



## **VERFÜGUNG**

vom 7. Mai 2007

### **Küsnacht. Privater Gestaltungsplan Bethesda Ost**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 7. Februar 2007 stimmte der Gemeinderat Küsnacht dem privaten Gestaltungsplan Bethesda Ost zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. April 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. April 2007 ersucht der Gemeinderat Küsnacht um Genehmigung der Vorlage.

Das Krankenhaus Bethesda ist im regionalen Richtplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, Abschnitt Sozial- und Gesundheitswesen als bestehendes Objekt mit Erweiterungsmöglichkeit festgelegt (RRB Nr. 1252/1998). Das Areal Bethesda liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (BDV Nr. 726/2004) in der Zone für öffentliche Bauten mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 29 Abs. 2 Bau- und Zonenordnung, BZO). Es ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Mit BDV Nr. 1037/2004 ist der private Gestaltungsplan Areal Bethesda genehmigt worden. Er grenzt im Westen direkt an den privaten Gestaltungsplan Bethesda Ost.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten betreffend einer angemessenen Änderung/Erweiterung des Krankenhauses im östlichen Bereich des Areals. Für die bestehende Pflegeresidenz Bethesda werden u.a. die Baubereiche für altersgerechte Wohnungen auf dem dreistöckigen Nordtrakt und für die Allgemeinräume im Eingangsgeschoss mit entsprechenden Bestimmungen ausgeschieden.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Bethesda Ost, dem der Gemeinderat Küsnacht am 7. Februar 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Bethesda Küsnacht, Direktion, Rietstrasse 25, 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.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 628.00 8000 001266 / 83120.40.210

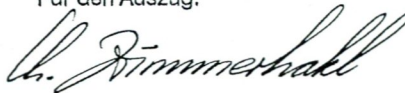
III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

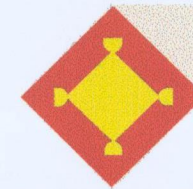
IV. Der Gemeinderat Küsnacht wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer 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).

Zürich, den 7. Mai 2007  
070405/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





# Privater Gestaltungsplan Areal Bethesda Ost

Areal Bethesda Kat.-Nr. 12'313

vom 1. Dezember 2006

Bethesda Küsnacht  
Heim für Langzeitkranke und Betagte  
Rietstrasse 25  
8700 Küsnacht

*J. Matter*  
Jürg Matter  
Direktor Diakonats Bethesda Basel

*G. Egli*  
Dr. Gustav Egli  
Direktor Bethesda Küsnacht

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 07. Feb. 2007

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

*M. Baumgartner*  
Max Baumgartner

Der Schreiber:  
*P. Wettstein*  
Peter Wettstein

Von der Baudirektion genehmigt am: - 7. Mai 2007

BDV-Nr.

Für die Baudirektion

*C. Zimmermann*

KAT. 12313, Areal Bethesda Ost, privater Gestaltungsplan, 1:500, 10.04.2006, J.B./G.E./P.W./C.Z.

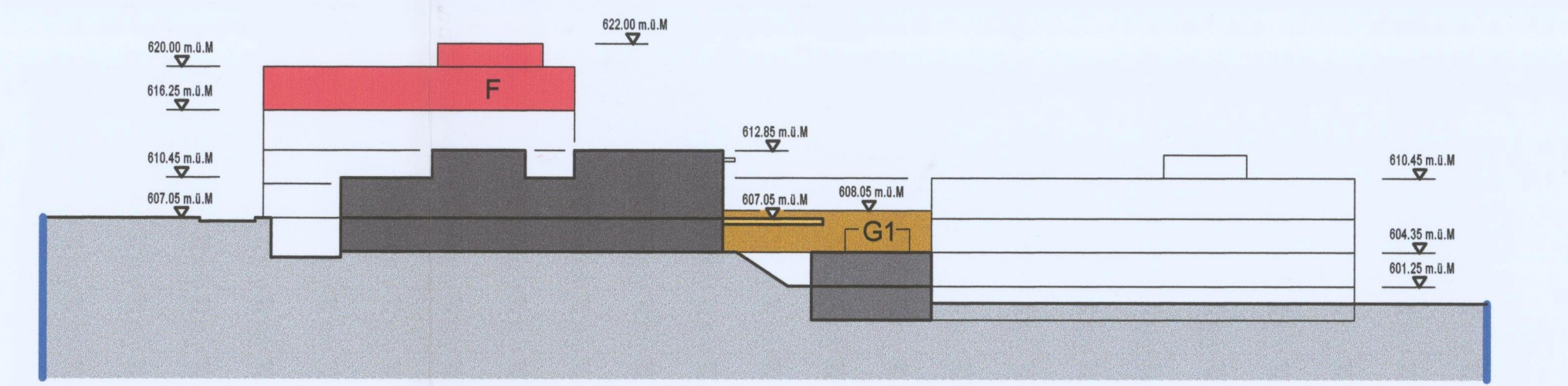
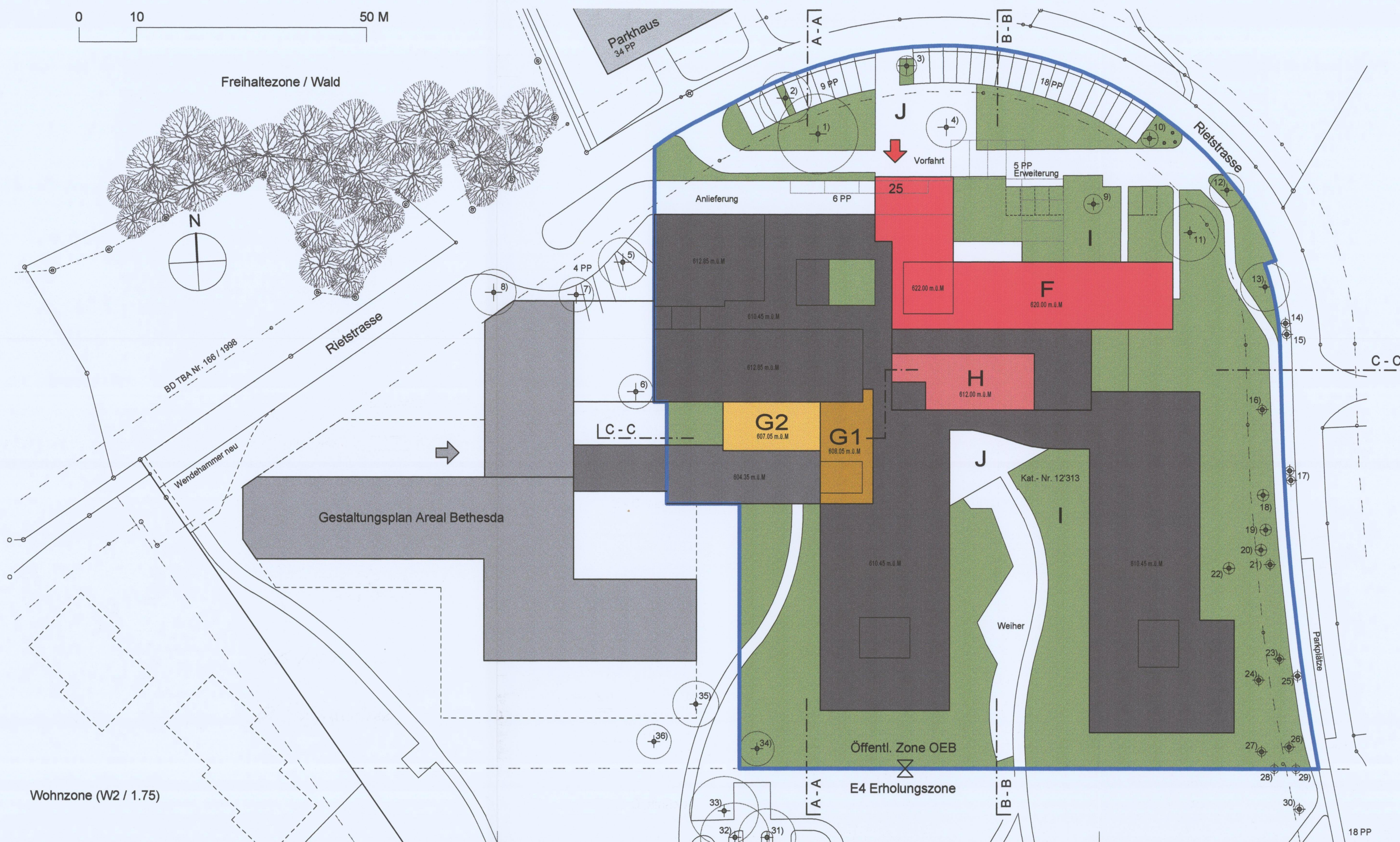
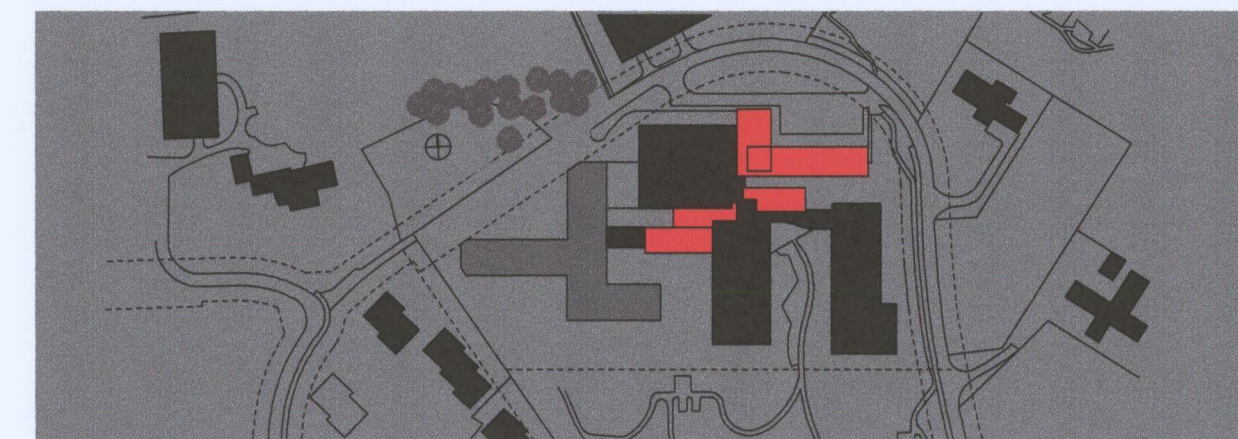
OBJ. NR. 936.1 PL.NR. 2 MASSSTAB 1:500 FORMAT 126/30 DAT. 10.04.2006 / yb REV. DAT. 01.12.2006 / sh

## Inhalt Gestaltungsplan

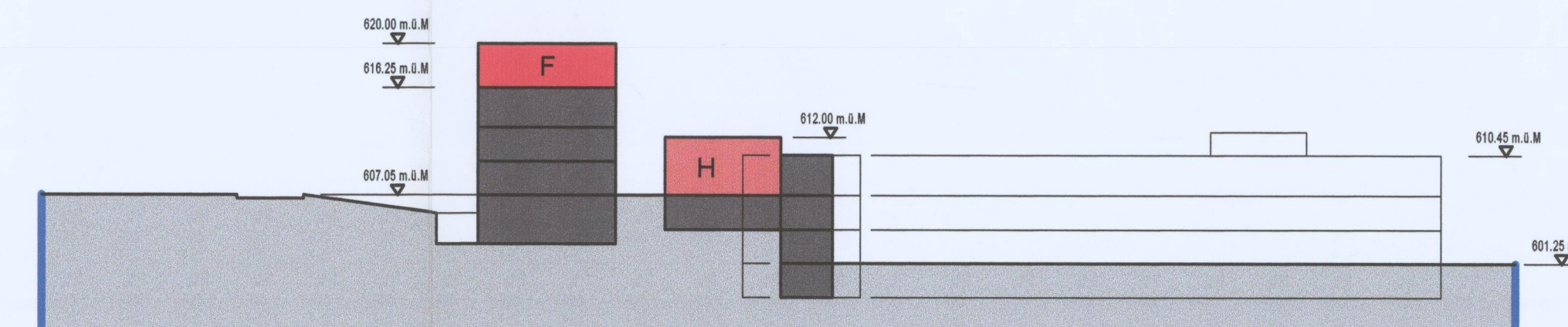
- Örtlicher Geltungsbereich, Perimeterfläche ca. 12'282.0 m<sup>2</sup>
- Best. Gebäude ohne Veränderung
- F** Baubereich F Nordtrakt Aufstockung
- G1** Baubereich G1 Aufstockung
- G2** Baubereich G2 Terrasse
- H** Baubereich H Platzüberbauung eingeschossig
- I** Umgebungsbereich I
- J** Erschliessungs- und Parkierungsbereich J
- ➔ Hauptzugang

## Informelles

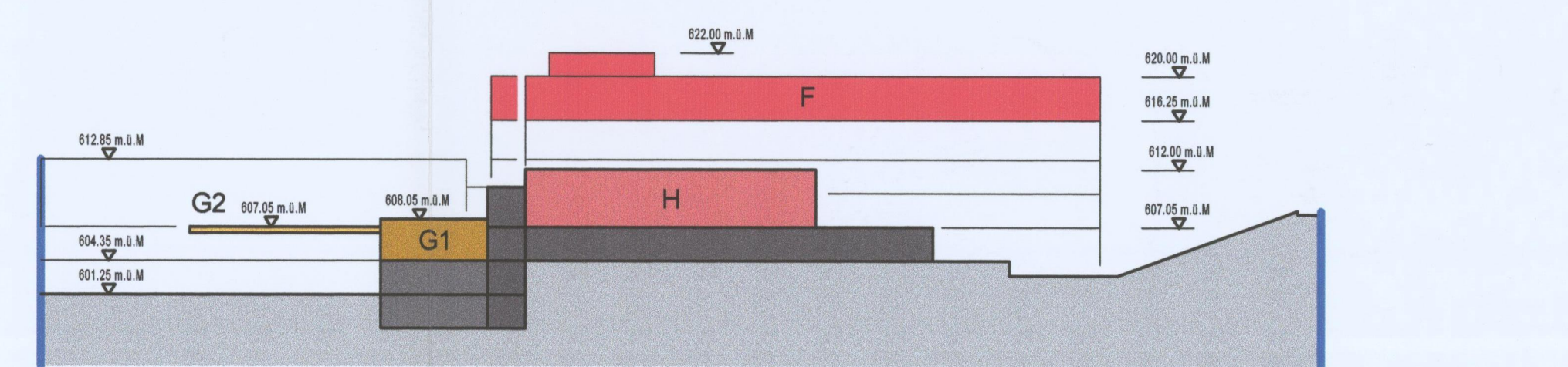
- Bewilligter Gestaltungsplan Areal Bethesda, 29. Sept. 2004



Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C



Kanton Zürich  
Gemeinde Küsnacht

## Privater Gestaltungsplan Areal Bethesda Ost

Areal Bethesda Kat.-Nr. 12313

vom 1. Dezember 2006

Bethesda Küsnacht  
Heim für Langzeitkranke und Betagte  
Rietstrasse 25  
8700 Küsnacht

Jürg Matter  
Direktor Diakonat Bethesda Basel

Dr. Gustav Egli  
Direktor Bethesda Küsnacht

Zustimmung durch den Gemeinderat am:

07. Feb. 2007

Namens der Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Max Baumgartner

Peter Wettstein

Von der Baudirektion genehmigt am:

- 7. Mai 2007

BDV-Nr.

66/07

Für die Baudirektion

## Inhalt der Bestimmungen

Art. 1	Zweck des Gestaltungsplanes
Art. 2	Bestandteile
Art. 3	Örtlicher Geltungsbereich
Art. 4	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Art. 5	Baubereiche
Art. 6	Baubereich F
Art. 7	Baubereich G1 und G2
Art. 8	Baubereich H
Art. 9	Umgebungsbereich I
Art. 10	Erschliessungs- und Parkierungsbereich J
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
Gestaltungsplan Situation	Massstab 1:500 vom 1. Dezember 2006
Beilage 1	Parkplatznachweis mit Situation Parkplatzplan M. 1:500
Beilage 2	Baumartenliste

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck des Gestaltungs-  
planes

Für den nordöstlichen Teilbereich der Liegenschaft Kat.-Nr. 12313 mit dem bestehenden Heim für Langzeitkranke und Betagte vom Verein Diakonot Bethesda Basel wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) aufgestellt. Die Liegenschaft gehört laut Art. 29 BZO zur Zone für öffentliche Bauten mit Gestaltungsplanpflicht für private Bauherrschaften.

Dieser Gestaltungsplan bildet die Grundlage für zukünftige Aus- und Erweiterungsbauten des Heims für Langzeitkranke und Betagte.

Der Gestaltungsplan mit den Vorschriften bedarf der Zustimmung des Gemeinderats (§ 86 PBG).

### Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Gestaltungsplan M. 1 : 500 vom 1. Dezember 2006 zusammen.

### Art. 3

Örtlicher Geltungsbereich

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

### Art. 4

Verhältnis zur Bau und  
Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, kommen die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung 1994, mit Teilrevision 2004, zur Anwendung.

## II. Baubereiche

### Art. 5

Baubereiche

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Baubereichen F, G, H, I und J zusammen, für welche unterschiedliche Bauvorschriften gelten.

### Art. 6

Baubereiche F

Im Baubereich F darf der bestehende, dreigeschossige Baukörper um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Die Aufstockung darf die maximale Gebäudekote im Baubereich von 620.00 m ü. M. nicht überschreiten.

Die Lüftungszentrale und die Liftmotoren dürfen die maximale Gebäudekote von 622.00 m ü. M. nicht überschreiten

Die Grenzen des Baubereiches dürfen durch keine Hauptgebäude überstellt werden. Vorbehalten bleiben Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG sowie technisch bedingte Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.

#### **Art. 7**

Baubereich G1 und G2

Der Baubereich G setzt sich aus den Teilbereichen G1 und G2 zusammen. Im Baubereich G1 darf der bestehende „Verbindungstrakt“ um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Die Aufstockung G1 darf die maximale Gebäudekote 607.70 m ü. M. nicht überschreiten. Im Bereich G2 ist auf der Ebene 607.05 m ü. M. die Erstellung eines Terrassenbauwerks zum Restaurationsbereich zulässig.

Die Grenzen des Baubereiches G1 dürfen durch keine Hauptgebäude überstellt werden. Vorbehalten bleiben Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG sowie technisch bedingte Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG. Im Terrassenbereich G2 darf am Rande das Geländer die Ebene der Plattform durchstossen.

#### **Art. 8**

Baubereich H

Der Baubereich H, „Innenhof“; darf zu einem beheizten Aufenthaltsbereich ausgebaut werden. Die Überdachung darf eine maximale Höhenkote von 612.00 m. ü M. erreichen.

Die Grenzen des Baubereiches H dürfen durch keine Hauptgebäude überstellt werden. Vorbehalten bleiben Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG sowie technisch bedingte Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.

#### **Art. 9**

Umgebungsbereich I

Der nicht von den Baubereichen abgedeckte Umgebungsbereich I des Geltungsbereiches besteht vorwiegend aus Umgebungs- und Erholungsflächen. Der Umgebungsbereich mit den vorhandenen Pflanzungen und Bäumen und Retensionsteich zwischen den Bettenhäusern wird erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist im Gestaltungsplan und in der Baumartenliste Beilage 2 definiert. Im Bereich der Vorfahrt müssen fünf neue Parkplätze für Besucher nach SN 640 291a erstellt werden.

#### **Art. 10**

Erschliessungs- und Parkierungsbereich J

Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich, bestehend aus Hauptzugang, allgemeinen Gartensitzplätze beim Haupteingang, Vorfahrt, Anlieferung, bestehende Besucherparkplätze vor dem Haupteingang sowie den Parkwegen werden nicht verändert. Für Bauten und Anlagen im Umgebungsbereich gilt Art. 31 der Bau- und Zonenordnung 1994.

### III. Weitere Bestimmungen

#### Art. 11

Grenz- und Gebäudeabstände

Es darf auf die Mantellinien der Baubereiche gebaut werden und die geschlossene Überbauung ist zulässig. Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

#### Art. 12

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Anlagen gemäss PBG § 292 sind zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhenkote der jeweiligen Baubereiche durchbrechen.

Photovoltaische Anlagen dürfen mit höchstens 20 cm Konstruktionshöhe erstellt werden.

#### Art. 13

Erschliessung

Die Neubaubereiche im Gestaltungsplanperimeter müssen über bestehende Eingänge, Verbindungskorridore und Treppenhäuser erschlossen werden. Im Baubereich F muss das bestehende Treppenhaus mit Liftanlagen um ein Geschoss erhöht werden.

#### Art. 14

Parkierung

Die Anzahl der Autoabstellplätze und die Lage richtet sich nach dem Vorschlag zur Neuaufteilung der Plätze des Parkplatznachweises Beilage 2. Die Ausgestaltung der neu zu erstellenden Parkplätze erfolgt nach der Norm SN 640 291 a. Neue Besucherparkplätze sind nach der Komfortstufe B, neue Personal und Bewohnerparkplätze nach der Komfortstufe A zu dimensionieren.

#### Art. 15

Nutzweise Bereich F

Im Neubau-Bereich F sind Alters-, Pflegewohnungen und Pflegezimmer zulässig.

Nutzweise Bereich G1

Im Neubau-Bereich G1 sind Aufenthalts-, Büro- und Infrastrukturräume wie zum Beispiel Pflegeräume, Physiotherapie, Hausverwaltung usw. zulässig.

Nutzweise Bereich G2

Der Neubau-Bereich G2 darf als Aussenterrasse genutzt werden.

Nutzweise Bereich H      Der Neubau-Bereich H darf als Aufenthaltsraum oder als Infrastrukturraum wie zum Beispiel Pflegeräume, Physiotherapie, Hausverwaltung usw. genutzt werden.

**Art. 16**

Keine Baupflicht      Für die Bereiche F bis J besteht keine Baupflicht.

**Art. 17**

Einordnung und Gestaltung      Bauten, Anlagen und Umgebung haben eine Gestaltung und Einordnung zu erfüllen

**Art. 18**

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

## Privater Gestaltungsplan Bethesda Ost

### Beilage 2: Baumartenliste im Geltungsbereich, dat. 1. Dez. 2006

Nr.	Name	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser
1)	Arve (Pinus cembra)	55 cm	7.0 m
2)	Arve	50 cm	9.0 m
3)	Arve	12 cm	3.2 m
4)	Linde	25 cm	7.0 m
5)	Ahorn	35 cm	8.5 m
6)	Lärche	25 cm	6.0 m
7)	Lärche	25 cm	6.0 m
8)	Ahorn „japanischer“	45 cm	8.0 m
9)		20 cm	3.4 m
10)	Ahorn	10 cm	3.0 m
11)	Fichte	60 cm	10.0 m
12)	Ahorn	40 cm	6.0 m
13)	Linde	35 cm	9.5 m
14)	Esche	10 cm	1.5 m
15)	Esche	10 cm	1.5 m
16)	Kirsche	10 cm	1.5 m
17)	Esche	10 cm	1.5 m
18)	Esche	10 cm	2.0 m
19)	Esche	10 cm	2.0 m
20)	Esche	10 cm	1.5 m
21)	Kirsche	5 cm	2.0 m
22)	Ahorn	10 cm	1.5 m
23)	Esche	5 cm	1.5 m
24)	...	5 cm	1.5 m
25)	Esche	5 cm	1.5 m
26)	Esche	5 cm	1.5 m
27)	Ahorn	5 cm	1.5 m
28)	Ahorn	5 cm	1.5 m
29)	Esche	5 cm	1.5 m
30)	Ahorn	5 cm	1.5 m
31)	Platane	35 cm	10.0 m
32)	Platane	35 cm	12.0 m
33)	Platane	45 cm	12.0 m
34)	Lärche	35 cm	6.0 m
35)	Linde	25 cm	8.0 m
36)	Arve	30 cm	6.0 m