



## **VERFÜGUNG**

**vom 6. Januar 2006**

### **Küsnacht. Privater Gestaltungsplan Areal Klinik St. Raphael (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 2763/1994 wurde der private Gestaltungsplan Klinik St. Raphael genehmigt. Am 13. Dezember 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Küsnacht den Änderungen des privaten Gestaltungsplans Areal Klinik St. Raphael zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Meilen vom 25. Januar 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Der bei der Baurekurskommission II eingelegte Rekurs wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 25. Oktober 2005 mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 23. August 2005 rechtskräftig abgewiesen. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2005 ersucht der Gemeinderat Küsnacht um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf Grundstück Kat.-Nr. 11770 die bestehenden Klinikgebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Den aktuellen Bedürfnissen der Klinik kann der mit RRB Nr. 2763/1994 genehmigte Gestaltungsplan nicht mehr ausreichend Rechnung tragen, weshalb eine Änderung erfolgt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Areal Klinik St. Raphael der die Gemeindeversammlung Küsnacht am 13. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Klinik St. Raphael AG, In der Hinterzelg 85, 8700 Küsnacht)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(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 6. Januar 2006  
051913/Owü/Zst

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

Für den Auszug:





Kanton Zürich  
Gemeinde Küsnacht ZH



Teilrevision  
**Privater Gestaltungsplan Areal Klinik St. Raphael**  
vom 14. September 1994

Klinik St. Raphael AG  
In der Hinterzelg 85, 8700 Küsnacht



PLANVERFASSTER  
Weber Kohler Reinhardt AG  
Seestrasse 1  
CH-8703 Erlenbach  
Telefon 01 914 70 70  
Telefax 01 914 70 77  
mail-zh@schonerbauern.com

Originalmassstab 1:500  
Grösse 84 / 60  
Plan-Nr. 590/2010\_A  
Datum 4. Oktober 2004 (ersetzt Plan vom 20. Januar 1994)



Klinik St. Raphael AG  
In der Hinterzelg 85  
CH-8700 Küsnacht

Telefon 044 913 41 11  
Telefax 044 911 05 87

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am: 13. Dez. 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Dr. Ursula Gut-Winterberger

Peter Wettstein

Von der Baudirektion genehmigt am: - 6. Jan. 2006

BDV Nr.

4 1 06

Für die Baudirektion:

Dr. Zimmerhelf

Legende Gestaltungsplan

- Gestaltungsplanperimeter "Areal Klinik St. Raphael"
- Bereich A
- Bereich B (3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss)
- Bereich C (1 Sockelgeschoss)
- Bereich D (Erschliessungs- und Hoffläche)

Information

- Gestaltungsplanperimeter "St. Raphael - Park"
- Zonengrenze BZO / OEB
- Waldabstandslinie





Kanton Zürich  
Gemeinde Küsnacht

# Teilrevision Privater Gestaltungsplan Areal Klinik St. Raphael

vom 14. September 1994

Grundstück Kat.-Nr. 11'770

Klinik St. Raphael AG  
In der Hinterzelg 85  
8700 Küsnacht



Klinik St. Raphael AG  
In der Hinterzelg 85  
CH-8700 Küsnacht

Telefon 044 913 41 11  
Telefax 044 911 05 87

Dr. Serge Altmann  
Direktor Klinik St. Raphael

Beat Huber  
Delegierter des Verwaltungsrates

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am: 13. Dezember 2004

Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin:

Dr. Ursula Gut-Winterberger

Der Schreiber:

Peter Wettstein

Von der Baudirektion genehmigt am:

- 6. Jan. 2006

BDV-Nr.

4/06

Für die Baudirektion

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Art und Bestandteile  
des Gestaltungsplanes

Für das Areal der Klinik St. Raphael, umfassend die Liegenschaft -Kat.-Nr. 11770, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 84 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) aufgestellt. Er bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung (§ 86 PBG).

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 4. Oktober 2004 zusammen.

### Art. 2

Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich des Gestaltungsplanes fällt mit den Grenzen der Liegenschaft Kat.-Nr. 11770 zusammen. Er ist im Plan dargestellt.

### Art. 3

Verhältnis zur Bau- und  
Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, kommen die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten gemäss der Bau- und Zonenordnung 1994 und der Teilrevision von 2004 zur Anwendung.

## II. Trennung von Bau- und Nichtbaubereich

### Art. 4

Das Planungsgebiet wird in einen Baubereich und einen Nichtbaubereich eingeteilt. Der Baubereich setzt sich aus den Bereichen A, B und C zusammen, für die unterschiedliche Bauvorschriften gelten.

Für den Baubereich besteht keine Baupflicht.

## III. Der Baubereich

### Art. 5

Baubereich

Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches erstellt werden.

### Art. 6

Massgebliche Bau-  
begrenzung

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

Waldabstand	<p><b>Art. 7</b></p> <p>Für den Abstand gegenüber dem Wald gilt die im Plan festgehaltene Abstandslinie. Ihre Wirkungen richten sich nach § 262 PBG.</p>
Grenz- und Gebäudeabstände	<p><b>Art. 8</b></p> <p>Innerhalb des Baubereichs dürfen - vorbehältlich einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse - die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.</p> <p>Innerhalb des Gestaltungsplangebiets darf auf die Grenzen der Bereiche gebaut werden. Gegenüber der Gestaltungsplangrenze sind die ordentlichen Grenzabstände der jeweils angrenzenden Zone gemäss Bau- und Zonenordnung einzuhalten, wobei keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung kommen.</p>
Bereich A	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Im Bereich A sind Neu- und Umbauten erlaubt, welche die Baumasse der im Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplanes bestehenden Gebäude von oberirdisch 3'200 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.</p> <p>Gebäude (einschliesslich Dachgeschoss) dürfen bis zu einer maximalen Höhenkote von 592.50 Meter über Meer erstellt werden. Einzelne Dachaufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind davon ausgenommen.</p>
Bereich B	<p><b>Art. 10</b></p> <p>Im Bereich B sind Bauten mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erlaubt. Die Zahl der anrechenbaren Untergeschosse ist nicht beschränkt.</p> <p>Gebäude (einschliesslich Dachgeschoss) dürfen bis zu einer maximalen Höhenkote von 596.00 Meter über Meer erstellt werden. Einzelne Dachaufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind davon ausgenommen.</p>
Bereich C	<p><b>Art. 11</b></p> <p>Im Bereich C ist die zulässige Überbauung auf ein Sockelgeschoss beschränkt, das als Voll- oder Untergeschoss ausgestaltet sein kann. Zusätzliche Untergeschosse dürfen nur in untergeordneter Weise in Erscheinung treten.</p> <p>Das im Bereich C zulässige Sockelgeschoss darf talseits auf seiner ganzen Länge in Erscheinung treten; entsprechende Abgrabungen bis 3 m sind zulässig.</p>

Im Bereich C sind unterirdische Bauten erlaubt. Lichthöfe und dergleichen sind zulässig und dürfen sich über die Bereichsgrenzen erstrecken; entsprechende Abgrabungen sind zulässig.

**Art. 12**

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt gestattet. Über die Grenzen der Bereiche A bis C gemäss Art. 9-11 zusammengebaute Gebäude haben sich an die für den jeweiligen Baubereich aufgestellten Gestaltungsplanbestimmungen zu halten.

## **IV. Der Nichtbaubereich**

**Art. 13**

Erschliessungs- und Hoffläche (Bereich D)

Der im Plan bezeichnete Bereich D dient oberirdisch als Erschliessungs- und Hofffläche.

Im Nichtbaubereich D sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie unterirdische Bauten erlaubt; letztere können mit Untergeschossen der benachbarten Baubereiche zusammengebaut werden.

**Art. 14**

Grünfläche

Der verbleibende Umschwung ist als Grünfläche herzurichten und zu erhalten.

## **V. Gemeinsame Bestimmungen**

**Art. 15**

Nutzweise

Es sind nur Spitalbauten mit den zugehörigen Nebennutzungen, einschliesslich Wohnungen für das Spitalpersonal, zulässig.

In die Spitalbaute dürfen auch Arztpraxen integriert werden.

**Art. 16**

Einordnung

Bauten, Anlagen und Umschwung haben erhöhten Anforderungen an die Gestaltung zu genügen und sich gut in die Umgebung einzuordnen.

**Art. 17**

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals Klinik St. Raphael erfolgt über die Strasse "In der Hinterzelg".

Die Anzahl der Abstellplätze berechnet sich nach der SN-Norm 640 290, wobei ein Faktor von 0,7 Abstellplätzen pro Bett anzuwenden ist. Die Abstellplätze sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen. Pro 30 Parkplätze ist ein behindertengerechter Parkplatz erforderlich.

**Art. 18**

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation seiner Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.