massstab. 1:500)	

Bearbeitung:

Fischer Architekten  
Schaffhauserstrasse 316  
8050 Zürich

Tel. 01 317 51 51

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1**

Zweck des  
Gestaltungsplans

Für den nordwestlichen Teilbereich der Liegenschaft Kat.-Nr. 12313, im Eigentum des Vereins Diakonat Bethesda Basel, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) festgelegt. Das Grundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung 1994 ( Art. 29 BZO) in der Zone für öffentliche Bauten mit Gestaltungsplanpflicht für private Bauherrschaften.

Dieser Gestaltungsplan bildet die Grundlage für den Ersatz des nicht mehr benötigten siebengeschossigen Personalhauses durch Neubauten mit vor allem Alters- und Personalwohnungen, Therapie-, Gemeinschaftsräumen, Arztpraxen und Büroräumen.

Zusammen mit diesen Gestaltungsplanvorschriften bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung (§ 86 PBG).

### **Art. 2**

Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan 1 : 500 vom 20. Oktober 2003 zusammen.

### **Art. 3**

Örtlicher Geltungsbe-  
reich

Der zugehörige Gestaltungsplan 1:500 ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich und die Abgrenzung der Teilbereiche. Das Gestaltungsplangebiet ist im Plan blau begrenzt.

### **Art. 4**

Verhältnis zur Bau-  
und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, kommen die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten gemäss Bau- und Zonenordnung 1994 zur Anwendung.

## **II. Baubereiche**

### **Art. 5**

Baubereiche

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Baubereichen A, B, C und D zusammen, für welche unterschiedliche Bauvorschriften gelten.

#### Art. 6

Baubereiche A1 und A2

Der Baubereich A setzt sich aus den Teilbereichen A1 und A2 zusammen. In den Teilbereichen A1 und A2 dürfen fünfgeschossige Hauptgebäude bis zu einer maximalen Höhenkote von 617.00 m. ü M. erstellt werden.

Die Grenzen des Baubereichs dürfen durch keine Hauptgebäude überstellt werden. Vorbehalten bleiben Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie abstandsfreie Gebäudeteile gemäss § 269 PBG.

#### Art. 7

Baubereich B

Die Rampe zur Unterniveaugarage darf im Baubereich B angeordnet werden. Sie darf mit einem eingeschossigen Baukörper bis zu einer maximalen Höhenkote von 605.50 m. ü M. überdeckt werden.

Die Grenzen des Baubereiches dürfen nicht durch Hauptgebäude überstellt werden. Vorbehalten bleiben Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie abstandsfreie Gebäudeteile gemäss § 269 PBG.

#### Art. 8

Baubereich C

Im Baubereich C darf ein Verbindungsbauwerk vom Neubau zum bestehenden Pflegeheim gebaut werden. Das Verbindungsbauwerk darf die maximale Höhenkote von 611.00 m. ü M. nicht überschreiten.

#### Art. 9

Baubereich D

Im Baubereich D dürfen nur unterirdische Bauten erstellt werden. Die rohe Oberkante der Deckenkote darf maximal eine Höhenkote von 601.25 m ü. M. erreichen. Die nicht von den Baubereichen A und B überstellte Fläche ist als Umgebungs- und Erschliessungsfläche, begrünt und befestigt, in die Gesamtumgebung einzubinden.

#### Art. 10

Umgebungsbereich E

Der nicht von den Baubereichen abgedeckte Umgebungsbereich E des Geltungsbereichs ist wieder als Umgebungs- und Erholungsfläche zu gestalten. Für Bauten und Anlagen im Umgebungsbereich gilt die Bau- und Zonenordnung 1994, Art. 31 / Erholungszone E4.

### III. Weitere Bestimmungen

	Art. 11
Grenz- und Gebäudeabstände	Es darf auf die Mantellinien der Baubereiche gebaut werden. Die geschlossene Überbauung ist zulässig. Es kommen keine Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen die kantonalrechtlichen Grenz- und Ge-bäudeabstände unterschritten werden, vorbehalten bleiben ein-wandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.
	Art. 12
Dachaufbauten	Dachaufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung der Son-nenenergie und kleinere, technisch bedingte Anlagen gemäss PBG § 292 sind zulässig und dürfen die maximale Gebäudehö-henkote der jeweiligen Baubereich durchbrechen.
	Art. 13
Erschliessung	Die Erschliessung der Gebäude und der Unterniveaugarage erfolgt von der Rietstrasse über die Schiedhaldenstrasse her.
	Art. 14
Parkierung	Die Anzahl der Autoabstellplätze berechnet sich nach der kommu-nalen Parkplatzregelung BZO 1994, Art. 38 und der SN Norm 641 400, wobei die Parkplatzzahl für die Bewohner auf 50% des Normbedarfs herabgesetzt werden darf.
	Art. 15
Nutzweise	Im Haus Bereich A1 sind Alterswohnungen, Erschliessungs- und Infrastrukturräume zulässig.  Im Haus Bereich A2 sind Alters-, Personalwohnungen und zuge-hörige Infrastrukturräume wie zum Beispiel Speisesaal, Bibliothek, Ärztepraxen, Physiotherapie und Hausverwaltung zulässig.
	Art. 16
Keine Baupflicht	Für die Bereiche A bis D besteht keine Baupflicht.

Art. 17

Einordnung und  
Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung haben den erhöhten Anforderungen von Arealüberbauungen gemäss PBG § 71 zu genügen.

Art. 18

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation seiner Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.