

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

Sitzung vom 19. Juli 1989

### **2169. Privater Gestaltungsplan Nidelbad, Rüschtikon**

Am 12. April 1989 stimmte die Gemeindeversammlung Rüschtikon dem privaten Gestaltungsplan Nidelbad auf Kat.-Nrn. 3819 und 4225 zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. Juni 1989 keine Rekurse ein.

Das Areal des Vereins Diakoniehaus St. Stephanus liegt in der Einfamilienhauszone. Mit dem Gestaltungsplan soll dem Krankenhaus Nidelbad der Bau von dringend notwendigen Personalhäusern ermöglicht werden. Die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung sind geringfügig. Der Genehmigung des Gestaltungsplans 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 :

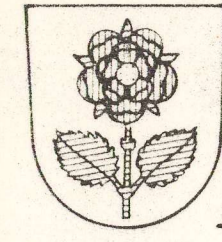
I. Der private Gestaltungsplan Nidelbad auf Kat.-Nrn. 3819 und 4225, dem die Gemeindeversammlung Rüschtikon am 12. April 1989 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rüschtikon, 8803 Rüschtikon (unter Beilage von zwei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 19. Juli 1989

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

i. V.  
**Hirschi**



Kanton Zürich  
Gemeinde Rüschlikon

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

Personalhäuser Krankenhaus Nidelbad  
Verein Diakonenhaus St. Stephanus

# Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung I

Mst. 1:500 / 1:200

Diakonenhaus St. Stephanus  
Krankenhaus Nidelbad  
8803 Rüschlikon  
Der Grundeigentümer: *Edith Schürli*

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *W. Schürli* Der Schreiber: *P. W. Schürli*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am: 12. April 1989

Vom Regierungsrat am 19. Juli 1989  
mit Beschluss Nr. 2169 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatschreiber:  
*H. Hirschi*

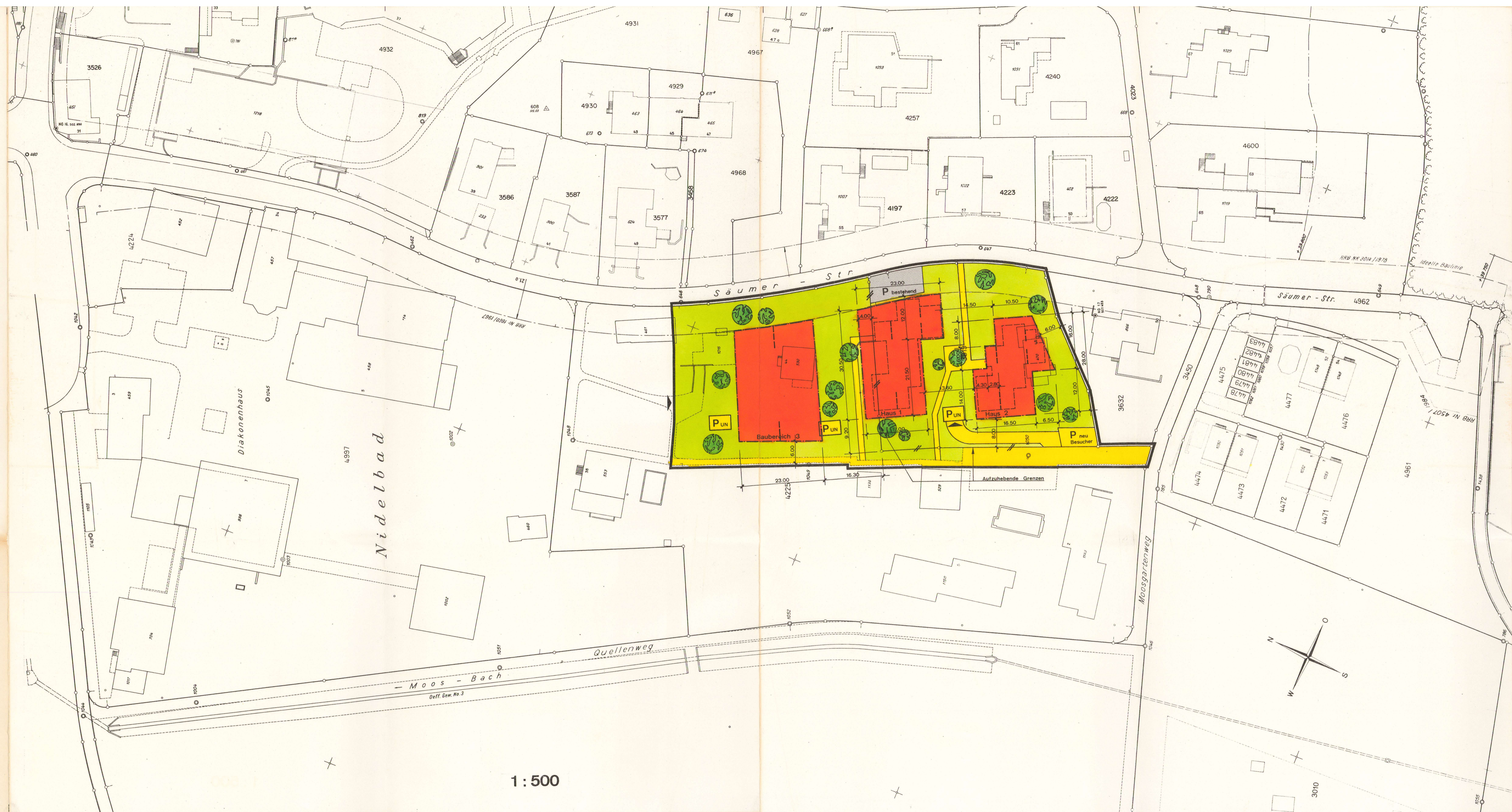


THEO STIERLI + PARTNER AG  
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG  
RÖTELSTR. 84 8057 ZÜRICH 01 362 46 47

Archiv Nr.:

## Legende

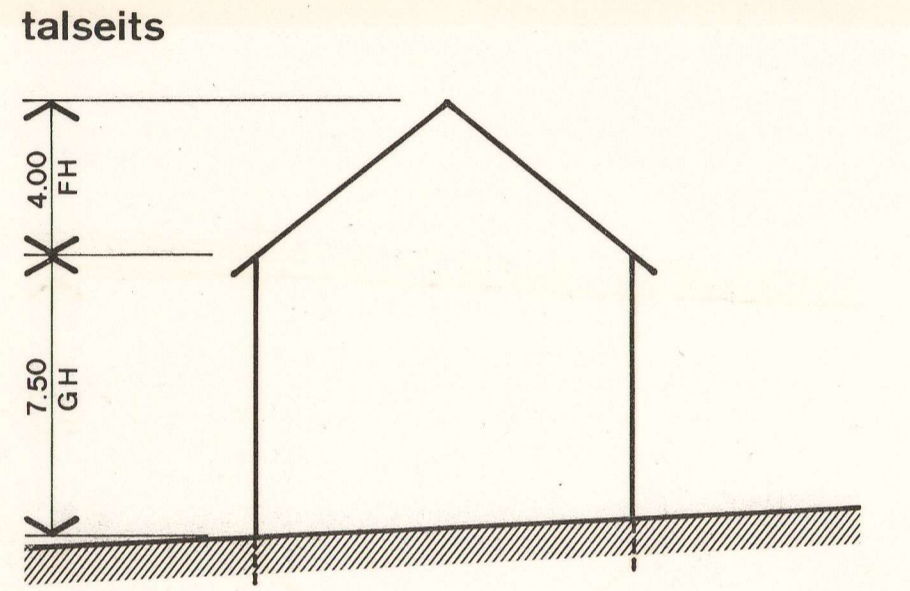
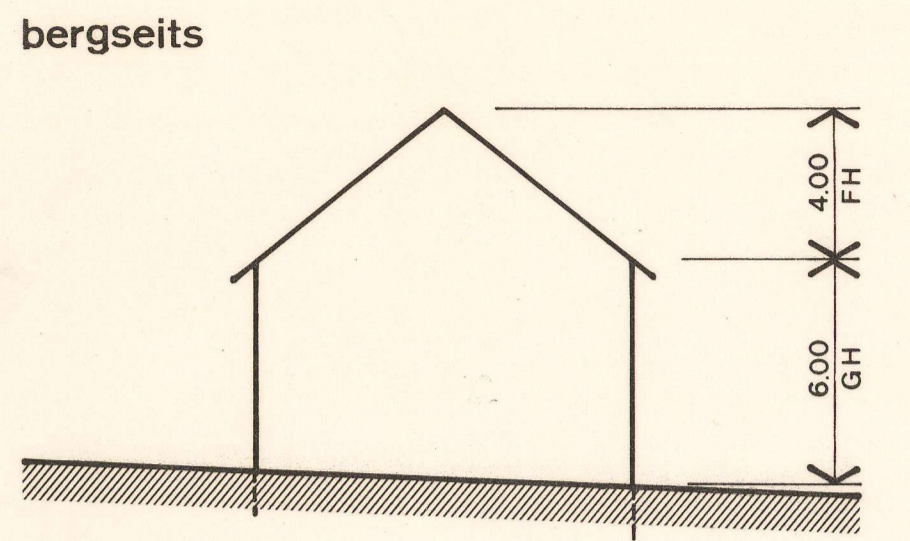
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche mit Firstrichtung
- Baubegrenzungslinie für Hochbauten
- Freifläche
- Verkehrsflächen
- Parkierung neu / bestehend
- Parkierung unter Terrain
- Zufahrt zu Unterniveaugaragen
- Baumbepflanzung schematisch



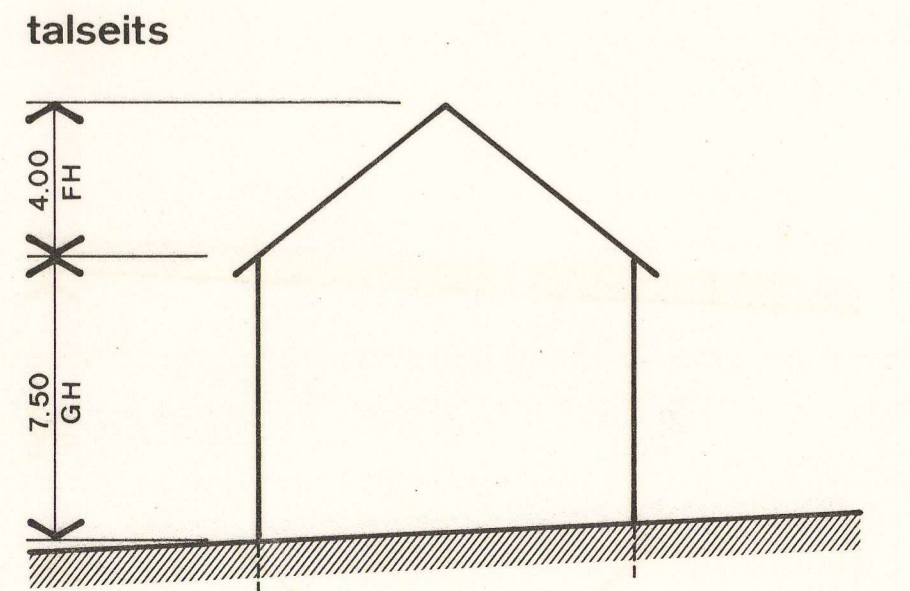
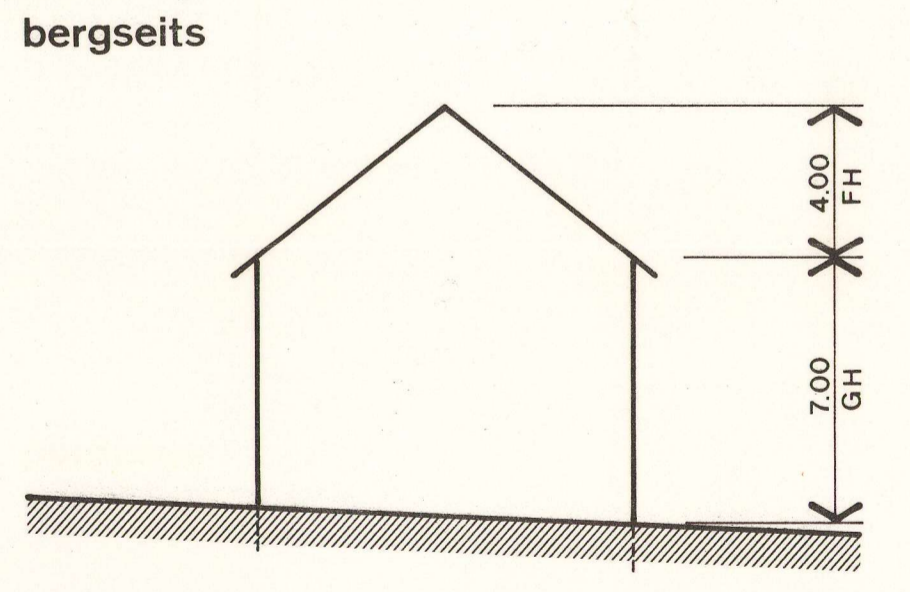
1 : 500

## Schemaschnitte 1:200

Haus 1 und Baubereich 3



Haus 2





GEMEINDE RÜSCHLIKON  
Pilgerweg 29, 8803 Rüschnikon  
Telefon Direktwahl: 01 / 724

Gemeindeversammlung vom 12. April 1989  
-----

Antrag

des Gemeinderates auf Zustimmung zu einem privaten Gestaltungs-  
plan auf Kat.Nrn. 3819 und 4225

Die Gemeindeversammlung b e s c h l i e s s t :

Gestützt auf die §§ 83 bis 89 des Gesetzes über die  
Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) und  
in Anwendung von Art. 9 e) der Gemeindeordnung vom  
5. Februar 1978 wird dem nachstehenden privaten  
Gestaltungsplan zugestimmt und im Sinne von § 85  
Abs. 2 PBG als allgemein verbindlich erklärt.

Vorschriften für den privaten Gestaltungsplan Kat.-  
Nrn. 3819 und 4225 mit öffentlich-rechtlicher Wir-  
kung gemäss § 85 PBG

Artikel 1 Geltungsbereich / Bestandteile

- 1.1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan Mst.  
1 : 500 bezeichneten Perimeter westlich der  
Säumerstrasse.
- 1.2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situati-  
onsplan Mst. 1 : 500 und den Schemaschnitten  
Mst. 1 : 200 sowie den zugehörigen Vorschrif-  
ten.

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute  
bei den Baurekurskommissionen kein  
Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, 2.6.89 Baurekurskommissionen  
des Kantons Zürich  
Die Kanzlei:

## Artikel 2 Inhalt des Gestaltungsplanes

Die zulässige Ueberbauung wird durch folgende Bestimmungen im Plan und den Vorschriften geregelt: Gebäudenutzung, Baudichte, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhen, Bereiche innerhalb der Baubegrenzungslinien, Firstrichtung, Bau- und Umgebungs-gestaltung, Freiflächen und Parkierung sowie Zufahrt und Zugänge.

## Artikel 3 Nutzweise

Als Gebäude sind Mehrfamilienhäuser (Personalhäuser) zulässig.

## Artikel 4 Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

Es gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung mit folgenden Abweichungen:

- 4.1 Ausser den zonengemässen zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ist für die Erstellung von Mehrzweckräumen ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- 4.2 Das anrechenbare Untergeschoss darf, mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge (inkl. rollstuhlgängige Rampe) und Belichtungsflächen der Mehrzweckräume, maximal 0,3 m aus dem gestalteten Terrain ragen.
- 4.3 Es sind folgende Gebäude- und Firsthöhen zulässig

		Gebäudehöhe m	Firsthöhe m
Haus 1	bergseits	6,0	4,0
	talseits	7,5	4,0
Haus 2	bergseits	7,0	4,0
	talseits	7,5	4,0
Baube- reich 3	bergseits	6,0	4,0
	talseits	7,5	4,0

4.4 Die Gebäudelänge des Hauses 1 darf innerhalb der Baubegrenzungslinien höchstens 35 m betragen.

#### Artikel 5 Bau- und Umgebungsgestaltung

- 5.1 Die architektonische Gestaltung sowie die Material- und Farbwahl hat eine gute Einordnung ins Strassenbild und in die bauliche Umgebung zu gewährleisten.
- 5.2 Durch starke Staffelung der Gebäudegrundrisse ist ein Erscheinungsbild sicherzustellen, welches einer zonengemässen Ueberbauung entspricht (Reiheneinfamilienhäuser).
- 5.3 Die Bauten im Baubereich 3 haben in Form und architektonischer Gestaltung den Häusern 1 und 2 zu entsprechen.

5.4 Die Firstrichtung der Bauten hat senkrecht zur Säumerstrasse zu verlaufen.

5.5 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Spiel- und Ruheflächen auszugestalten sowie durch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern zu bereichern. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

#### Artikel 6 Erschliessung / Parkierung

6.1 Die Erschliessung erfolgt über den Moosgartenweg und die private Zufahrtsstrasse sowie über die im Plan eingetragenen Zugangswege.

6.2 Die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richten sich nach den Anforderungen der Bau- und Zonenordnung.

#### Artikel 7 Modell

Mit dem Gestaltungsplan ist der Gemeindeversammlung ein Modell der vorgesehenen Ueberbauung und der bestehenden Bauten der näheren Umgebung vorzulegen. Es entfaltet keine Rechtskraft.

#### Artikel 8 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der Veröffentlichung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

### Rechtsmittel

Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen bei der Baurekurskommission II, 8090 Zürich rekurriert werden. Die dreifach einzureichende Rekursschrift muss einen begründeten Antrag enthalten. Der angefochtene Beschluss sowie die Beweismittel sind soweit möglich beizulegen.

### W E I S U N G

#### 1. Vorgeschichte

Das Krankenhaus Nidelbad ist seit vielen Jahrzehnten in unserer Gemeinde tätig und erfüllt eine wichtige öffentliche Aufgabe. Mit der Gemeinde Rüschlikon besteht sogar eine vertragliche Regelung, wonach 20 Betten für die Belegung durch Rüeschliker Einwohner reserviert sind. Die Betreuung von chronischkranken Betagten ist personalintensiv und verlangt bei der Rekrutierung nach entsprechend geeignetem Personal. Bei der heutigen Situation auf dem Arbeitsmarkt ist - gerade in den Pflegeberufen - die Gewinnung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ohne das Angebot an zeitgemäsem Wohnraum fast unmöglich. Der Verein Diakonienhaus St. Stephanus hat als Träger des Krankenhauses Nidelbad von der Stiftung Werner Weber das Grundstück Kat.Nr. 3819 an der Säumerstrasse zum Bau von Personalwohnungen erworben. Für die Erstellung von zwei Personalhäusern liess er ein Projekt ausarbeiten, welches auf dem Grundstück durch Baugespanne ausgesteckt wurde.

Vor allem der Nutzungszweck der geplanten Bauten entspricht nicht den geltenden baurechtlichen Grundnormen. Damit das Bauvorhaben verwirklicht werden kann, ist deshalb vorgängig ein Gestaltungsplan festzusetzen.

## 2. Heutige baurechtliche Situation

Bereits im Zonenplan 1964/74 ist das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet der zweigeschossigen Einfamilienhauszone zugewiesen worden. Diese Anordnung wurde durch den neuen Zonenplan 1984 nicht verändert. Ebenso floss in die neue Bau- und Zonenordnung die Gebäudelängenbeschränkung auf maximal 30 m ein. Dies ergab sich durch die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Danach sind Bauten mit einer Gebäudehöhe von 7,5 m und einer Firsthöhe von nochmals 7 m (ab Gebäudehöhe gemessen; total 14,5 m ab gewachsenem Terrain) möglich.

Damit die geplanten Personalhäuser, unter entsprechender Rücksichtnahme auf die ostseits der Säumerstrasse bestehende Einfamilienhaus-Ueberbauung verwirklicht werden können, ist mit einem Gestaltungsplan die spezielle Rechtsgrundlage zu schaffen.

## 3. Projekt für die Personalhäuser

Die beiden, grösstenteils auf dem Grundstück Kat.Nr. 3319 projektierten Personalhäuser sind zweigeschossig. Da sie mehrere Wohnungen pro Haus enthalten, sind sie aus der Sicht des Baurechts als Mehrfamilienhäuser zu qualifizieren. Im Grundriss sind sie jedoch stark gestaffelt, so dass ein Erscheinungsbild wie bei Reiheneinfamilienhäusern entsteht. Die Häuser verzichten auf steile Dächer; die Firstrichtungen stehen senkrecht zur Säumerstrasse. Die Gebäudehöhen gegen diese Strasse unterschreiten die nach PBG zulässigen Masse um 0,5 bis 1,5 m, die Firsthöhen sogar um 3 m.

Die Erschliessung ist über die Säumerstrasse, den Moosgartenweg und die bestehende private Zufahrtsstrasse vorgesehen. Ausser den bestehenden Parkplätzen an der Säumerstrasse sind neu an der privaten Zufahrtsstrasse wenige Besucherparkplätze geplant. Die

übrigen nach BZO erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sind unterirdisch konzipiert.

Für den Baubereich 3 liegt noch keine konkrete Bauabsicht und daher auch noch kein Projekt vor. Durch den Gestaltungsplan soll aber sichergestellt werden, dass eine den Häusern 1 und 2 architektonisch angepasste Baute später noch erstellt werden kann.

Die nicht für die eigentlichen Gebäudeflächen und die innere Erschliessung benötigte Landfläche wird begrünt, gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen bepflanzt.

#### 4. Abweichungen von der kommunalen Bau- und Zonenordnung 1984

Die projektierten Bauten weichen innerhalb der Einfamilienhauszone in den nachstehenden Punkten von den Zonenvorschriften der BZO ab:

- 4.1 Die Nutzweise als Personalhäuser entspricht Mehrfamilien- und nicht Einfamilienhäusern.
- 4.2 Das Haus 1 weist eine um 5 m grössere Gebäudelänge als die zulässigen 30 m auf.
- 4.3 In den Untergeschossen der Bauten sind Mehrzweck-Räume für Gymnastik, Werkstatt usw. vorgesehen, die ein anrechenbares Untergeschoss erfordern.

#### 5. Inhalt des Gestaltungsplanes

Durch den Gestaltungsplan sind ausser den Festlegungen im Plan für alle Abweichungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung Vorschriften zu erlassen.

Für das Gestaltungsplangebiet wird die in der kommunalen Grundnorm zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Ausnützungsziffer nicht verändert. Hingegen bestimmen die Vorschriften, dass innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters und der bezeichneten Baubereiche Mehrfamilienhäuser (Personalhäuser) zulässig sind. Ebenso wird ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Es wird jedoch vorgeschrieben, dass dieses statt wie gesetzlich erlaubt 1,5 m lediglich 0,3 m aus dem Terrain ragen darf.

Die Gebäudehöhen-Masse nach PBG/BZO werden bergseits von 7,5 m auf 6,0 m bzw. 7,0 m reduziert; ebenso das Mass der Firsthöhe von 7,0 m auf 4,0 m.

Die zulässige Gebäudelänge eines Hauses wird von 30 m auf 35 m erhöht. Die senkrechte Firstrichtung zur Säumerstrasse wird vorgeschrieben.

Es wird statt einer nur "befriedigenden" eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung ins Strassenbild und bauliche Nutzung verlangt.

## 6. Zusammenfassung

Mit dem Gestaltungsplan soll dem Krankenhaus Nidelbad der Bau von dringend benötigten Personalhäusern ermöglicht werden. Die Sicherstellung des baulichen Charakters der Zone und die Einordnung der Bauten in die Umgebung werden durch die Vorschriften der Staffelung der Grundrisse, die generelle Stellung der Bauten, die Reduktion der Gebäude- und Firsthöhen, die Ausscheidung der Freihaltefläche und das Unterbringen der Parkierung meist unter Terrain erreicht. Innerhalb des Gestaltungsplan-Areals soll eine einheitliche, gute Ueberbauung entstehen.

Baukommission und Gemeinderat sind der Ueberzeugung, dass unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und der baulichen Voraussetzungen durch den Gestaltungsplan eine gute Lösung angestrebt wird. Insbesondere kann die Erstellung von Personalhäusern in der vorgeschlagenen Bauweise ohne Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung verantwortet werden.

#### 7. Vorprüfung durch das Kantonale Amt für Raumplanung

Der Gestaltungsplan wurde mit dem Amt für Raumplanung des Kantons Zürich vorbesprochen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgern, dem Antrag zuzustimmen. Falls an der Gemeindeversammlung weitere Auskünfte gewünscht werden, ist Bauvorstand R. Schellenberg als Referent bestimmt.

GENEHMIGT  
Rüschlikon, 12. APR. 1989  
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG  
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

*Me*

*R. Schellenberg*